

**DECLARACION DE RESPONSABILIDAD DE LOS INFORMES FINANCIEROS ANUALES DEL EJERCICIO 2008 URBAS GUADAHERMOSA, S.A Y DE SU GRUPO CONSOLIDADO**

Conforme a lo supuesto en el artículo 8.1.b) del Real Decreto 1362/2007 de 19 de Octubre y en relación con los Informes Financieros Anuales de Urbas Guadahermosa, S.A y de su grupo consolidado correspondientes al ejercicio 2008 los miembros del Consejo de Administración de Urbas Guadahermosa S.A. DECLARAN que hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales Individuales y Consolidadas del ejercicio 2008 formuladas en la sesión del Consejo de 30 de marzo de 2009 y elaboradas conforme los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio de la situación financiera y de los resultados de Urbas Guadahermosa S.A y de su grupo consolidado, y que los informes de gestión incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de Urbas Guadahermosa S.A y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrentan.

En Madrid a 29 de abril de 2009

Presidente: D. JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ

Consejero: TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L  
(representada por D. Jesús Ordóñez Gutiérrez)

Consejero: D. JOAQUIN ANGEL MINGUEZ NAVARRO

Consejero: RENTAS MADRID CAPITAL S.L  
(representada por D. José Antonio Bartolomé Nicolás)

Consejero: FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS S.L  
(representada por D. Alvaro Garcia-Sampedro Alonso de Federico)

Consejero: D. IGNACIO CHECA ZABALA



## **Urbas Guadahermosa, S.A.**

Informe de Auditoría Independiente

Cuentas Anuales correspondientes  
al ejercicio anual terminado el 31 de  
diciembre de 2008 e Informe de Gestión

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de  
URBAS GUADAHERMOSA, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de URBAS GUADAHERMOSA, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2008, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. Las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2008 son las primeras que los Administradores de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. formulan aplicando el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007. En este sentido, de acuerdo con la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 1 del citado Plan, se han considerado las presentes cuentas anuales como cuentas anuales iniciales, por lo que no se incluyen cifras comparativas. En la nota 3.4 de la memoria “Comparación de la información y aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables” se incorporan el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales aprobadas del ejercicio 2007, que fueron formuladas aplicando el Plan General de Contabilidad vigente en dicho ejercicio, junto con una explicación de las principales diferencias entre los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y los actuales, así como la cuantificación del impacto que produce esta variación de criterios contables en el patrimonio neto al 1 de enero de 2008, fecha de transición. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2008. Con fecha 31 de marzo de 2008 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2007, formuladas de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española vigentes en dicho ejercicio, en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. URBAS GUADAHERMOSA, S.A. es la sociedad dominante de un grupo de sociedades que presenta cuentas anuales consolidadas de forma separada de las cuentas anuales adjuntas. Con esta misma fecha emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. y Sociedades Dependientes preparadas aplicando las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), en el que expresamos una opinión con salvedades. De acuerdo con las cuentas anuales consolidadas preparadas conforme a las NIIF – UE, el volumen total de activos y de ventas consolidadas asciende a 305.070 y 48.144 miles de euros, respectivamente, y las pérdidas consolidadas del ejercicio y el patrimonio neto atribuibles a los accionistas de la Sociedad dominante ascienden a 58.800 y 47.423 miles de euros, respectivamente.
4. 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.

5. 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.

6. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de las incertidumbres descritas en los párrafos 4 y 5 anteriores, las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de URBAS GUADAHERMOSA, S.A., al 31 de diciembre de 2008 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación.
7. El informe de gestión adjunto del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta a la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692



Antonio Rueda

31 de marzo de 2009

## **Urbas Guadahermosa, S.A.**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 2008

**URBAS GUADAHERMOSA, S.A.**

**BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008**

(Euros)

| ACTIVO   | Notas de la Memoria | Ejercicio 2008 | PATRIMONIO NETO Y PASIVO                                       | Notas de la Memoria | Ejercicio 2008 |
|--|---------------------|----------------|--|---------------------|----------------|
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>   |                     |                |  |                     |                |
| Inmovilizado intangible  | Nota 6              | 30.890.123     | <b>PATRIMONIO NETO</b>   | Nota 14             | 51.178.461     |
| Derechos de explotación  |                     | 4.001.475      | <b>FONDOS PROPIOS-</b>   |                     |                |
| Patentes   |                     | 3.920.000      | Capital  |                     | 137.850.556    |
| Aplicaciones informáticas  |                     | 36.682         | Capital escriturado  |                     | 137.850.556    |
| Inmovilizado material  | Nota 7              | 44.793         | Prima de emisión   |                     | 2.354.655      |
| Terenos y construcciones   |                     | 2.109.453      | Reservas   |                     | (5.191.536)    |
| Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material                |                     | 1.984.120      | Legal y estatutarias   |                     | 88.228         |
| <b>Inversiones inmobiliarias</b>                                   | Nota 8              | 125.333        | Reserva negativa de fusión                                     |                     | (4.808.589)    |
| Terenos  |                     | 4.235.372      | Otras reservas   |                     | (481.175)      |
| Construcciones   |                     | 3.023.195      | <b>Acciones y participaciones en patrimonio propias</b>        |                     | (19.582)       |
| <b>Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo</b> | Notas 10.3          | 1.212.177      | Resultados de ejercicios anteriores                            |                     | (15.457.767)   |
| Instrumentos de patrimonio   |                     | 19.885.077     | Resultados negativos de ejercicios anteriores                  |                     | (15.457.767)   |
| <b>Inversiones financieras a largo plazo</b>                       | Nota 10.1           | 19.885.077     | Resultado del ejercicio  |                     | (68.357.865)   |
| Instrumentos de patrimonio   |                     | 30.064         | <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                                     |                     | 71.053.658     |
| Créditos a terceros  |                     | 7.619          | Provisiones a largo plazo                                      | Nota 15             | 15.824.563     |
| Valores representativos de deuda                                   |                     | 16.445         | Otras provisiones  |                     | 15.824.563     |
| <b>Activos por impuesto diferido</b>                               | Nota 19.4           | 6.000          | Deudas a largo plazo   | Nota 17.1           | 41.000.849     |
|  |                     | 628.682        | Obligaciones y otros valores negociables                       |                     | 35.932.356     |
|  |                     |                | Deudas con entidades de crédito                                |                     | 5.050.520      |
|  |                     |                | Acreedores por arrendamiento financiero                        |                     | 17.973         |
|  |                     |                | Pasivos por impuesto diferido                                  | Nota 19.5           | 13.343.639     |
|  |                     |                | Periodificaciones a largo plazo                                | Nota 16             | 884.607        |
|  |                     |                |  |                     |                |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>  |                     | 263.013.065    | <b>PASIVO CORRIENTE</b>  |                     | 171.671.069    |
| Existencias  | Nota 11             | 221.164.266    | Deudas a corto plazo   | Nota 17.2           | 146.315.219    |
| Materias primas y otros aprovisionamientos                         |                     | 101.981.727    | Deudas con entidades de crédito                                | Nota 17.3           | 144.130.803    |
| Productos en curso   |                     | 43.124.477     | Acreedores por arrendamiento financiero                        |                     | 16.867         |
| Productos terminados   |                     | 66.450.321     | Otros pasivos financieros                                      |                     | 2.167.549      |
| Anticipos a proveedores  |                     | 9.607.741      | <b>Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo</b> | Nota 18             | 8.586.359      |
| <b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>               | Nota 12             | 10.181.028     | Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar                 |                     | 16.767.613     |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios                    |                     | 6.870.569      | Proveedores  |                     | 3.662.019      |
| Clientes, empresas del Grupo y asociadas                           |                     | 1.760.000      | Acreedores varios  |                     | 9.369.927      |
| Deudores varios  | Nota 18             | 191.432        | Personal   |                     | 132.800        |
| Personal   |                     | 4.737          | Otras deudas con las Administraciones Públicas                 | Nota 19.1           | 134.818        |
| Activos por impuesto corriente                                     | Nota 19.2           | 108.032        | Anticipos de clientes  | Nota 11             | 3.468.049      |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas                   | Nota 19.1           | 1.246.258      | Periodificaciones a corto plazo                                |                     | 21.878         |
| <b>Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo</b> | Nota 10.2           | 25.165.878     | <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                          |                     | 293.903.188    |
| Créditos a empresas  |                     | 22.202.113     |  |                     |                |
| Otros activos financieros  | Notas 10.2 y 18     | 2.963.765      |  |                     |                |
| <b>Inversiones financieras a corto plazo</b>                       | Nota 10.2           | 6.100.876      |  |                     |                |
| Créditos a empresas  |                     | 3.641.952      |  |                     |                |
| Otros activos financieros  |                     | 2.458.924      |  |                     |                |
| <b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>              | Nota 13             | 401.017        |  |                     |                |
| Tesorería  |                     | 401.017        |  |                     |                |
|  |                     | 293.903.188    |  |                     |                |

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2008.

**URBAS GUADAHERMOSA, S.A.**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2008**

(Euros)

|   | Notas de la Memoria          | Ejercicio 2008      |
|---|------------------------------|---------------------|
| <b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>  |                              |                     |
| <b>Importe neto de la cifra de negocios</b>                                       | <b>Nota 20.1</b>             | <b>33.558.558</b>   |
| Ventas de promociones y solares   |                              | 32.721.700          |
| Ingresos por alquileres y otros servicios   |                              | 836.858             |
| <b>Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b> |                              | <b>(19.506.160)</b> |
| <b>Trabajos realizados por la empresa para su activo</b>                          |                              | <b>11.460</b>       |
| <b>Aprovisionamientos</b>   |                              | <b>(50.156.628)</b> |
| Consumo de materias primas y otras materias consumibles                           | <b>Nota 20.2</b>             | (13.298.811)        |
| Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos              | <b>Nota 11</b>               | (36.857.817)        |
| <b>Gastos de personal</b>   | <b>Nota 20.3</b>             | <b>(1.997.517)</b>  |
| Sueldos, salarios y asimilados  |                              | (1.592.205)         |
| Cargas sociales   |                              | (405.312)           |
| <b>Otros gastos de explotación</b>  |                              | <b>(4.539.377)</b>  |
| Servicios exteriores  | <b>Nota 20.4</b>             | (4.145.986)         |
| Tributos  |                              | (393.391)           |
| <b>Amortización del inmovilizado</b>  | <b>Notas 6, 7 y 8</b>        | <b>(134.716)</b>    |
| <b>Excesos de provisiones</b>   | <b>Nota 15</b>               | <b>113.820</b>      |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>   |                              | <b>(42.650.560)</b> |
| <b>Ingresos financieros</b>   | <b>Nota 20.5</b>             | <b>334.057</b>      |
| De valores negociables y otros instrumentos financieros                           |                              | 334.057             |
| - En empresas del Grupo y asociadas   |                              | 31.652              |
| - En terceros   |                              | 302.405             |
| <b>Gastos financieros</b>   | <b>Nota 20.5</b>             | <b>(9.510.610)</b>  |
| Por deudas con terceros   |                              | (10.764.092)        |
| Gastos financieros capitalizados  | <b>Nota 11</b>               | 2.237.961           |
| Por deudas con Socios y Administradores   |                              | (984.479)           |
| <b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>        |                              | <b>(27.348.033)</b> |
| Deterioro de instrumentos financieros   | <b>Notas 10.2, 10.3 y 15</b> | (27.348.033)        |
| <b>RESULTADO FINANCIERO</b>   |                              | <b>(36.524.586)</b> |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>   |                              | <b>(79.175.146)</b> |
| Impuestos sobre beneficios  | <b>Nota 19.3</b>             | 10.817.281          |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>              |                              | <b>(68.357.865)</b> |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>  |                              | <b>(68.357.865)</b> |

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2008.

# URBAS GUADAHERMOSA, S.A.

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2008

### A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

|   | Ejercicio<br>2008 |
|---|-------------------|
| RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)                        | (68.357.865)      |
| Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto               | -                 |
| TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II) | -                 |
| Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias                        | -                 |
| TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)            | -                 |
| TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)                            | (68.357.865)      |

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2008



**URBAS GUADAHERMOSA, S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2008**

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

(Euros)

|  | Capital     | Prima de emisión | Reservas    | Resultados de ejercicios anteriores | Resultado del ejercicio | TOTAL        |
|--|-------------|------------------|-------------|-------------------------------------|-------------------------|--------------|
| <b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2007</b>              | 137.850.556 | 2.354.655        | (4.674.147) | (3.615.403)                         | (11.842.364)            | 120.073.297  |
| Ajustes por aplicación NPGC                        | -           | -                | (568.990)   | -                                   | -                       | (568.990)    |
| <b>SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2008</b> | 137.850.556 | 2.354.655        | (5.243.137) | (3.615.403)                         | (11.842.364)            | 119.504.307  |
| <b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>         | -           | -                | -           | -                                   | (68.357.865)            | (68.357.865) |
| - Operaciones con acciones propias (netas)         | -           | -                | 32.019      | -                                   | -                       | 32.019       |
| <b>Aplicación del resultado 2007</b>               | -           | -                | -           | (11.842.364)                        | 11.842.364              | -            |
| <b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2008</b>              | 137.850.556 | 2.354.655        | (5.211.118) | (15.457.767)                        | (68.357.865)            | 51.178.461   |

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2008.

# URBAS GUADAHERMOSA, S.A.

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2008

(Euros)

|   | <b>Ejercicio<br/>2008</b> |
|---|---------------------------|
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>           | <b>(9.759.424)</b>        |
| <b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>                         | <b>(79.175.146)</b>       |
| <b>Ajustes al resultado:</b>  | <b>73.487.336</b>         |
| - Amortización del inmovilizado   | 134.716                   |
| - Variación de provisiones  | 50.264.129                |
| - Correcciones valorativas por deterioro                                  | 13.911.938                |
| - Ingresos financieros  | (334.057)                 |
| - Gastos financieros  | 9.510.610                 |
| <b>Cambios en el capital corriente</b>                                    | <b>5.331.090</b>          |
| - Existencias   | 13.874.301                |
| - Deudores y otras cuentas a cobrar                                       | 8.280.515                 |
| - Otros activos corrientes  | (1.971.679)               |
| - Acreedores y otros pasivos corrientes                                   | (14.852.047)              |
| <b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>         | <b>(9.402.704)</b>        |
| - Pagos de intereses  | (9.740.193)               |
| - Cobros de intereses   | 302.405                   |
| - Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios                            | 35.084                    |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>            | <b>6.358.497</b>          |
| <b>Pagos por inversiones</b>  | <b>(643.036)</b>          |
| - Empresas del Grupo y asociadas  | (565.000)                 |
| - Inmovilizado intangible   | (56.564)                  |
| - Inmovilizado material   | (10.012)                  |
| - Inversiones inmobiliarias   | (11.460)                  |
| <b>Cobros por desinversiones</b>  | <b>7.001.533</b>          |
| - Empresas del Grupo y asociadas  | 7.001.533                 |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>        | <b>442.910</b>            |
| <b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>                      | <b>32.019</b>             |
| - Adquisición de instrumentos de patrimonio propio                        | (344.303)                 |
| - Enajenación de instrumentos de patrimonio propio                        | 376.322                   |
| <b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>               | <b>410.891</b>            |
| - Emisión de otras deudas   | 42.108                    |
| - Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito            | 368.783                   |
| <b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b> | <b>(2.958.017)</b>        |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio                         | 3.359.034                 |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio                            | 401.017                   |

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2008.

# **Urbas Guadahermosa, S.A.**

Memoria del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2008

## **1.- Actividad de la empresa**

Urbas Guadahermosa, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó como Sociedad Anónima por tiempo indefinido, el 20 de octubre de 1944, con el nombre de Urbanizaciones y Transportes, S.A. Su domicilio social está en Paseo de la Castellana 8, 3º izquierda, Madrid. Con fecha 29 de enero de 2007 se procedió al cambio de denominación social a Urbas Guadahermosa, S.A. dentro del proceso de fusión con Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. descrito en la Nota 2 de esta memoria.

El objeto de la sociedad es la adquisición de terrenos y bienes inmuebles en general, su parcelación y venta, y toda clase de negocios de transporte, abastecimiento y construcción.

Actualmente la sociedad desarrolla sólo actividades en el sector inmobiliario. Estas actividades podrán ser desarrolladas por la Sociedad bien en forma directa, o bien en cualesquiera otras formas admitidas en derecho, como la participación en calidad de socio en otras entidades de objeto idéntico o análogo.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas de Urbas Guadahermosa, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2008 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 30 de marzo de 2009. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Urbas Guadahermosa, S.A. celebrada el 27 de junio de 2008 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

## **2. Fusiones de ejercicios anteriores**

Con fecha 31 de octubre de 2006 los Consejos de Administración de las sociedades integradas en el proceso de fusión aprobaron el Proyecto de Fusión por absorción de la entidad Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. (Sociedad absorbida) y Costa Rey, S.L. (Sociedad absorbida) por Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. (Sociedad absorbente), actualmente denominada Urbas Guadahermosa, S.A.

La estructura jurídica elegida para llevar a cabo la integración de los negocios de Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. y Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y Costa Rey, S.L. es la fusión por absorción, en los términos previstos en los artículos 223 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas. El procedimiento de la misma se efectuó mediante absorción de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y de Costa Rey, S.L. por Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A., con extinción, vía disolución sin liquidación de las sociedades absorbidas y traspaso en bloque, a título universal, de todo su patrimonio a la sociedad absorbente, que adquiría, por sucesión universal, los derechos y obligaciones de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y Costa Rey, S.L. Como consecuencia de la fusión, los socios de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y de Costa Rey, S.L. recibieron en canje acciones de Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A.

Los datos relativos a dicha fusión, así como los beneficios fiscales aportados por las sociedades absorbidas, se incluyeron en las Cuentas Anuales del ejercicio 2006.

### **3.- Bases de presentación de las cuentas anuales**

#### **3.1 Imagen fiel**

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2007 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2008.

La Sociedad ha incurrido en pérdidas que han supuesto una reducción significativa de los fondos propios que pone en duda el seguimiento del principio contable de empresa en funcionamiento y, en consecuencia, la capacidad de la Sociedad para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en el balance de situación adjunto, que ha sido preparado asumiendo que tal actividad continuará. Existen diversos factores que tienden a reducir o eliminar la duda sobre la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento según se desprende, tanto del presupuesto para el ejercicio 2009 como del plan de negocio aprobado por los Administradores de la Sociedad. Dicho plan de negocio está basado en la generación de caja a través de la venta y alquiler de sus activos y aplicación de dicha tesorería a la reducción de la deuda existente y a los pagos mínimos imprescindibles para la continuidad de la actividad de la Sociedad. Asimismo, el mencionado plan, contempla la renegociación y aplazamiento de diversos pasivos bancarios.

#### **3.2 Principios contables aplicados**

Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

#### **3.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 5.4, 5.5 y 5.7).
- La vida útil de los activos materiales, inmateriales y de las inversiones inmobiliarias (véanse Notas 5.1, 5.2 y 5.3).
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Notas 10 y 15).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 15).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2008, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

#### **3.4 Comparación de la Información y Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables**

A los efectos de la obligación establecida en el art. 35.6 del Código de Comercio y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008, se consideran como cuentas anuales iniciales, por lo que no es obligatorio reflejar cifras comparativas.

Sin perjuicio de lo anterior, tal y como establece el R.D. 1514/2007, a continuación se incluyen el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio 2007, aprobadas por la correspondiente Junta General Ordinaria de Accionistas. Dichos estados contables fueron elaborados conforme a las normas establecidas en el R.D. 1643/1990 de 20 de diciembre – PGC (90):

**BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007**  
(Euros)

| ACTIVO   | 31-12-07           | PASIVO  | 31-12-07            |
|--|--------------------|---|---------------------|
| <b>INMOVILIZADO:</b>                               |                    | <b>FONDOS PROPIOS:</b>                                |                     |
| <b>Gastos de establecimiento</b>                   | <b>739.127</b>     | <b>Capital suscrito</b>                               | <b>137.850.556</b>  |
| <b>Inmovilizaciones inmateriales</b>               | <b>3.961.834</b>   | <b>Deuda con socios</b>                               | <b>-</b>            |
| Derechos de explotación                            | 3.970.000          | <b>Prima de emisión</b>                               | <b>2.364.655</b>    |
| Aplicaciones informáticas                          | 1.855              | <b>Reservas</b>                                       | <b>134.442</b>      |
| Amortizaciones                                     | (10.021)           | <b>Reserva negativa de fusión</b>                     | <b>(4.808.589)</b>  |
| <b>Inmovilizaciones materiales</b>                 | <b>2.166.727</b>   | <b>Resultados de ejercicios anteriores</b>            | <b>(3.615.403)</b>  |
| Terrenos y construcciones                          | 2.081.932          | <b>Resultado del ejercicio-Beneficio (Pérdidas)</b>   | <b>(11.842.364)</b> |
| Instalaciones técnicas                             | 9.471              | <b>Total fondos propios</b>                           | <b>120.073.297</b>  |
| Otras instalaciones utilillaje y mobiliario        | 176.223            |   |                     |
| Equipos para procesos informáticos                 | 71.904             | <b>INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>     | <b>884.607</b>      |
| Otro inmovilizado material                         | 16.676             |   |                     |
| Amortizaciones                                     | (189.479)          | <b>PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b>              | <b>2.418.251</b>    |
| <b>Inmovilizaciones financieras</b>                | <b>34.647.167</b>  |   |                     |
| Participaciones en empresas del grupo              | 35.121.230         | <b>ACREEDORES A LARGO PLAZO:</b>                      |                     |
| Créditos a empresas del grupo                      | -                  | <b>Deudas con entidades de crédito</b>                | <b>117.027.073</b>  |
| Participaciones en empresas asociadas              | 195.174            | <b>Pasivos por impuestos diferidos a largo plazo</b>  | <b>15.364.959</b>   |
| Cartera de valores a largo plazo                   | 13.619             | <b>Otros acreedores a largo plazo</b>                 | <b>1.065.048</b>    |
| Otros créditos                                     | -                  |   |                     |
| Fianzas y depósitos constituidos                   | -                  |   |                     |
| Provisiones  | (682.856)          |   |                     |
| <b>Deudores a largo plazo</b>                      | <b>16.445</b>      |   |                     |
| Cientes por ventas y deudores varios a largo plazo | 16.445             |   |                     |
| <b>Total Inmovilizado</b>                          | <b>41.531.300</b>  |   |                     |
| <b>Existencias</b>                                 | <b>273.932.841</b> |   |                     |
| <b>Deudores-</b>                                   | <b>18.906.578</b>  | <b>ACREEDORES A CORTO PLAZO:</b>                      |                     |
| Cientes por ventas y deudores varios               | 8.363.232          | <b>Deudas con entidades de crédito</b>                | <b>40.693.010</b>   |
| Deudores, empresas del Grupo                       | 2.041.479          | <b>Deudas con empresas del Asociadas y vinculadas</b> | <b>4.922.330</b>    |
| Deudores varios                                    | 143.894            | <b>Acreedores comerciales</b>                         | <b>43.427.028</b>   |
| Provisiones  | (84.081)           | <b>Otras deudas no comerciales</b>                    | <b>26.781.624</b>   |
| Administraciones Públicas                          | 8.442.054          | Administraciones Públicas                             | 8.855.198           |
| <b>Inversiones financieras temporales</b>          | <b>34.841.344</b>  | Otras deudas  | 17.926.426          |
| <b>Acciones propias a corto plazo</b>              | <b>18.967</b>      | <b>Total acreedores a corto plazo</b>                 | <b>115.823.992</b>  |
| <b>Tesorería</b>                                   | <b>3.359.034</b>   | <b>TOTAL PASIVO</b>                                   | <b>372.647.227</b>  |
| <b>Ajustes por periodificación</b>                 | <b>57.163</b>      |   |                     |
| <b>Total activo circulante</b>                     | <b>331.115.927</b> |   |                     |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                                | <b>372.647.227</b> |   |                     |

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**  
**CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007**  
 (Euros)

| DEBE   | Ejercicio<br>2007 | HABER   | Ejercicio<br>2007 |
|--|-------------------|---|-------------------|
| <b>GASTOS:</b>   |                   | <b>INGRESOS:</b>  |                   |
| Aprovisionamientos   | 43.025.561        | Importe neto de la cifra de negocios  | 48.335.751        |
| Gastos de personal   | 2.025.009         | Aumento de productos terminados y en curso  | 1.166.378         |
| Dotación para amortización de inmovilizado   | 275.025           | Prestación de servicios   | 686.278           |
| Variación de provisiones   | 15.086.057        |   |                   |
| Otros gastos de explotación-   | 4.789.435         |   |                   |
| Servicios exteriores   | 3.799.246         |   |                   |
| Tributos   | 990.189           |   |                   |
|  | -                 | <b>Pérdidas de explotación</b>  | <b>15.012.680</b> |
| Gastos financieros-  |                   | Ingresos de participaciones en capital  | 46.819            |
| Por deudas con empresas Grupo  | -                 | Ingresos de otros valores negociables   | -                 |
| Por deudas con terceros  | 7.418.404         | Otros intereses e ingresos asimilados-  |                   |
| Variación de provisiones de inversiones financieras  | 317.260           | De empresas del Grupo   | -                 |
|  |                   | Otros intereses   | 523.663           |
|  |                   | Diferencias positivas de cambio   | -                 |
|  |                   | <b>Resultado financiero negativo</b>  | <b>7.165.182</b>  |
| <b>Beneficio de las actividades ordinarias</b>   | -                 | <b>Pérdidas de las actividades ordinarias</b>                                       | <b>22.177.862</b> |
| Variaciones de provisiones de participaciones en capital en empresas del Grupo y asociadas | 482.988           | Beneficios por operaciones con acciones propias                                     | -                 |
| Pérdidas por operaciones con acciones propias  | 56.305            | Beneficios en enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control | 1.009.089         |
| Pérdidas procedentes de participaciones en capital de empresas del Grupo y Asociadas       | -                 | Ingresos extraordinarios  | 24.790            |
| Gastos extraordinarios   | 137               |   |                   |
| Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores   | 303.598           |   |                   |
| <b>Resultados extraordinarios positivos</b>  | <b>190.851</b>    |   |                   |
| <b>Beneficios antes de impuestos</b>   | -                 | <b>Pérdidas antes de impuestos</b>  | <b>21.987.011</b> |
| Impuesto sobre Sociedades  | (10.144.647)      |   |                   |
| <b>Beneficios del ejercicio</b>  | -                 | <b>Pérdidas del ejercicio</b>   | <b>11.842.364</b> |

La Sociedad ha elegido como fecha de transición al Nuevo Plan General de Contabilidad el 1 de enero de 2008.

A continuación, y de acuerdo con la normativa vigente, se presenta la conciliación entre el Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 elaborado conforme al PGC de 1990 y el Patrimonio neto a esa misma fecha elaborado de acuerdo con las nuevas normas contables establecidas en el R.D. 1514/2007:

|  | Euros              |
|--|--------------------|
| <b>Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 según PGC(90) (*)</b>       | <b>120.073.297</b> |
| <b>Impactos por transición al Nuevo Plan General de Contabilidad</b> |                    |
| Autocartera  | (51.601)           |
| Eliminación de gastos de establecimiento                             | (739.127)          |
| Efecto fiscal de los ajustes de primera aplicación                   | 221.738            |
| <b>Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 según NPGC</b>              | <b>119.504.307</b> |

(\*) Obtenido de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2007, preparadas de acuerdo con principios y normas de contabilidad aplicables en dicha fecha.

La nueva normativa contable supone, con respecto a la que se encontraba vigente al 31 de diciembre de 2007, importantes cambios en las políticas contables, criterios de valoración, forma de presentación e información a incorporar en las cuentas anuales. En concreto, las principales diferencias entre los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y los actuales son las siguientes:

- Los importes de autocartera en poder de la Sociedad minoran el patrimonio neto.
- Se han eliminado los gastos de establecimiento como menor patrimonio neto.
- La pérdida de valor en participaciones en empresa del Grupo y asociadas se evaluará como diferencia entre el coste neto y el valor recuperable en lugar de atender al valor neto contable.

- Los bienes sujetos a contratos de leasing han pasado a registrarse por su naturaleza.
- La incorporación a las cuentas anuales de dos nuevos estados financieros: el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de caja de efectivo.
- Un incremento significativo en la información facilitada en las cuentas anuales.

### 3.5 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

### 4.- Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del obtenido en el ejercicio 2008, formulada por el Consejo de Administración para ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la que se muestra a continuación:

|   | <b>Euros</b>        |
|---|---------------------|
| <b>Pérdidas obtenidas en el ejercicio</b>       | <b>(68.357.865)</b> |
| <b>Distribución:</b>                            |                     |
| A Resultados negativos de ejercicios anteriores | (68.357.865)        |

### 5.- Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2008, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

#### 5.1 Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

#### *Derechos de explotación*

En este epígrafe se registran, por su valor de adquisición, los derechos de explotación de determinados parques fotovoltaicos. Dichos derechos tienen una vida útil indefinida no siendo, por tanto, sometidos a amortización. No obstante, con ocasión de cada cierre contable se procede a estimar si se ha producido en ellos algún deterioro que reduzca su valor recuperable a un importe inferior al coste neto registrado y, en caso afirmativo, se procede a su oportuno saneamiento utilizándose como contrapartida en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

La amortización del inmovilizado intangible se efectúa linealmente, distribuyendo el coste amortizable de los activos entre los años de vida útil estimada. Los años utilizados en la amortización de cada tipo de inmovilizado inmaterial son, básicamente, los siguientes:

|                               | <b>Años de<br/>Vida Útil</b> |
|-------------------------------|------------------------------|
| Derechos de explotación       | Indefinida                   |
| Otros inmovilizado inmaterial | 5                            |
| Aplicaciones informáticas     | 3                            |

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, del ejercicio 2008, en concepto de amortización del inmovilizado intangible, ha ascendido a 16.923 euros (véase Nota 6).

### **5.2 Inmovilizado material**

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, el cual incluye los gastos adicionales que se producen hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 5.4.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se reflejan al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos, los costes internos, determinados en función de los consumos propios de materiales, la mano de obra directa incurrida y los gastos generales de fabricación calculados según tasas de absorción similares a las aplicadas a efectos de la valoración de existencias. Asimismo, la Sociedad, cuando se cumplen las condiciones para ello, capitaliza la carga financiera asociada al inmovilizado en construcción. Durante el ejercicio 2008 no se han capitalizado gastos financieros en este epígrafe.

La amortización del inmovilizado material se calcula de forma lineal, en función de los años de vida útil estimados de los activos. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste actualizado, en los que procede, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

|                                 | <b>Años de<br/>Vida Útil</b> |
|---------------------------------|------------------------------|
| Construcciones                  | 50                           |
| Instalaciones técnicas          | 10                           |
| Mobiliario                      | 5                            |
| Equipos procesos de información | 4                            |
| Otro inmovilizado material      | 4                            |

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, del ejercicio 2008, en concepto de amortización del inmovilizado material, ha ascendido a 67.286 euros (véase Nota 7).

### **5.3 Inversiones inmobiliarias**

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 5.2, relativa al inmovilizado material.



#### **5.4 Deterioro de valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias**

En la fecha de cada cierre del ejercicio, la Sociedad revisa los importes en libros de sus activos materiales, intangibles y sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, la sociedad calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Quando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores.

#### **5.5 Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

##### 5.5.1 Arrendamiento financiero

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gastos del ejercicio en que se incurrir.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

##### 5.5.2 Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

#### **5.6 Instrumentos financieros**

##### 5.6.1 Activos financieros

###### *Clasificación-*

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo. Los ingresos por intereses se registran en el ejercicio en que se devengan, siguiendo un criterio financiero.
- b) Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

La Sociedad considera como empresas del Grupo aquéllas en que participa mayoritariamente en su capital social y como empresas asociadas aquéllas otras en las que su participación es igual o superior al 20% del capital social. Los estados financieros adjuntos no reflejan los aumentos o disminuciones del valor de las participaciones de la Sociedad en dichas sociedades que resultarían de aplicar criterios de consolidación. Dicha información se presenta en las cuentas anuales consolidadas que la Sociedad formula separadamente siguiendo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en esta misma fecha, que muestran unos activos, patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante, cifra de negocio y pérdida atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante por importes de 305.070 miles de euros, 47.423 miles de euros, 48.144 miles de euros y 58.800 miles de euros, respectivamente.

#### *Valoración inicial -*

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

#### *Valoración posterior -*

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

#### 5.6.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

### 5.6.3 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad mantiene 11.509 acciones propias valoradas por un importe de 19.582 euros. En la Nota 14 se muestra un resumen de las transacciones realizadas con acciones propias en el ejercicio. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al 31 de diciembre de 2008 la cifra total de acciones de la sociedad en el balance representaba el 0,005% del total de acciones de Urbas Guadahermosa, S.A. a esa fecha.

### **5.7 Existencias**

Corresponden, básicamente, a terrenos y promociones inmobiliarias destinadas a la venta. Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación durante la ejecución de las obras, o su valor de realización, si éste fuera menor, dotando en su caso las correspondientes provisiones por depreciación de existencias.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. A fin de ejercicio se transfiere de "Promociones en curso" a "Inmuebles terminados" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias, cuya construcción haya finalizado en el ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción así como aquellos asociados con su financiación. La Sociedad ha incorporado gastos financieros como mayor valor de las existencias por importe de 2.237.961 euros (véase Nota 11), registrándose como menor coste financiero en el epígrafe "Gastos financieros y asimilados – Por deudas con terceros y gastos asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 adjunta.

El coste de las obras en curso se ajusta a su valor neto de realización dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente. Asimismo, las promociones inmobiliarias se presentan por el coste minorado, en su caso, por la provisión necesaria para reducir aquéllas a su valor estimado de realización.

### **5.8 Transacciones en moneda extranjera**

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance de situación. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se producen.

### **5.9 Provisiones y contingencias**

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- a) Provisión para impuestos: se corresponde con el importe estimado de litigios y posibles obligaciones con las Administraciones Públicas.
- b) Otras provisiones: correspondiente al importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios en curso y por indemnizaciones y obligaciones pendientes de cuantía indeterminada. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o el pago.
- c) Provisiones para operaciones de tráfico: se corresponde fundamentalmente con las provisiones por terminación de obra, que incluyen los importes correspondientes a los gastos pendientes de incurrir para la entrega y liquidación de la promoción y otras provisiones de tráfico y garantías.
- d) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

### **5.10 Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de los bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo. Este momento suele coincidir con la escrituración del bien en venta.

El importe anticipado en efectivo o en efectos a cobrar correspondiente a las reservas y contratos de venta de promociones cuando éstas no se hayan entregado al cliente y por tanto no se haya reconocido la venta, se contabiliza en el capítulo "Anticipos de clientes" del pasivo del Balance de Situación adjunto, clasificándose como corriente con independencia de la fecha prevista de reconocimiento de venta de las promociones.

En el caso de ventas de inmuebles procedentes del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias, el beneficio o pérdida se recoge como "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado". Estas ventas se registran también en el momento de la escritura de compraventa.

La Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas de suelo cuando se transmiten los riesgos y beneficios del mismo, que habitualmente se produce en la fecha en la que se escritura la compraventa.

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### **5.11 Indemnizaciones por despido**

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido y se crean expectativas válidas en terceros. En las cuentas anuales no se han registrado provisiones significativas por este concepto.

Los Administradores de la Sociedad estiman que por los posibles despidos de personal fijo que, en circunstancias normales pudieran tener lugar en el futuro y por las cantidades a pagar por los mismos, el pasivo devengado en concepto de indemnizaciones no es significativo, por lo que no se ha constituido provisión adicional por este concepto en las cuentas anuales del ejercicio 2008.

#### **5.12 Impuesto sobre beneficios**

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

### 5.13 Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

### 5.14 Corriente / No corriente

El Grupo presenta los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa. Los activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses son los siguientes:

|                                 | Euros              |
|---------------------------------|--------------------|
|                                 | 2008               |
| Existencias                     | 123.899.092        |
| <b>Total activos corrientes</b> | <b>123.899.092</b> |
| Deudas con entidades de crédito | 83.465.497         |
| <b>Total pasivos corrientes</b> | <b>83.465.497</b>  |

### 5.15 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza, no tiene un impacto medioambiental significativo.

## 6.- Inmovilizado Intangible

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación, en el ejercicio 2008, ha sido el siguiente:

|  | Euros            |                 |                  |
|--|------------------|-----------------|------------------|
|  | 01-01-2008       | Adiciones       | 31-12-2008       |
| <b>Coste:</b>  |                  |                 |                  |
| Derechos de explotación y otro inmovilizado inmaterial | 3.970.000        | -               | 3.970.000        |
| Aplicaciones informáticas                              | 1.855            | 56.564          | 58.419           |
|  | <b>3.971.855</b> | <b>56.564</b>   | <b>4.028.419</b> |
| <b>Amortización acumulada:</b>                         |                  |                 |                  |
| Derechos de explotación y otro inmovilizado inmaterial | (8.318)          | (5.000)         | (13.318)         |
| Aplicaciones informáticas                              | (1.703)          | (11.923)        | (13.626)         |
|  | <b>(10.021)</b>  | <b>(16.923)</b> | <b>(26.944)</b>  |
| <b>Total neto</b>                                      | <b>3.961.834</b> | <b>39.641</b>   | <b>4.001.475</b> |

Los derechos de explotación no tienen limitación temporal, por lo que no están siendo amortizados. No obstante, tal y como se indica en la Nota 5.1, con ocasión de cada cierre contable se procede a estimar si se ha producido

en ellos algún deterioro que reduzca su valor recuperable a un importe inferior al coste neto registrado. Al 31 de diciembre de 2008, no se han producido minusvalías por este concepto.

Durante el ejercicio 2008, la Sociedad no ha procedido a la capitalización de gastos financieros dentro del epígrafe del inmovilizado intangible.

Al cierre del ejercicio 2008, no existen compromisos de compra ni de venta de inmovilizado intangible.

Al cierre del ejercicio 2008, la Sociedad no tenía elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados.

### 7.- Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación, en el ejercicio 2008, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

|                                    | Euros            |                 |                  |
|------------------------------------|------------------|-----------------|------------------|
|                                    | 01-01-2008       | Adiciones       | 31-12-2008       |
| <b>Coste:</b>                      |                  |                 |                  |
| Terrenos y construcciones          | 2.081.932        | -               | 2.081.932        |
| Instalaciones técnicas             | 9.471            | -               | 9.471            |
| Mobiliario                         | 176.223          | 6.435           | 182.658          |
| Equipos para procesos informáticos | 71.904           | 3.276           | 75.180           |
| Otro inmovilizado material         | 16.676           | 301             | 16.977           |
|                                    | <b>2.356.206</b> | <b>10.012</b>   | <b>2.366.218</b> |
| <b>Amortización acumulada:</b>     |                  |                 |                  |
| Construcciones                     | (73.013)         | (24.799)        | (97.812)         |
| Instalaciones técnicas             | (943)            | (947)           | (1.890)          |
| Mobiliario                         | (68.716)         | (25.801)        | (94.517)         |
| Equipos para procesos informáticos | (43.675)         | (12.659)        | (56.334)         |
| Otro inmovilizado material         | (3.132)          | (3.080)         | (6.212)          |
|                                    | <b>(189.479)</b> | <b>(67.286)</b> | <b>(256.765)</b> |
| <b>Total neto</b>                  | <b>2.166.727</b> | <b>(57.274)</b> | <b>2.109.453</b> |

Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro en este epígrafe.

La Sociedad posee inmuebles cuyo valor por separado de la construcción y del terreno, al cierre del ejercicio 2008, es el siguiente (en euros):

|                | 2008             |
|----------------|------------------|
| Terrenos       | 891.930          |
| Construcciones | 1.190.002        |
| <b>Total</b>   | <b>2.081.932</b> |

Al cierre del ejercicio 2008, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, conforme al siguiente detalle (en euros):

|                                 | <b>Valor contable</b> |
|---------------------------------|-----------------------|
| Mobiliario                      | 1.870                 |
| Equipos procesos de información | 34.894                |
| <b>Total</b>                    | <b>36.764</b>         |

Al 31 de diciembre de 2008, existen activos inmobiliarios por importe de 948.296 euros hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2008, asciende a 532.170 euros (véase Nota 17).

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2008, no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Durante el ejercicio 2008, la Sociedad no ha procedido a la capitalización de gastos financieros por no tener activos materiales en construcción.

Al cierre del ejercicio 2008, no existen compromisos de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

#### **8.- Inversiones Inmobiliarias**

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en el ejercicio 2008, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

|                                | <b>Euros</b>      |                 |                   |
|--------------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|
|                                | <b>01-01-2008</b> | <b>Altas</b>    | <b>31-12-2008</b> |
| <b>Coste:</b>                  |                   |                 |                   |
| Terrenos                       | 3.023.195         | -               | 3.023.195         |
| Construcciones                 | 1.251.223         | 11.461          | 1.262.684         |
|                                | <b>4.274.418</b>  | <b>11.461</b>   | <b>4.285.879</b>  |
| <b>Amortización acumulada:</b> |                   |                 |                   |
| Construcciones                 | -                 | (50.507)        | (50.507)          |
|                                | -                 | <b>(50.507)</b> | <b>(50.507)</b>   |
| <b>Total neto</b>              | <b>4.274.418</b>  | <b>(39.046)</b> | <b>4.235.372</b>  |

La inversión inmobiliaria incluida en este epígrafe se corresponde a una nave industrial en el municipio de San Martín de la Vega destinado a su explotación en régimen de arrendamiento (véase Nota 9). El grado de ocupación de la mencionada nave es del 100%.

Al 31 de diciembre de 2008, este activo inmobiliario se encuentra hipotecado en garantía de un único préstamo, cuyo saldo asciende a 1.951.883 euros (véase Nota 17).

La Sociedad tiene suscrita una póliza de seguro que cubre los posibles riesgos a que está sujeta la inversión inmobiliaria.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2008, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por valoradores independientes no vinculados a la Sociedad, asciende a 5.810.030 euros. Para el cálculo del valor razonable de dichos activos, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los



Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la O.M. ECO 805/2003. Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro en este epígrafe.

## **9.- Arrendamientos**

### **9.1 Arrendamientos financieros**

Al cierre del ejercicio 2008, la Sociedad, en su condición de arrendatario financiero, tiene reconocidos activos arrendados dentro del inmovilizado intangible por un coste de 52.215 euros. Los compromisos actuales por cuotas de arrendamiento mínimo ascienden a 34.840 euros, de los cuales 16.867 euros tienen fecha de vencimiento en el 2009 y 17.973 euros en el 2010 (véase Nota 17).

### **9.2 Arrendamientos operativos**

Al cierre del ejercicio 2008, la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en euros):

| <b>Arrendamientos operativos<br/>Cuotas mínimas</b> | <b>Valor<br/>nominal</b> |
|---|--------------------------|
| Menos de un año                                     | 542.110                  |
| Entre uno y cinco años                              | 1.390.250                |
| Más de cinco años                                   | -                        |
| <b>Total</b>  | <b>1.932.360</b>         |

En su posición de arrendador, el principal contrato de arrendamiento operativo que tiene la Sociedad al cierre del ejercicio 2008, corresponde con el arrendamiento de una nave uniplanta de uso industrial de 11.303,96 metros cuadrados ubicada sobre una superficie de terreno de 27.629 metros cuadrados, sito en San Martín de la Vega (véase Nota 8). El contrato de arrendamiento se inició el 24 de julio de 2006 y la duración inicial es de 2 años, pudiéndose renovar automáticamente por un año, hasta un máximo de 3 años. El ingreso por el arrendamiento de esta nave se encuentra recogido en el epígrafe "Ingresos por alquileres y otros servicios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 20.1).

## **10.- Inversiones financieras**

### **10.1 Inversiones financieras a largo plazo**

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo", al cierre del ejercicio 2008, es el siguiente (en euros):

| Clases<br>Categorías                        | Instrumentos financieros a largo plazo |                                  |                             |               |
|---|--|----------------------------------|-----------------------------|---------------|
|   | Instrumentos de patrimonio             | Valores representativos de deuda | Créditos, derivados y otros | Total         |
| Inversiones mantenidas hasta el vencimiento | 7.619                                  | 6.000                            | -                           | 13.619        |
| Préstamos y partidas a cobrar               | -                                      | -                                | 16.445                      | 16.445        |
| <b>Total</b>                                | <b>7.619</b>                           | <b>6.000</b>                     | <b>16.445</b>               | <b>30.064</b> |

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" es el siguiente (en euros):

|   | 2009     | 2010          | 2011     | 2012     | 2013 y siguientes | Total         |
|---|----------|---------------|----------|----------|-------------------|---------------|
| Inversiones mantenidas hasta el vencimiento | -        | -             | -        | -        | 13.619            | 13.619        |
| Préstamos y partidas a cobrar               | -        | 16.445        | -        | -        | -                 | 16.445        |
| <b>Total</b>                                | <b>-</b> | <b>16.445</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>13.619</b>     | <b>30.064</b> |

Durante el ejercicio 2008, la Sociedad no ha registrado corrección por deterioro de valor alguno en sus instrumentos financieros a largo plazo, dado que no considera que exista riesgo de crédito en estos saldos.

#### 10.2 Inversiones en empresas del Grupo y asociadas e Inversiones financieras a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" al cierre del ejercicio 2008 es el siguiente:

|  | Euros   |                   |
|--|---|-------------------|
|  | Clases instrumentos financieros a corto plazo |                   |
|  | Créditos y otros                              | Total             |
| Créditos a empresas del Grupo y asociadas                              | 22.202.113                                    | 22.202.113        |
| Otros activos financieros con empresas del Grupo y asociadas (Nota 18) | 2.963.765                                     | 2.963.765         |
| Créditos a terceros  | 3.641.952                                     | 3.641.952         |
| Otros activos financieros  | 2.458.924                                     | 2.458.924         |
| <b>Total</b>   | <b>31.266.754</b>                             | <b>31.266.754</b> |

El detalle de créditos que mantiene la Sociedad con las empresas del Grupo y asociadas es el siguiente:

|  | <b>Euros</b>      |
|--|-------------------|
| Urbanijar Ibérica, S.L.                                    | 1.280.000         |
| Urbas Maroc S.A.R.L.                                       | 2.868.341         |
| Loinsa Portugal, S.L.                                      | 5.600.000         |
| Urbas Bulgaria, S.L.U.                                     | 6.968.561         |
| Guadalmería, S.L.  | 10.198.621        |
| Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterraneo, S.L. | 536.938           |
| GeoAtlanter, S.L.  | 349.652           |
| <b>Total</b>   | <b>27.802.113</b> |

Estos créditos consisten en diversas cuentas corrientes mantenidas con las diferentes empresas del Grupo y no devengan intereses.

La Sociedad ha reconocido, durante el ejercicio 2008, un deterioro del crédito concedido a "Loinsa Portugal, S.L." por la totalidad del importe tal como indicamos en esta misma nota en el apartado de "Deterioros", recogido en el epígrafe "Deterioro de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

El epígrafe de "Créditos a terceros" recoge, principalmente, tres préstamos a las sociedades, Frechen Investment, S.L., Almenar de Villas, S.L. y Meridional Meco, S.L. por importes de 3.480.000, 1.141.923 y 258.142 euros respectivamente, presentando las dos últimas problemas de recuperabilidad y encontrándose, por tanto, totalmente provisionadas desde ejercicios anteriores.

El epígrafe "Otros activos financieros" recoge las siguientes partidas:

|  | <b>Euros</b>     |
|--|------------------|
| Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo | 1.295.789        |
| Deudas con Socios y Administradores            | 1.163.135        |
| <b>Total</b>                                   | <b>2.458.924</b> |

La práctica totalidad del saldo recogido en el epígrafe de "Deudas con Socios y Administradores" corresponde a una deuda pendiente de cobro con la sociedad "Arco 2000, S.L.". Estos saldos no devengan intereses ni tienen vencimiento definido.

#### **Deterioros:**

Las variaciones derivadas de las pérdidas por deterioro registradas en este epígrafe, durante el ejercicio 2008, han sido las siguientes (en euros):

|   | <b>Deterioros acumulados al inicio del ejercicio</b> | <b>Deterioros reconocidos en el ejercicio</b> | <b>Deterioros acumulados al final del ejercicio</b> |
|---|--|---|---|
| Créditos a terceros                       | (1.459.183)  | -   | (1.459.183)   |
| Créditos a empresas del Grupo y asociadas | -  | (5.600.000)                                   | (5.600.000)   |

### **10.3 Empresas del Grupo, multigrupo y asociadas – Instrumentos de Patrimonio**

El movimiento de este epígrafe es el siguiente:

|  | Euros             |                    |                    |                   |
|--|-------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
|  | 01-01-2008        | Adiciones          | Retiros            | 31-12-2008        |
| Urbanijar Ibérica, S.L.                                    | 5.836.010         | -                  | -                  | 5.836.010         |
| Mulova Corporate, S.L.                                     | 31.515            | -                  | -                  | 31.515            |
| Urbas Maroc, S.A.R.L.                                      | 920.099           | -                  | -                  | 920.099           |
| Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterraneo, S.L. | 1.345.673         | -                  | -                  | 1.345.673         |
| Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.                      | 316.240           | -                  | -                  | 316.240           |
| Guadalmería, S.L.  | 7.747.639         | -                  | -                  | 7.747.639         |
| Urbas Bulgaria, S.L.U.                                     | 4.000             | -                  | -                  | 4.000             |
| Urbas Rumania, S.A.  | 25.740            | -                  | -                  | 25.740            |
| Loinsa, S.A. (Portugal)                                    | 45.000            | -                  | -                  | 45.000            |
| Frechen Investment, S.L.                                   | 601.533           | 400.000            | (1.001.533)        | -                 |
| Terfovol, S.A.   | 18.015.000        | -                  | (6.000.000)        | 12.015.000        |
| Gedpro Casatejada, S.L.                                    | 3.006             | -                  | -                  | 3.006             |
| Teleoro Medios, S.L.                                       | 670               | 33.000             | -                  | 33.670            |
| Larisa, S.L.   | 229.775           | -                  | -                  | 229.775           |
| El Decano Audiovisual, S.L.                                | 3.200             | -                  | -                  | 3.200             |
| Ed. y Pub. Guadalajara 2000, S.L.                          | 11.304            | -                  | -                  | 11.304            |
| Geotlanter, S.L.   | 180.000           | 132.000            | -                  | 312.000           |
| Deterioros   | (682.856)         | (8.343.764)        | 31.826             | (8.994.794)       |
|  | <b>34.633.548</b> | <b>(7.778.764)</b> | <b>(6.969.707)</b> | <b>19.885.077</b> |

La columna de adiciones incluye, principalmente, las siguientes operaciones:

- En el ejercicio 2008, la Sociedad Dominante ha adquirido una participación adicional de Frechen Investment, S.L. con un coste asociado a la misma de 400.000 euros.
- Con fecha 10 de diciembre de 2008, la sociedad Teleoro, S.L. ha realizado una reducción de capital, dejando éste a cero, contra resultados negativos de ejercicios anteriores y simultáneamente una ampliación de capital por importe de 57.500 euros, siendo la aportación realizada por la Sociedad Dominante de 33.000 euros, modificándose el porcentaje de participación de ésta en Teleoro, S.L. de un 34% a un 57,39%.
- Aportación de 132.000 euros a Geotlanter, S.L. por compensación de créditos, con motivo de la ampliación de capital realizada en el mes de de septiembre de 2008 por esta Sociedad. Tras esta operación, la participación de la Sociedad se ha reducido del 33% al 10% del capital social.

Los retiros en las participaciones en empresas del Grupo corresponden a las siguientes operaciones:

- La Sociedad ha procedido, con fecha 24 de junio de 2008, a la venta de la totalidad de sus participaciones en la sociedad Frechen Investment, S.L. a favor de "Nova Lurani, S.L." (accionista de la Sociedad) por un precio de 1.001.533 euros. El resultado de esta operación no ha supuesto beneficio o pérdida alguna. El precio de la compraventa ha quedado totalmente aplazado para ser satisfecho por la parte compradora a la vendedora en el plazo de un año a partir de la fecha de compraventa. Esta venta se ha realizado en condiciones equivalentes a las que se hubieran dado en transacciones realizadas en condiciones de independencia mutua entre partes debidamente informadas.
- Con fecha 10 de septiembre de 2008, Urbas Guadahermosa, S.A. (parte compradora) y Desarrollos Empresariales Guadiana, S.L. (parte vendedora) han acordado reducir el precio de la compra de las acciones de la sociedad Terfovol, S.A. en un importe de 6.000.000 euros, quedando el precio total establecido por la compraventa de acciones en 12.015.000 euros, todo ello como consecuencia del retraso e incumplimiento en la tramitación de los diversos parques solares fotovoltaicos, titularidad todos ellos de Terfovol, S.A.

La información relativa a las sociedades participadas por Urbas Guadahermosa, S.A. de una forma indirecta, al 31 de diciembre de 2008, es la siguiente:

| Sociedades Participadas                            | Actividad    | Domicilio   | Porcentaje de Participación Directa | Euros           |                         |                     |                |          |                              |
|--|--------------|-------------|-------------------------------------|-----------------|-------------------------|---------------------|----------------|----------|------------------------------|
|  |              |             |                                     | Coste en Libros | Deterioro del ejercicio | Deterioro Acumulado | Capital Social | Reservas | Resultado del Ejercicio 2008 |
| <b>De Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.:</b>   |              |             |                                     |                 |                         |                     |                |          |                              |
| Guadahermosa activos, S.L. (*)                     | Inmobiliaria | Guadalajara | 100%                                | 48.325          | -                       | -                   | 48.080         | 83.969   | (10.141)                     |
| Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L. (*) | Inmobiliaria | Guadalajara | 100%                                | 6.001           | -                       | -                   | 3.006          | 46.754   | (881)                        |

(\*) Datos, al 31 de diciembre de 2008, no auditados.

Ninguna de las Sociedades participadas cotiza ni ha repartido dividendo alguno durante el ejercicio 2008.

Por otra parte, en el ejercicio se ha revertido parte del deterioro registrado sobre la participación de la sociedad Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.

Adicionalmente a los deterioros registrados, la Sociedad ha procedido a dotar, en concepto de "Provisión para riesgos y gastos" un total de 13.436.095 euros (véase Nota 15), como consecuencia de los fondos propios negativos presentados por sus filiales "Guadalmería, S.L.U." y "Urbas Bulgaria, S.L.U."

#### **10.4 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los Instrumentos financieros**

##### **10.4.1 Información cualitativa**

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

##### **a) Riesgo de crédito:**

Con carácter general, la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Las escrituras de venta de vivienda de particulares no contemplan la posibilidad de pago aplazado.

Adicionalmente, hay que indicar que no existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros.

##### **b) Riesgo de liquidez:**

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 17.

Dentro de lo posible, se intenta acomodar los vencimientos de los préstamos a los cobros de los activos que financian.

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería del Grupo, para el ejercicio 2009, son las siguientes:

| Concepto   | Euros              |
|--|--------------------|
| Cobros por venta de promociones,<br>terrenos y solares | 3.090.866          |
| Ingresos de alquileres y actividad hotelera            | 785.480            |
| <b>Cobros explotación</b>                              | <b>3.876.346</b>   |
| Pagos de edificios en curso y terminados               | (4.252.896)        |
| Pagos por costes de estructura                         | (1.593.301)        |
| <b>Pagos explotación</b>                               | <b>(5.846.197)</b> |
| <b>Cash Flow por operaciones de explotación</b>        | <b>(1.969.851)</b> |
| Cash Flow neto otras operaciones                       | 2.500.000          |
| Obtención de nueva financiación                        | 1.730.000          |
| Pago de intereses                                      | (1.588.549)        |
| Cash Flow neto por impuestos estatales                 | (594.000)          |
| <b>Cash Flow por otras operaciones</b>                 | <b>2.047.451</b>   |
| <b>Necesidades de financiación</b>                     | <b>77.600</b>      |

Las necesidades de financiación previstas para el ejercicio 2009 se encuentran suficientemente cubiertas con las líneas de crédito, los préstamos promotores y otras vías de financiación no utilizadas por el Grupo al 31 de diciembre de 2008.

En este sentido, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, los principales riesgos de liquidez potenciales están relacionados con la capacidad del Grupo para llevar a cabo las desinversiones en activos fotovoltaicos previstas, el mantenimiento de su financiación a corto plazo (el presupuesto expuesto contempla la renovación de las pólizas de crédito disponibles por el Grupo al cierre del ejercicio 2008) y el éxito de las negociaciones mantenidas con las diversas entidades financieras con las que trabaja para refinanciar o cancelar mediante la entrega de activos la deuda financiera vinculada a la actividad de promoción. Los Administradores del Grupo estiman que dichas negociaciones finalizarán en un corto periodo de tiempo.

c) Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad cuenta con un 10,93 % de su deuda financiera referenciada a tipos de interés fijos.

#### 10.4.2 Información cuantitativa

a) Riesgo de crédito:

|  | 2008   |
|--|--------|
| Porcentaje de ventas realizadas con un único cliente | 11,07% |

La Sociedad no cuenta con seguros de crédito que garanticen sus cuentas a cobrar.

b) Riesgo de tipo de interés:

|   | 2008   |
|---|--------|
| Porcentaje de deuda financiera referenciada a tipos fijos | 10,93% |

## 11.- Existencias

El movimiento experimentado por el epígrafe de "Existencias" es el siguiente:

|   | Euros              |                     |                     |              | 31-12-2008         |
|---|--------------------|---------------------|---------------------|--------------|--------------------|
|   | 01-01-2008         | Adiciones           | Retiros             | Trasposos    |                    |
| Terrenos y solares                        | 139.961.147        | 7.218.178           | (3.310.509)         | -            | 143.868.816        |
| Obra en curso de construcción ciclo largo | 17.706.786         | 1.457.144           | (2.893.931)         | (3.268.895)  | 13.001.104         |
| Obra en curso de construcción ciclo corto | 88.083.030         | 11.497.371          | (3.633.050)         | (51.204.307) | 44.743.044         |
| Edificios terminados                      | 45.389.250         | -                   | (23.695.733)        | 54.473.202   | 76.166.719         |
| Anticipos                                 | 7.883.550          | 1.724.191           | -                   | -            | 9.607.741          |
| Deterioros                                | (29.365.341)       | (42.778.955)        | 5.921.138           | -            | (66.223.158)       |
| <b>Total</b>                              | <b>269.658.422</b> | <b>(20.882.071)</b> | <b>(27.612.085)</b> | <b>-</b>     | <b>221.164.266</b> |

Las adiciones de "Terrenos y Solares" del ejercicio corresponden, principalmente, a las adquisiciones de diversas fincas en Yeles (Toledo).

Al cierre del ejercicio 2008, se han registrado unas pérdidas netas por deterioros de las existencias por valor de 36.857.817 euros con cargo al epígrafe "Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Dicho deterioro ha sido constituida para reducir el coste al que se encuentran registradas las existencias a su valor neto de realización, obtenido éste de la tasación realizada al cierre de ejercicio por expertos independientes.

Dentro de los anticipos a proveedores se incluyen los anticipos entregados por las opciones de compra existentes sobre una serie de fincas, destacando, las ubicadas en Llaneras (Asturias), Carrascal de Banegas (Salamanca) y Almensilla (Sevilla), éste último totalmente deteriorado durante el ejercicio 2008, que junto con el resto de anticipos de menor importe, podrían suponer unas compras de terrenos, en el largo plazo, de 25.007.624 euros.

Al cierre del ejercicio de 2008, existen activos incluidos en el epígrafe de existencias por un coste bruto total de 233.411.610 euros hipotecados en garantía de diversos préstamos subrogables vinculados a promociones cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2008, asciende a 139.088.401 euros.

El detalle de los trasposos es el siguiente:

|   | Euros                         |                                      |              |
|---|-------------------------------|--------------------------------------|--------------|
|   | Trasposos de<br>Obra en Curso | Trasposos a<br>Producto<br>Terminado | Total        |
| Obra en curso de construcción ciclo largo | (3.268.895)                   | -                                    | (3.268.895)  |
| Obra en curso de construcción ciclo corto | 3.268.895                     | (54.473.202)                         | (51.204.307) |
| Edificios terminados                      | -                             | 54.473.202                           | 54.473.202   |
| <b>Total</b>                              | <b>-</b>                      | <b>-</b>                             | <b>-</b>     |

La superficie edificable para los terrenos y solares, por zonas geográficas es la siguiente:

| Metros Cuadrados   |        |                    |           |           |
|--------------------|--------|--------------------|-----------|-----------|
| Concepto           | Madrid | Castilla La-Mancha | Andalucía | Total     |
| Terrenos y solares | 32.240 | 1.172.970          | 971.267   | 2.176.477 |

Los compromisos contraídos con clientes por venta de promociones, al 31 de diciembre de 2008, ascienden a 17.565.448 euros, de los que 3.468.049 euros se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo" del pasivo del balance de situación, al 31 de diciembre de 2008, adjunto.

El importe de los intereses activados en existencias, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008, ha sido de 2.237.961 euros (véase Nota 20.5).

La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten, en su mayoría, en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. La Sociedad no estima ningún impacto por este motivo debido, principalmente, a que la fecha de entrega prevista en los contratos considera un margen de seguridad de un número determinado de meses respecto a la fecha prevista de entrega. Por este motivo y en base a la experiencia histórica en los últimos años, Urbas Guadahermosa no ha considerado impacto alguno en las cuentas anuales del ejercicio 2008 por este concepto.

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo, al 31 de diciembre de 2008, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 246.695.305 euros. Para el cálculo del valor razonable de las existencias por los mencionados valoradores independientes, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la O.M. ECO 805/2003. Para la cartera de suelo, terrenos, promociones en curso, y proyectos de inmuebles para arrendamiento, se ha aplicado el Método Residual como la mejor aproximación al valor, complementando este enfoque con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante.

Durante el ejercicio 2008, la Sociedad ha venido realizando diversos acuerdos con entidades financieras para la venta de promociones y suelos.

En este sentido, las principales características y efecto en las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008 se resumen a continuación:

a) Ventas de terrenos y solares:

Durante el ejercicio 2008, la Sociedad ha realizado ventas de suelos a sociedades vinculadas con entidades financieras por importe de 3.000.000 euros, destinando el efectivo recibido en la operación a la amortización de la deuda financiera. El resultado obtenido por estas operaciones ha sido registrado como beneficio de explotación por ser la compraventa de suelos una de las actividades recurrentes de la Sociedad.

b) Venta de promociones sin mandato de gestión:


La Sociedad ha formalizado con entidades financieras acuerdos de compraventa en bloque de unidades libres en promociones, sin gestión de las mismas, en los que el comprador se ha subrogado en la posición de la Sociedad.

Estas transacciones se han reconocido aplicando las mismas políticas y métodos contables indicados en la Nota 5.10. El importe de dichas ventas asciende a 4.669.202 euros, registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.



## **12.- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**

Este epígrafe del Balance de Situación presenta el siguiente detalle, al 31 de diciembre de 2008:



|  | <b>Euros</b>      |
|--|-------------------|
| Cientes por ventas y prestaciones de servicios           | 6.870.569         |
| Cientes empresas del Grupo y asociadas (Nota 18)         | 1.760.000         |
| Deudores varios  | 191.432           |
| Personal   | 4.737             |
| Activos por impuesto corriente (Nota 19.2)               | 108.032           |
| Otros créditos con la Administración Pública (Nota 19.1) | 1.246.258         |
| <b>Total</b>   | <b>10.181.028</b> |

El importe de "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" del Balance de Situación ajunto recoge los efectos comerciales pendientes de cobro correspondientes a la parte aplazada en la venta de promociones, desde el momento de la firma del contrato privado hasta la escrituración.

## **13.- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería de la sociedad y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

## **14.- Patrimonio Neto y Fondos propios**

### ***Capital Social***

Al cierre del ejercicio 2008, el capital social de la Sociedad asciende a 137.850.556 euros, representado por 215.391.495 acciones nominativas de valor 0,64 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 2008, las únicas empresas con una participación, directa o indirecta, superior al 5% son "Iror Inversiones, S.L.", "Arrabal del Agua, S.L." y "Dos provincias Construcciones, S.L." (actualmente Tres Culturas Dos Orillas, S.L.) con el 14,975% 9,774% y 22,924% del capital social, respectivamente.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos, existiendo ciertas restricciones estatutarias a su transferibilidad (derecho preferente de compra). Cotizan en bolsa de valores de Madrid y Barcelona.

De forma excepcional y únicamente en los dos ejercicios sociales cerrados a partir de la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 10/2008, de 12 de diciembre, por el que se adoptan medidas financieras para la mejora de la liquidez de las pequeñas y medianas empresas, y otras medidas económicas complementarias, a los solos efectos de la determinación de las pérdidas para los supuestos de reducción de capital y disolución previstos en los artículos 163.1 y 260.1.4º del TRLSA, respectivamente, no se computarán las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales derivadas del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y las existencias.

De este modo, el patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos 260.1 punto 4º y 163.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas es el que se desglosa a continuación, al 31 de diciembre de 2008:

|   | <b>Euros</b>      |
|---|-------------------|
| Patrimonio neto de las cuentas anuales al 31/12/08  | 51.178.461        |
| <i>Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2008 netas del efecto fiscal</i>                                      | <i>31.132.817</i> |
| <b>Patrimonio neto al 31 de diciembre de 2008 para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 163.1 y 260.1.4º del TRLSA</b> | <b>82.311.278</b> |

No obstante, el patrimonio neto después de considerar los ajustes mencionados se encuentra por debajo de las dos terceras partes de la cifra de capital social. La Ley de Sociedades Anónimas establece que será obligatoria la reducción del capital cuando las pérdidas hayan disminuido su haber por debajo de las dos terceras partes de la cifra de capital social y hubiese transcurrido un ejercicio social sin haberse recuperado el patrimonio. En este sentido, los Administradores de la Sociedad adoptarán las medidas oportunas para solventar el mencionado desequilibrio patrimonial.

#### **Prima de emisión de acciones**

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital, y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

#### **Reservas**

##### **Reserva Legal**

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

El saldo, al 31 de diciembre de 2008, asciende a 98.228 euros.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

##### **Reserva negativa de fusión**

Esta reserva que, al 31 de diciembre de 2008, asciende a 4.808.589 euros recoge la diferencia entre el valor contable de los activos y pasivos recibidos de las sociedades absorbidas en el proceso de fusión realizado durante el ejercicio 2006 (véase Nota 2) y el valor contable que tenían estas participaciones en la contabilidad de la Sociedad antes de dicha fusión.

##### **Acciones propias**

El movimiento experimentado por las acciones propias durante el ejercicio ha sido el siguiente:

|   | <b>Acciones<br/>Directas</b> | <b>Euros</b>  |
|---|------------------------------|---------------|
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2007</b> | <b>10.259</b>                | <b>18.967</b> |
| Compras                                 | 700.000                      | 344.303       |
| Ventas                                  | (698.750)                    | (343.688)     |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2008</b> | <b>11.509</b>                | <b>19.582</b> |

### **15.- Provisiones y contingencias**

El detalle de las provisiones del balance de situación, al cierre del ejercicio 2008, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes (en euros):

|                                  | <b>Saldo al<br/>01-01-08</b> | <b>Dotaciones</b> | <b>Aplicaciones</b> | <b>Saldo al<br/>31-12-08</b> |
|----------------------------------|------------------------------|-------------------|---------------------|------------------------------|
| Provisión para impuestos         | 753.206                      | 277.411           | -                   | 1.030.617                    |
| Provisión para responsabilidades | 1.665.045                    | 13.594.216        | (465.315)           | 14.793.946                   |
| <b>Total a largo plazo</b>       | <b>2.418.251</b>             | <b>13.871.627</b> | <b>(465.315)</b>    | <b>15.824.563</b>            |

La provisión para impuestos corresponde con la liquidación del IVA del ejercicio 2005 retenida por la Tesorería General de la Hacienda Pública por el impago por parte de la Sociedad de una serie de intereses de demora de ejercicios anteriores. La provisión dotada en el ejercicio 2008 se ha registrado en el epígrafe de "Servicios Exteriores".

La provisión para responsabilidades dotada en el ejercicio corresponde, por un importe de 13.436.095 euros, con los fondos propios negativos de las empresas del Grupo, Guadalmería, S.L. y Urbas Bulgaria, S.L.U (véase Nota 10.3) recogidos en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta en el epígrafe de "Deterioro de instrumentos financieros". El resto del importe dotado durante el ejercicio 2008 que asciende a 158.121 euros corresponde a provisiones por litigios que se registra en el epígrafe de "Servicios Exteriores".

El importe de aplicaciones indicado corresponde con la resolución de dos litigios. El montante satisfecho por la Sociedad ha ascendido a 351.495 euros, registrándose el exceso de 113.820 euros contra la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

### **16.- Periodificaciones a largo plazo**

En el ejercicio 2004 "Urbanijar Ibérica, S.L.", entonces "Eurosoluciones Negocios, S.L.", realizó una ampliación de capital por importe de 5.430.986 euros, que suscribió íntegramente la Sociedad y desembolsó mediante la aportación de las fincas registrales 22.354 y 22.355 inscritas en el Registro de la Propiedad número 3 de Almería, y situadas en Nijar (Almería), con una superficie conjunta de 5.073.952 m<sup>2</sup>, y valoradas según tasación en 15.221.603 euros.

Con motivo de la aportación de las fincas y la suscripción de la ampliación de capital, se difirió el ingreso que la Sociedad ha ido llevando a resultados en la medida en que ha ido perdiendo control sobre las fincas aportadas, ya sea mediante la venta de participación en Urbanijar Ibérica, S.L., ya sea mediante la venta de los solares aportados a terceros. Este epígrafe no ha tenido movimiento durante el ejercicio 2008.

## **17.- Deudas (largo y corto plazo) con entidades de crédito**

### **17.1 Pasivos financieros a largo plazo**

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo", al cierre del ejercicio 2008, es el siguiente:

|   | <b>Euros</b>   |                   |
|---|--|-------------------|
|   | <b>Instrumentos financieros a largo plazo</b>                    |                   |
|   | <b>Deudas con entidades de crédito, arrendamiento financiero</b> | <b>Total</b>      |
| Deudas con entidades de crédito (Nota 17.3) | 5.050.520  | 5.050.520         |
| Acreeedores por arrendamiento financiero    | 17.973   | 17.973            |
| Obligaciones y otros valores negociables    | 35.932.356   | 35.932.356        |
| <b>Total</b>                                | <b>41.000.849</b>  | <b>41.000.849</b> |

Dentro del epígrafe "Obligaciones y otros valores negociables" se recoge, principalmente, las deudas de las sociedades que han acudido a la emisión de obligaciones convertibles en acciones, por un importe de 34.835.200 euros, que se detallan a continuación.

#### ***Emisión de obligaciones convertibles***

Con fecha 24 de octubre de 2008 la Junta General de Accionistas de Urbas Guadahermosa, S.A. acordó la emisión de 6.250 obligaciones convertibles, por acciones ordinarias de la Sociedad, de 6.400 euros de valor nominal cada una de ellas (lo que fijaba el importe máximo de la emisión en 40.000.000 de euros). Dicha emisión se ha dirigido exclusivamente a ciertos accionistas de la Sociedad, en quienes concurría la condición de acreedores de la misma, con la finalidad de consolidar y reforzar la estructura de balance de Urbas Guadahermosa, S.A. La suscripción de la mencionada emisión de obligaciones ha sido cubierta parcialmente (5.443 obligaciones por un total de 34.835.200 euros) y su desembolso ha sido efectuado mediante compensación de créditos.

Las principales características financieras de esta emisión son las siguientes:

- *Tipo de interés de referencia:* Euribor a seis meses.
- *Diferencial aplicable:* 0,50%.
- *Fecha de pago de los intereses:* Las obligaciones devengarán cupón semestralmente, si bien, no se abonarán hasta la fecha de amortización o conversión.
- *Periodo de conversión:* Habrá un periodo inicial de conversión de 30 días naturales de duración que se iniciará una vez transcurridos 6 meses desde la fecha de cierre de la emisión. Asimismo, los obligacionistas podrán ejercitar su derecho de conversión en otros cinco periodos ordinarios de 30 días naturales de duración cada uno de ellos.
- *Precio de la conversión:* A los efectos de la conversión, el valor de las acciones convertibles será siempre el 103,5% de su valor nominal. Por su parte, las acciones de la Sociedad se valorarán por el mayor de entre dos valores: a) valor nominal de la acción ó b) valor medio de cotización de las acciones de la Sociedad en las 60 sesiones anteriores a la fecha de inicio de cada periodo de conversión.
- *Amortización:* El día 29 de octubre de 2011 mediante el reembolso del 103,5% de su valor nominal más los intereses correspondientes.

Respecto al tratamiento contable de esta operación, los Administradores de la Sociedad entienden que las características de los instrumentos de deuda emitidos no son sustancialmente diferentes a los permutados, por lo que no se ha registrado impacto alguno en la cuenta de resultados del ejercicio 2008 adjunta.

### 17.2 Pasivos financieros a corto plazo

|   | Euros   |                    |
|---|---|--------------------|
|   | Instrumentos financieros a corto plazo                    |                    |
|   | Deudas con entidades de crédito, arrendamiento financiero | Total              |
| Deudas con entidades de crédito (Nota 17.3) | 144.130.803   | 144.130.803        |
| Acreeedores por arrendamiento financiero    | 16.867  | 16.867             |
| Otros pasivos financieros                   | 2.167.549   | 2.167.549          |
| <b>Total</b>                                | <b>146.315.219</b>  | <b>146.315.219</b> |

### Otros pasivos financieros

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2008, se indica a continuación:

|                                     | Euros            |
|-------------------------------------|------------------|
| Fianzas y depósitos recibidos       | 33.559           |
| Deudas con Socios y Administradores | 2.133.990        |
| <b>Total</b>                        | <b>2.167.549</b> |

La práctica totalidad del importe recogido en el epígrafe de "Deudas con Socios y Administradores" corresponde a "Iror Inversiones, S.L.".

### 17.3 Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2008 la Sociedad tiene concedidas pólizas de crédito, préstamo y líneas de descuento con los límites e importes dispuestos que a continuación se detallan:

|   | Euros              |                    |                   |                   |                  |                  |                  |                   |
|---|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
|   | Límite             | Saldo Dispuesto    | Vencimiento       |                   |                  |                  |                  | Más de 5 años     |
|   |                    |                    | 2009              | 2010              | 2011             | 2012             | 2013             |                   |
| Pólizas de crédito                        | 1.500.000          | 1.500.000          | 1.500.000         | -                 | -                | -                | -                | -                 |
| Pólizas de préstamo                       | 4.140.673          | 3.026.892          | 26.892            | 3.000.000         | -                | -                | -                | -                 |
| Hipotecas subrogables                     | 229.759.340        | 139.088.401        | 55.622.904        | 10.102.977        | 3.057.620        | 2.318.947        | 2.518.804        | 65.467.149        |
| Hipotecas sobre inversiones inmobiliarias | 1.951.883          | 1.951.883          | 406.750           | 391.005           | 415.411          | 441.340          | 297.377          | -                 |
| Hipotecas sobre inmuebles de uso propio   | 592.551            | 532.170            | 26.783            | 22.010            | 23.232           | 24.564           | 25.976           | 409.605           |
| Deudas efectos descontados                | 300.000            | 23.179             | 23.179            | -                 | -                | -                | -                | -                 |
| Deudas por intereses                      | -                  | 3.058.798          | 3.058.798         | -                 | -                | -                | -                | -                 |
| <b>Total</b>                              | <b>238.244.447</b> | <b>149.181.323</b> | <b>60.665.306</b> | <b>13.515.992</b> | <b>3.496.263</b> | <b>2.784.851</b> | <b>2.842.157</b> | <b>65.876.754</b> |

El tipo de interés resultante para los importes que se dispongan en todos ellos, viene determinado mediante el Euribor más un diferencial entre los 0,5 y los 1,75 puntos porcentuales. El importe de los intereses devengados al 31 de diciembre de 2008 y pendientes de pago a dicha fecha ascienden a 3.058.798 euros.

Uno de los créditos hipotecarios, con vencimiento en el 2008, por importe de 3.561.081 euros, no ha sido atendido al pago por lo que la entidad financiera ha optado por ejecutar la hipoteca y reclamar el importe pendiente.

### **18.- Saldos con empresas del Grupo y asociadas**

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del Grupo y asociadas, al 31 de diciembre de 2008, se indica a continuación:

|  | Euros                   |                                  |  |                    |
|--|-------------------------|----------------------------------|--|--------------------|
|  | Créditos<br>(Nota 10.2) | Cuentas<br>a Cobrar<br>(Nota 12) | Otros<br>Activos<br>Financieros<br>(Nota 10.2) | Cuentas<br>a Pagar |
| Urbanijar Ibérica, S.L.                                    | 1.280.000               | -                                | -  | 5.606.991          |
| Urbas Maroc S.A.R.L.                                       | 2.868.341               | -                                | 133.530  | -                  |
| Loinsa Portugal, S.L.                                      | 5.600.000               | -                                | -  | -                  |
| Urbas Bulgaria, S.L.U.                                     | 6.968.561               | 1.760.000                        | 37.000   | -                  |
| Guadalmería, S.L.  | 10.198.621              | -                                | 1.163.662                                      | -                  |
| Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterraneo, S.L. | 536.938                 | -                                | -  | 1.734.480          |
| Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.                      | -                       | -                                | 198.075  | -                  |
| Larisa, S.L.   | -                       | -                                | 1.165.156                                      | -                  |
| Terfovol, S.A.   | -                       | -                                | -  | 997.269            |
| Teleoro, S.L.  | -                       | -                                | 170.694  | -                  |
| Guadahermosa Activos, S.L.                                 | -                       | -                                | -  | 227.619            |
| Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.             | -                       | -                                | 64.380   | -                  |
| GeoAtlanter, S.L.  | 349.652                 | -                                | -  | -                  |
| Otras Sociedades vinculadas                                | -                       | -                                | 31.268   | -                  |
|  | <b>27.802.113</b>       | <b>1.760.000</b>                 | <b>2.963.765</b>                               | <b>8.566.359</b>   |

### **19.- Administraciones Públicas y Situación fiscal**

#### **19.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas**

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente (en euros):

|   | Saldos<br>Deudores | Saldos<br>Acreedores |
|---|--------------------|----------------------|
| Hacienda Pública Deudora por devolución de impuestos  | 1.057.340          | -                    |
| Hacienda Pública Deudora por IVA                      | 67.019             | -                    |
| Hacienda Pública Acreedor por IRPF                    | -                  | 72.745               |
| Organismos de la Seguridad Social Acreedores          | -                  | 62.073               |
| Hacienda Pública Deudora por otros conceptos fiscales | 121.899            | -                    |
| <b>Total</b>  | <b>1.246.258</b>   | <b>134.818</b>       |

### 19.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

El Impuesto sobre sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del impuesto.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

|   | Aumentos   | Importe             |
|---|------------|---------------------|
| Resultado contable (antes de impuestos)           |            | (79.175.146)        |
| Diferencias permanentes                           | 285.396    | 285.396             |
| Diferencias temporales                            | 36.058.954 | 36.058.954          |
| <b>Base imponible negativa (resultado fiscal)</b> |            | <b>(42.830.796)</b> |
| Retenciones e ingresos a cuenta                   |            | (108.032)           |
| <b>Total a devolver</b>                           |            | <b>(108.032)</b>    |

Las diferencias temporales corresponden principalmente a las plusvalías asociadas con activos incorporados en el proceso de fusión y que han sido enajenados o provisionados en el ejercicio por importe de 36.058.954 euros mientras que las diferencias permanentes corresponden al pago de impuestos atrasados, multas y sanciones, por importe de 285.396 euros.

### 19.3 Conciliación entre Resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

| Concepto                                   | Euros             |
|--|-------------------|
| Resultado contable antes de impuestos      | (79.175.146)      |
| Diferencias permanentes                    | 285.396           |
| Cuota del Impuesto sobre Sociedades 30%    | -                 |
| Reversión impuestos diferidos              | 10.817.281        |
| <b>Gasto por Impuesto sobre Sociedades</b> | <b>10.817.281</b> |

El efecto impositivo de las diferencias temporales se ha calculado mediante la aplicación al importe correspondiente del tipo impositivo vigente en el ejercicio en que se originó la correspondiente partida, ajustado por el efecto ocasionado como consecuencia de la modificación de la legislación tributaria que se produjo en el ejercicio 2006.

En este sentido, la Ley 35/2006 de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, establece, entre otros aspectos, la reducción a lo largo de dos años del tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades. Para el ejercicio 2008 y siguientes el tipo de gravamen es el 30%.

Por este motivo, en el ejercicio 2006 la Sociedad procedió a reestimar, teniendo en cuenta el ejercicio en el que previsiblemente se produciría la reversión correspondiente, el importe de los impuestos anticipados y diferidos, así como de los créditos impositivos contabilizados en el Balance de Situación.

Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad tiene pendientes de compensar las siguientes bases imponibles negativas generadas:

| Euros             |                                    |                              |
|-------------------|------------------------------------|------------------------------|
| Año de Generación | Bases Imponibles Negativas (Euros) | Plazo Máximo de Compensación |
| 1997              | 7.411.878                          | 2012                         |
| 1998              | 807.316                            | 2013                         |
| 2001              | 2.891.612                          | 2016                         |
| 2002              | 253.761                            | 2017                         |
| 2003              | 503.464                            | 2018                         |
| 2003              | 4.455.972                          | 2019                         |
| 2005              | 584.286                            | 2020                         |
| 2008              | 42.830.796                         | 2023                         |
| <b>Total</b>      | <b>59.739.085</b>                  |                              |

Las bases imponibles negativas podrán ser compensadas con bases positivas generadas en los siguientes quince ejercicios siguientes desde su generación. Adicionalmente, y como consecuencia del proceso de fusión, existen 434.104 euros de pérdidas de ejercicios anteriores aportadas por la sociedad Costa Rey, S.L. pendientes de compensar.

La Sociedad registró en el ejercicio 2005 un crédito fiscal por las bases imponibles negativas del ejercicio 2005 al considerar segura su recuperación en ejercicios posteriores.

#### **19.4 Activos por impuesto diferido registrados**

El detalle del saldo de esta cuenta, al cierre del ejercicio 2008, es el siguiente:

|   | Euros          |
|---|----------------|
| Crédito fiscal por eliminación de gastos de establecimiento | 221.738        |
| Crédito fiscal ejercicios anteriores                        | 406.944        |
| <b>Total activos por impuesto diferido</b>                  | <b>628.682</b> |

#### **19.5 Pasivos por impuesto diferido registrados**

La totalidad de los pasivos por impuesto diferido registrados corresponde a plusvalías asignadas a activos tales como inmovilizado financiero y existencias dentro del proceso de fusión descrito en la Nota 2.

#### **19.6 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2008 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2004 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2005 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.



## **20.- Ingresos y gastos**

### **20.1 Importe neto de la cifra de negocios**

El desglose de las ventas por tipología de ingreso es el siguiente:

|                                   | <b>Euros</b>      |
|-----------------------------------|-------------------|
| Ingresos por venta de promociones | 29.721.700        |
| Ingresos por venta de suelo       | 3.000.000         |
| Ingresos por arrendamientos       | 720.042           |
| Otros                             | 116.816           |
| <b>Total</b>                      | <b>33.558.558</b> |

La distribución de la cifra de negocios, por Comunidades Autónomas, es como sigue:

|              | <b>Euros</b>                |                       |                                |                |                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------|--------------------------------|----------------|-------------------|
|              | <b>Venta de Promociones</b> | <b>Venta de Suelo</b> | <b>Ingresos por Alquileres</b> | <b>Otros</b>   | <b>Total</b>      |
| Madrid       | -                           | -                     | 565.601                        | -              | 565.601           |
| Guadalajara  | 20.997.607                  | 3.000.000             | 104.855                        | 116.816        | 24.219.278        |
| Andalucía    | 8.724.093                   | -                     | 49.586                         | -              | 8.773.679         |
| <b>Total</b> | <b>29.721.700</b>           | <b>3.000.000</b>      | <b>720.042</b>                 | <b>116.816</b> | <b>33.558.558</b> |

### **20.2 Aprovisionamientos**

El detalle de los aprovisionamientos, al 31 de diciembre de 2008, es el siguiente:

|                    | <b>Euros</b>      |                        |                   |
|--------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
|                    | <b>Compras</b>    | <b>Variación Suelo</b> | <b>Total</b>      |
| Terrenos y solares | 6.666.222         | (3.907.669)            | 2.758.553         |
| Obras y servicios  | 10.540.258        | -                      | 10.540.258        |
|                    | <b>17.206.480</b> | <b>(3.907.669)</b>     | <b>13.298.811</b> |

### **20.3 Gastos de personal**

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

|                    | <b>Euros</b>     |
|--------------------|------------------|
| Sueldos y salarios | 1.592.205        |
| Cargas sociales    | 405.312          |
| <b>Total</b>       | <b>1.997.517</b> |

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2008, distribuido por categorías, es el siguiente:

|                               | Mujeres   | Hombres   | Número de Empleados |
|-------------------------------|-----------|-----------|---------------------|
| Directivos                    | 1         | 6         | 7                   |
| Jefes y Técnicos              | 2         | 5         | 7                   |
| Administrativos y comerciales | 17        | 6         | 23                  |
| Oficinas varias y subalternos | 2         | 4         | 6                   |
| <b>Total</b>                  | <b>22</b> | <b>21</b> | <b>43</b>           |

Todos los consejeros o representantes son varones.

El saldo de la cuenta "Cargas sociales" del ejercicio 2008 presenta la siguiente composición:

|                         | Euros          |
|-------------------------|----------------|
| <b>Cargas sociales:</b> |                |
| Otras cargas sociales   | 76.924         |
| Seguridad social        | 328.388        |
| <b>Total</b>            | <b>405.312</b> |

#### 20.4 Otros gastos de explotación

El desglose del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 es el siguiente:

|  | Euros            |
|--|------------------|
| Arrendamientos y cánones                     | 172.582          |
| Reparaciones y conservación                  | 79.680           |
| Servicios de profesionales independientes    | 2.367.956        |
| Primas de seguros                            | 80.222           |
| Servicios bancarios y similares              | 372.627          |
| Publicidad, propaganda y relaciones públicas | 677.264          |
| Suministros                                  | 121.422          |
| Otros servicios                              | 274.233          |
| <b>Total</b>                                 | <b>4.145.986</b> |

#### 20.5 Ingresos y gastos financieros

El detalle del epígrafe de gastos financieros, al 31 de diciembre de 2008, es el siguiente:

|   | Euros              |
|---|--------------------|
| <b>Gastos Financieros:</b>                    |                    |
| Intereses de préstamos y comisiones           | (9.601.033)        |
| Intereses deudas con Socios y Administradores | (984.479)          |
| Gastos financieros capitalizados              | 2.237.961          |
| Otros Gastos Financieros                      | (1.163.059)        |
| <b>Total</b>                                  | <b>(9.510.610)</b> |

Durante el ejercicio 2008 la Sociedad ha liquidado una operación con instrumentos financieros derivados (equity swap) con un resultado negativo de 1.163.059 euros que se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

El detalle del epígrafe de ingresos financieros, al 31 de diciembre de 2008, es el siguiente:

|   | <b>Euros</b>   |
|---|----------------|
| <b>Ingresos Financieros:</b>                            |                |
| Ingresos financieros de créditos con empresas del grupo | 31.652         |
| Otros ingresos financieros                              | 302.405        |
| <b>Total</b>  | <b>334.057</b> |

## **21.- Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes**

Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 1.034.401 euros.

Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos en relación con los avales mencionados.

## **22.- Operaciones y saldos con partes vinculadas**

### ***22.1 Operaciones con vinculadas***

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas, con efecto en la cuenta de pérdidas y ganancias, durante el ejercicio 2008, es el siguiente:

|                                     | <b>Euros</b>              |                           |                                |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------------|
|                                     | <b>Empresas del Grupo</b> | <b>Empresas asociadas</b> | <b>Otras partes vinculadas</b> |
| Prestación y recepción de servicios | (26.923)                  | -                         | -                              |
| Ventas y compras de activos         | -                         | -                         | (5.556.000)                    |
| Intereses devengados no cobrados    | -                         | 31.652                    | (683.538)                      |

Adicionalmente, cabe destacar que, durante el ejercicio 2008, la Sociedad ha realizado diversas cesiones de efectivo con algunos de sus Accionistas y Consejeros (por un importe neto total de 8.102 miles de euros) cuyos saldos vivos, al cierre del ejercicio, se detallan en la Nota 22.2.

### ***22.2 Saldos con vinculadas***

El importe de los saldos en balance con vinculadas es el siguiente:

|   | <b>Euros</b>              |                           |                                |
|---|---------------------------|---------------------------|--------------------------------|
|   | <b>Empresas del Grupo</b> | <b>Empresas asociadas</b> | <b>Otras partes vinculadas</b> |
| Créditos corrientes y no corrientes (Nota 10.2)                     | 27.452.461                | 349.652                   | 1.163.135                      |
| Cuentas por cobrar y otros activos financieros corrientes (Nota 18) | 4.723.765                 | -                         | -                              |
| Cuentas por pagar (Nota 18)   | 8.566.359                 | -                         | -                              |
| Deudas emisión de bonos (Nota 17.1)                                 | -                         | -                         | 17.862.400                     |
| Otras deudas (Nota 17.2)  | -                         | -                         | 2.133.990                      |

### 22.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2008 por los miembros del Consejo de Administración, todos ellos varones, y la Alta Dirección de Urbas Guadahermosa, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes (en euros):

|                           | Sueldos | Dietas | Otros conceptos |
|---------------------------|---------|--------|-----------------|
| Consejo de Administración | 142.000 | 19.000 | 20.000          |
| Alta Dirección            | 455.784 | 6.461  | 4.755           |

Las remuneraciones satisfechas al Consejo de Administración durante el ejercicio 2008 han ascendido a 181.000 euros, de los cuales 161.000 euros se encuentran registrados en el epígrafe de "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. El importe restante ha sido registrado en el epígrafe de "Servicios Exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Al 31 de diciembre de 2008, no existen saldos con miembros del Consejo de Administración.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones para los Administradores, así como tampoco en concepto de de pago de primas de seguros.

### 23.- Información sobre medio ambiente

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, ésta no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del Grupo. Por este motivo, no se incluyen los desgloses específicos en esta memoria.

### 24.-Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de Administradores

De conformidad con lo establecido en el artículo 127 ter.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifica la Ley 24/1998, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, se señalan a continuación las participaciones relevantes de los Miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el Capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social de la Sociedad y que hayan sido comunicadas a la Sociedad indicando los cargos o funciones que en estas Sociedades ejercen:

| Nombre del Consejero       | Nombre Sociedad Objeto                   | % Participación      | Cargo o Funciones    |  |
|----------------------------|--|----------------------|----------------------|--|
| D. Joaquín Minguez Navarro | Epcenor Proyectos Inmobiliarios, S.A.    | 50%                  | Presidente consejero |  |
|                            | ARCO 2000 Terrenos y Edificaciones, S.L. | 25%                  | Presidente consejero |  |
|                            | EDAGES Promoción Inmobiliaria, S.L.      | 50%                  | Presidente consejero |  |
|                            | Construcciones de la Vega Cove, S.L.     | 50%                  | Presidente delegado  |  |
|                            | Corredor del Henares Construcciones      |                      |                      |  |
|                            | Coheco, S.L.                             | 50%                  | Presidente consejero |  |
| JCS Villanueva, S.L.       | 50%                                      | Consejero presidente |                      |  |

Asimismo y de acuerdo con el texto mencionado anteriormente, a continuación se indica la realización, por cuenta propia o ajena, de actividades realizadas por parte de los distintos miembros del Consejo de Administración en sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad, tengan o no participación en dichas sociedades:

AD

| <b>Denominación del Consejero</b> | <b>Sociedad</b>                      |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| D. Juan Antonio Ibáñez            | Guadalmería, S.L.<br>Urbanijar, S.L. |

Adicionalmente las sociedades Fomento de Inversiones Directas, S.L., Rentas Madrid, S.L. y Tres Culturas Dos Orillas, S.L., todas ellas miembros del Consejo de Administración, realizan actividades del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad.

#### **25.- Honorarios de auditoria**

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de Cuentas Anuales y revisión limitada de Estados Financieros Intermedios prestados a la Sociedad, en el ejercicio 2008, han ascendido a 105.700 euros, no existiendo honorarios por otros conceptos.

#### **26. Hechos posteriores**

Dentro del Plan de Negocio de Urbas Guadahermosa S.A., antes mencionado, se contemplan diferentes escenarios para convenios con las entidades financieras acreedoras. Una vez iniciadas las pertinentes conversaciones, a lo largo del primer semestre de 2009 se estima que se alcancen acuerdos con las mismas, en base a los escenarios indicados o a aquellos otros que propongan cada una de las citadas entidades.

Desde la fecha de cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha procedido a la venta de diversos suelos urbanos y de la totalidad de la promoción en curso Valcastillo 7ª fase por un importe total de 23.402.598 euros cancelándose los préstamos hipotecarios asociados a dichos activos inmobiliarios y las cuentas por pagar con diversos proveedores por importes de 23.208.998 euros y 1.107.812 euros, respectivamente. Estas operaciones han supuesto, en su conjunto, un beneficio de 941.392 euros.

## **URBAS GUADAHERMOSA S.A.**

Informe de Gestión  
correspondiente al ejercicio anual  
terminado a 31 de diciembre de 2008

### ***Introducción***

En el presente Informe de Gestión de Urbas Guadahermosa S.A. destacamos, al igual que hicimos al cierre del primer semestre de 2008, la permanencia de la crisis inmobiliaria, las dificultades de la economía española y su entrada en recesión que junto con la contracción del crédito bancario afectan a este sector, con incidencia significativa tanto sobre la cotización de la Sociedad como sobre la actividad y liquidez de la misma. Estos problemas han experimentado un deterioro progresivo a lo largo de 2008.

### ***Actividad desarrollada en el ejercicio 2008 y evolución previsible durante el ejercicio 2009***

Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad disponía de 27 promociones en curso y terminadas junto con 2,2 millones de m<sup>2</sup> de suelo, sin incluir las opciones de compra. La plantilla media, a la fecha antes citada, es de 43 personas, habiéndose reducido desde las 49 del pasado 31 de diciembre de 2007. La Sociedad tiene suscritos contratos con el Director Técnico y con el Director General que incluyen cláusulas indemnizatorias.

Tenemos que indicar que las crisis global y la inmobiliaria, que han tenido una influencia relevante sobre la actividad del sector y sus expectativas, han incidido negativamente en la cotización de las acciones de Urbas Guadahermosa S.A., que sin embargo han seguido manteniendo su tradicional liquidez, lo que ha permitido a nuestros accionistas realizar las operaciones bursátiles por ellos deseadas. Estas crisis, que han influido negativamente en la actividad de la Sociedad durante 2008, han supuesto la disminución de las ventas de inmuebles y solares, que se refleja en el decremento respecto al ejercicio 2007 del epígrafe importe neto de la cifra de negocios de la cuenta de Pérdidas y Ganancias, así como en la restricción del crédito bancario y se estima que permanecerán en los siguientes ejercicios.

El riesgo de la propia actividad inmobiliaria se ve acompañado por otros, entre los que son destacables: la entrada en recesión de la economía española, la modificación de la normativa que regula las actividades a las que se dedica el Grupo, la alteración de las facilidades y condiciones de crédito por parte de las entidades financieras, la problemática tanto en la obtención de nuevos créditos como en la refinanciación de los antiguos, el aumento del paro que origina unas menores rentas en los sectores residencial y turístico hacia los que se dirige mayoritariamente la oferta de la empresa así como los movimientos en cambios de divisas y la modificación de políticas económicas en otros países. La gestión adecuada de estos riesgos, para minimizar su impacto, constituye uno de los objetivos del Consejo de Administración, ya que se prevé, como se ha señalado anteriormente, su permanencia en todo el ejercicio 2009 y su mantenimiento en los siguientes.

En el ejercicio 2008 hay que destacar la emisión de obligaciones convertibles en acciones, elevada a público el 28 de noviembre de 2008, que ha permitido una favorable reestructuración de la deuda no bancaria. Asimismo se han dotado 36,9 millones de euros en el apartado de deterioro de existencias, que han tenido una fuerte influencia en los resultados negativos del ejercicio.

En Diciembre de 2008 se elaboró el Plan de Negocio de la Empresa, que contempla la situación de la misma hasta la conclusión del ejercicio 2011, con diferentes escenarios en cuanto a la evolución de las ventas y de la financiación bancaria.

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

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

### **Participaciones significativas en el capital, directas e indirectas, y pactos parasociales**

La compra de participaciones significativas en Urbas Guadahermosa S.A., como entidad cotizada y de acuerdo al artículo 53 de la Ley 24/1988 del mercado de valores, al artículo 23.1 del Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre y Circular 2/2007 de 19 de diciembre de la CNMV, está sujeta a comunicación al emisor y a la CNMV. De igual forma, y de acuerdo con el artículo 60 de la Ley 24/1988, la adquisición de un porcentaje igual o superior al 30% de capital determina la obligación de formular una OPA.

Hay que mencionar que las participaciones significativas en la Sociedad, al 31 de diciembre de 2008, de acuerdo con las comunicaciones presentadas por los accionistas a la CNMV, eran las siguientes: D. Joaquín Angel Mínguez Navarro (directa e indirecta a través de Arco 2000 Terrenos y Edificaciones S.L.) 4,108 %, D. Javier de Irizar Ortega (directa e indirecta a través de Iror Inversiones S.L.) 14,975 %, D. Juan Antonio Ibáñez (directa e indirecta a través de Tres Culturas Dos Orillas S.L., antes denominada Dos Provincias Construcciones S.L.) 22,925 %, D. Ricardo Calvo (directa e indirecta a través de Arrabal del Agua S.L.) 9,774 %. La Sociedad no tiene conocimiento de pactos parasociales entre estos accionistas que afecten a la misma.

### **Autocartera y obligaciones convertibles**

En Urbas Guadahermosa S.A., la autocartera, al 31 de diciembre de 2008, estaba representada por 11.509 acciones, en cuanto a participación directa (véase Nota 14). La Junta General celebrada el 27 de junio de 2008 facultó al Consejo de Administración para que en el plazo de 18 meses, la Sociedad pudiera, bien directamente bien a través de sus sociedades filiales o participadas, proceder a la adquisición de acciones propias a un precio no inferior al diez por ciento del nominal ni superior al de la cotización de las acciones en el momento de su adquisición, dentro de los límites y con los requisitos que resulten legalmente aplicables. Durante el ejercicio 2007 y hasta abril de 2008, la Sociedad ha tenido suscrito un contrato de permuta financiera de intereses y acciones con Banesto para operar con acciones propias.

En virtud de la aprobación por la Junta General celebrada el 24 de octubre de 2008, se procedió a la elevación a público de la emisión de obligaciones convertibles en acciones, por un importe máximo de cuarenta millones de euros (40.000.0000 €). El valor nominal de cada obligación es de 6.400 euros y todas ellas son de una única clase, nominativas, no cotizables y representadas por títulos físicos.

### **Consejo de Administración y Estatutos**

El Consejo de Administración se encuentra facultado, por acuerdo de la Junta de 29 de junio de 2007, al amparo de lo dispuesto en el artículo 153.1b de la ley de Sociedades Anónimas, para aumentar el capital social de Urbas Guadahermosa S.A. en una o varias veces, dentro del plazo máximo de cinco años desde la fecha de celebración de la Junta, con o sin prima de emisión y mediante contraprestación dineraria, pudiendo excluir total o parcialmente el derecho de suscripción preferente y fijar los restantes términos y condiciones de cada aprobación dentro de los límites establecidos legalmente. Asimismo la Junta General celebrada el 24 de octubre de 2008 facultó al Consejo de Administración para atender, mediante ampliaciones de capital, las peticiones de conversión de obligaciones e intereses generados por las mismas en acciones, con el límite máximo de cincuenta y cinco millones de euros (55.000.000 €).

El artículo 16 b de los Estatutos Sociales señala que corresponde a la Junta General de Urbas Guadahermosa S.A. elegir los miembros del Consejo de Administración, ratificar los nombramientos que interinamente hubiese efectuado el propio Consejo y revocar cualquiera de dichos nombramientos y el artículo 21 del Reglamento del Consejo de Administración indica que la elección de Consejeros y revocación de los mismos corresponde a la Junta General, pudiendo el Consejo, en caso de vacante, designar al accionista que interinamente ocupe el cargo.

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

El Consejero Delegado ostenta amplias facultades de representación y gestión para atender los asuntos ordinarios de la Sociedad y su Grupo.

De acuerdo con el artículo 17.c de los Estatutos, corresponde a la Junta General de Urbas Guadahermosa S.A. aprobar la modificación de los mismos.

### **Grupo**

Las sociedades que forman el Grupo cuya matriz es Urbas Guadahermosa S.A. está formado por las empresas que a continuación se indican participadas al 100%: Urbanijar Ibérica S.L., Urbas Maroc S.A.R.L., Guadalmería S.L., Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo S.L., Urbas Bulgaria EAD S.C., Urbas Terfovol S.L., Gedpro Casatejada S.L. y Guadahermosa Grupo Inmobiliario S.L., siendo esta última propietaria del 100% de las participaciones de Guadahermosa Activos S.L. y Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001 S.L.. Además existen las siguientes participaciones: Urbas Romania S.A. (99%), Mulova Corporate S.L. (50%), Larisa S.L. (50%), Loinsa (90%), Geoatlinter S.L. (10%), Teleoro Medios S.L. (57,14%) , El Decano Audiovisual (33 %) y Ediciones y Publicaciones Guadalajara 2000 S.A. (5,48%).

En el ejercicio 2007, se adquirieron derechos para la instalación de parques fotovoltaicos, cuyo desarrollo puede durar varios ejercicios. La tramitación de estos derechos supone un gran número de gestiones administrativas, tanto para la obtención de los diferentes permisos como la adquisición o alquiler de terrenos adecuados, para luego pasar a la fase de instalación, que en estos momentos tiene uno de sus aspectos cruciales en la disponibilidad de placas solares. No hay que olvidar que además son necesarias las correspondientes autorizaciones por las diferentes administraciones implicadas en todo el proceso. Por estas razones, el modelo para la rentabilización de estos activos se basa en la colaboración con otras empresas, o en la venta en aquellos casos que ésta se considere favorable para nuestros intereses. Ambas opciones están influenciadas en su desarrollo a la obtención de la necesaria financiación por parte de compradores o colaboradores y deben enmarcarse dentro de la actual crisis crediticia. La compañía participada Geoatlinter S.L. ha iniciado la explotación comercial del parque fotovoltaico de Yebes (Guadalajara) , con una potencia de 1MW y se encuentran en fase de construcción por esta última Sociedad los de Fuentenovilla (3 MW) y Valdenoches (0,8 MW).

En cuanto al desarrollo de la actividad en el extranjero hay que indicar que el campo principal de actuación ha sido Tánger (Marruecos), donde se ha iniciado la construcción de viviendas.

### **Gastos de investigación y desarrollo**

La Sociedad no ha incurrido en gastos de esta naturaleza durante el ejercicio 2008.

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

La Sociedad no mantiene instrumentos financieros derivados a cierre del ejercicio 2008. Por su parte, durante el ejercicio 2008, la Sociedad ha liquidado una operación con instrumentos financieros derivados (equity swap) con un resultado negativo de 1.163.059 euros que se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 20.5).

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

Dentro del Plan de Negocio de Urbas Guadahermosa S.A., antes mencionado, se contemplan diferentes escenarios para convenios con las entidades financieras acreedoras. Una vez iniciadas las pertinentes conversaciones, a lo largo del primer semestre de 2009 se estima que se alcancen acuerdos con las mismas, en base a los escenarios indicados o a aquellos otros que propongan cada una de las citadas entidades.

Desde la fecha de cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha procedido a la venta de diversos suelos urbanos y de la totalidad de la promoción en curso Valcastillo 7ª fase por un importe total de 23.402.598 euros cancelándose los préstamos hipotecarios asociados a dichos activos inmobiliarios y las cuentas por pagar con diversos proveedores por importes de 23.208.998 euros y 1.107.812 euros, respectivamente. Estas operaciones han supuesto, en su conjunto, un beneficio de 941.392 euros.



**Informe de Gobierno Corporativo**

Véase Anexo I a este informe de gestión, que forma parte integrante del mismo.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

## Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

Las cuentas Anuales del ejercicio 2008 de Urbas Guadahermosa, S.A., integradas por el balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de flujos de efectivo, estado de cambios en el patrimonio neto y memoria así como el Informe de Gestión, han sido formuladas por el Consejo de Administración de Urbas Guadahermosa, S.A. en su reunión del día 30 de marzo de 2009. Dichas cuentas anuales e informe de gestión corresponden al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2008, estando extendidos en 41 hojas (incluida ésta) todas ellas visadas por el Secretario del Consejo, firmando en esta última hoja todos los Consejeros.

Presidente: D. JUAN ANTONIO IBÁÑEZ FERNÁNDEZ

Consejero: TRES CULTURAS DOS ORILLAS, S.L.  
(representada por D. Jesús Ordóñez Gutiérrez)

Consejero: D. JOAQUÍN ANGEL MINGUEZ NAVARRO

Consejero: RENTAS MADRID CAPITAL, S.L.  
(representada por D. José Antonio Bartolomé Nicolás)

Consejero: FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS, S.L.  
(representada por D. Álvaro García-Sampedro Alonso de Federico)

Consejero: IGNACIO CHECA ZABALA



# ANEXO 1

**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO**

**SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

**DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR**

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2008

C.I.F.: A-08049793

Denominación social: URBAS GUADAHERMOSA, S.A.

## MODELO DE INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

Para una mejor comprensión del modelo y posterior elaboración del mismo, es necesario leer las instrucciones que para su cumplimentación figuran al final del presente informe.

### A - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

| Fecha de última modificación | Capital Social (euros) | Número de acciones | Número de derechos de voto |
|------------------------------|------------------------|--------------------|----------------------------|
| 21/06/2007                   | 137.850.556,80         | 215.391.495        | 215.391.495                |

Indiquen si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

NO

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su entidad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los consejeros:

| Nombre o denominación social del accionista | Número de derechos de voto directos | Número de derechos de voto indirectos(*) | % sobre el total de derechos de voto |
|---|-------------------------------------|--|--------------------------------------|
| DON FRANCISCO JAVIER IRIZAR ORTEGA          | 7.677                               | 32.245.207                               | 14,974                               |
| IROR INVERSIONES, S.L.                      | 25.245.207                          | 7.000.000                                | 14,971                               |
| DON RICARDO CALVO CALVO                     | 0                                   | 21.053.036                               | 9,774                                |
| ARCO 2000, S.L.                             | 8.754.837                           | 0  | 4,065                                |

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

| Nombre o denominación social del accionista | Fecha de la operación | Descripción de la operación                 |
|---|-----------------------|---|
| ARRABAL DEL AGUA, S.L.                      | 14/10/2008            | Se ha descendido del 10% del capital Social |
| DOS PROVINCIAS CONSTRUCCIONES, S.L.         | 18/04/2008            | Se ha superado el 20% del capital Social    |
| IROR INVERSIONES, S.L.                      | 17/07/2008            | Se ha descendido del 15% del capital Social |

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

| Nombre o denominación social del consejero | Número de derechos de voto directos | Número de derechos de voto indirectos (*) | % sobre el total de derechos de voto |
|--|-------------------------------------|---|--------------------------------------|
| DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ          | 2.000                               | 0   | 0,001                                |
| DOS PROVINCIAS CONSTRUCCIONES S.L.         | 49.377.220                          | 0   | 22,924                               |
| FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS S.L.       | 100                                 | 0   | 0,000                                |
| DON IGNACIO CHECA ZAVALA                   | 21.000                              | 0   | 0,010                                |
| DON JOAQUIN ANGEL MINGUEZ NAVARRO          | 4.500                               | 8.843.137                                 | 4,108                                |
| RENTAS MADRID CAPITAL S.L.                 | 1.000                               | 0   | 0,000                                |

| Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación | A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación | Número de derechos de voto directos | % sobre el total de derechos de voto |
|--|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ                                      | DOS PROVINCIAS CONSTRUCCIONES S.L.  | 49.377.220                          | 22,924                               |
| DON JOAQUIN ANGEL MINGUEZ NAVARRO                                      | ARCO 2000, S.L.   | 8.754.837                           | 4,065                                |
| DON JOAQUIN ANGEL MINGUEZ NAVARRO                                      | QUINTALIA CARALE, S.L.  | 88.300                              | 0,041                                |

|  |
|--|
| % total de derechos de voto en poder del consejo de administración |
|--|

|        |
|--------|
| 27,043 |
|--------|

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en el art. 112 de la LMV. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

NO

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

NO

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

NO

Indique si existen restricciones estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:

NO

|   |   |
|---|---|
| Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por una restricción estatutaria | 0 |
|---|---|

Indique si existen restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social:

NO

A.11 Indique si la Junta General ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

NO

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

## B - ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

### B.1 Consejo de Administración

B.1.1 Detalle el número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos:

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Número máximo de consejeros | 15 |
| Número mínimo de consejeros | 5  |

B.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

| Nombre o denominación social del consejero | Representante | Cargo en el consejo | F. Primer nombram | F. Ultimo nombram | Procedimiento de elección |
|--|---------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------------|
|  |               |                     |                   |                   |                           |



| Nombre o denominación social del consejero | Representante | Cargo en el consejo           | F. Primer nombram | F. Ultimo nombram | Procedimiento de elección        |
|--|---------------|-------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------------------|
| DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ          | --            | PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO | 09/06/2004        | 04/02/2008        | VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS |
| DOS PROVINCIAS CONSTRUCCIONES S.L.         | --            | CONSEJERO                     | 27/06/2008        | 27/06/2008        | COOPTACIÓN                       |
| FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS S.L.       | --            | CONSEJERO                     | 22/04/2008        | 22/04/2008        | VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS |
| DON IGNACIO CHECA ZAVALA                   |               | CONSEJERO                     | 26/05/2005        | 26/05/2005        | JUNTA GENERAL                    |
| DON JOAQUIN ANGEL MINGUEZ NAVARRO          |               | CONSEJERO                     | 16/12/2005        | 16/12/2005        | JUNTA GENERAL                    |
| RENTAS MADRID CAPITAL S.L.                 | --            | CONSEJERO                     | 27/06/2008        | 27/06/2008        | COOPTACIÓN                       |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Número total de consejeros | 6 |
|----------------------------|---|

Indique los ceses que se hayan producido durante el periodo en el Consejo de Administración:

| Nombre o denominación social del consejero | Condición consejero en el momento de cese | Fecha de baja |
|--|---|---------------|
| DON FRANCISCO JAVIER IRIZAR ORTEGA         | EJECUTIVO                                 | 04/02/2008    |
| DON ALFONSO MARTINEZ PELAEZ                | OTRO CONSEJERO EXTERNO                    | 24/10/2008    |

B.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

| Nombre o denominación del consejero | Comisión que ha propuesto su nombramiento | Cargo en el organigrama de la sociedad |
|-------------------------------------|---|--|
| DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ   | --  | PRESIDENTE-                            |

| Nombre o denominación del consejero | Comisión que ha propuesto su nombramiento | Cargo en el organigrama de la sociedad |
|-------------------------------------|---|--|
|                                     |   | CONSEJERO DELEGADO                     |

|                                       |        |
|---------------------------------------|--------|
| Número total de consejeros ejecutivos | 1      |
| % total del consejo                   | 16,667 |

#### CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

| Nombre o denominación del consejero  | Comisión que ha propuesto su nombramiento | Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento |
|--------------------------------------|---|--|
| DOS PROVINCIAS CONSTRUCCIONES S.L.   | --  | DOS PROVINCIAS CONSTRUCCIONES, S.L.  |
| FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS S.L. | --  | IROR INVERSIONES, S.L.   |

|  |        |
|--|--------|
| Número total de consejeros dominicales | 2      |
| % total del Consejo                    | 33,333 |

#### CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero  
DON IGNACIO CHECA ZAVALA

Perfil  
ECONOMISTA

|   |        |
|---|--------|
| Número total de consejeros independientes | 1      |
| % total del consejo                       | 16,667 |

#### OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

| Nombre o denominación del consejero | Comisión que ha propuesto su nombramiento |
|-------------------------------------|---|
|                                     |   |

| Nombre o denominación del consejero | Comisión que ha propuesto su nombramiento |
|-------------------------------------|---|
| DON JOAQUIN ANGEL MINGUEZ NAVARRO   | --  |
| RENTAS MADRID CAPITAL S.L.          | --  |

|   |        |
|---|--------|
| Número total de otros consejeros externos | 2      |
| % total del consejo                       | 33,333 |

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

**Nombre o denominación social del consejero**

DON JOAQUIN ANGEL MINGUEZ NAVARRO

**Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo**

EPCENOR PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.A.

**Motivos**

Es Presidente de Epcenor, S.A. de la que Urbas ha tenido el 50% de la propiedad.

**Nombre o denominación social del consejero**

RENTAS MADRID CAPITAL S.L.

**Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo**

RENTAS MADRID CAPITAL S.L.

**Motivos**

Ha habido acuerdos en 2008 con esta Sociedad.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

B.1.4 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital.

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido.

NO

B.1.5 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al Consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el Consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

SI

**Nombre del consejero**

DON ALFONSO MARTINEZ PELAEZ

**Motivo del cese**

Por dedicación a intereses profesionales.

**Nombre del consejero**

DON FRANCISCO JAVIER IRIZAR ORTEGA

**Motivo del cese**

Por presentarse a las Elecciones de Marzo 2008

B.1.6 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

**Nombre o denominación social consejero**

DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ

**Breve descripción**

Las habituales para la gestión ordinaria de la empresa.

B.1.7 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

| Nombre o denominación social consejero | Denominación social de la entidad del grupo | Cargo         |
|--|---|---------------|
| DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ      | GUADALMERIA. S.L.                           | ADMINISTRADOR |
| DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ      | URBANIJAR IBERICA. S.L.                     | ADMINISTRADOR |

B.1.8 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del Consejo de Administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

B.1.9 Indique y en su caso explique si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

NO

B.1.10 En relación con la recomendación número 8 del Código Unificado, señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el Consejo en pleno se ha reservado aprobar:

|   |    |
|---|----|
| La política de inversiones y financiación | SI |
|---|----|

|  |    |
|--|----|
| La definición de la estructura del grupo de sociedades   | SI |
| La política de gobierno corporativo  | SI |
| La política de responsabilidad social corporativa  | SI |
| El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales  | SI |
| La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos  | SI |
| La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control | SI |
| La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites  | SI |

B.1.11 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los consejeros devengada durante el ejercicio:

a) En la sociedad objeto del presente informe:

| Concepto retributivo                                       | Datos en miles de euros |
|--|-------------------------|
| Retribucion Fija   | 142                     |
| Retribucion Variable                                       | 20                      |
| Dietas   | 19                      |
| Atenciones Estatutarias                                    | 0                       |
| Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros | 0                       |
| Otros  | 0                       |

|              |            |
|--------------|------------|
| <b>Total</b> | <b>181</b> |
|--------------|------------|

| Otros Beneficios                                      | Datos en miles de euros |
|---|-------------------------|
| Anticipos   | 0                       |
| Creditos concedidos                                   | 0                       |
| Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones            | 0                       |
| Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas | 0                       |

| Otros Beneficios   | Datos en miles de euros |
|--|-------------------------|
| Primas de seguros de vida  | 0                       |
| Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros | 0                       |

b) Por la pertenencia de los consejeros de la sociedad a otros consejos de administración y/o a la alta dirección de sociedades del grupo:

| Concepto retributivo                                       | Datos en miles de euros |
|--|-------------------------|
| Retribucion Fija   | 0                       |
| Retribucion Variable                                       | 0                       |
| Dietas   | 0                       |
| Atenciones Estatutarias                                    | 0                       |
| Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros | 0                       |
| Otros  | 0                       |

|              |   |
|--------------|---|
| <b>Total</b> | 0 |
|--------------|---|

| Otros Beneficios   | Datos en miles de euros |
|--|-------------------------|
| Anticipos  | 0                       |
| Creditos concedidos  | 0                       |
| Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones                       | 0                       |
| Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas            | 0                       |
| Primas de seguros de vida  | 0                       |
| Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros | 0                       |

c) Remuneración total por tipología de consejero:

| Tipología consejeros | Por sociedad | Por grupo |
|----------------------|--------------|-----------|
| Ejecutivos           | 148          | 0         |

| Tipología consejeros    | Por sociedad | Por grupo |
|-------------------------|--------------|-----------|
| Externos Dominicales    | 2            | 0         |
| Externos Independientes | 28           | 0         |
| Otros Externos          | 3            | 0         |
| <b>Total</b>            | <b>181</b>   | <b>0</b>  |

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

|  |     |
|--|-----|
| Remuneración total consejeros(en miles de euros)   | 181 |
| Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante (expresado en %) | 0,0 |

B.1.12 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

| Nombre o denominación social                          | Cargo                         |
|---|-------------------------------|
| DON JESUS ORDOÑEZ GUTIERREZ                           | DIRECTOR DE EXPANSION         |
| DON IGNACIO OTERO DE IRIZAR                           | SUBDIRECTOR GENERAL           |
| DON JOSE LUIS SEVILLA FERRANDEZ                       | DIRECTOR GENERAL              |
| DON SANTIAGO BARRA TOQUERO                            | DIRECTOR DE COMUNICACION      |
| DON ANTONIO DOMBRIZ DEL PRADO                         | DIRECTOR TECNICO              |
| DON FRANCISCO MARTIN APARICIO                         | DIRECTOR FINANCIERO           |
| DON OSCAR GRACIA SORIANO                              | DIRECTOR COMERCIAL            |
| DOÑA MARIA ISABEL SANZ ROJO                           | DIRECTORA RELACIONES EXTERNAS |
| Remuneración total alta dirección (en miles de euros) | 467                           |

B.1.13 Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la alta dirección, incluyendo los consejeros ejecutivos, de la sociedad o de su grupo. Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Número de beneficiarios | 1 |
|-------------------------|---|

|                                   | Consejo de Administración | Junta General |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------|
| Órgano que autoriza las cláusulas | SI                        | NO            |

|   |    |
|---|----|
| ¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas? | SI |
|---|----|

B.1.14 Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto.

*[Handwritten signature]*

| Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias  |
|---|
| <p>Según el artículo 24 bis de los Estatutos Sociales: Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 28 de los presentes Estatutos, la retribución de los miembros del Consejo de Administración consistirá en una asignación mensual o anual fija y determinada, y en dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de los diferentes Comités o Comisiones.</p> <p>La Junta General de Accionistas establecerá el importe de las retribuciones que pueda satisfacer la Sociedad al conjunto de los Consejeros, importe que permanecerá vigente para años sucesivos salvo acuerdo en contrario de la Junta General. El Consejo de Administración estará facultado para distribuir entre sus miembros el importe global fijado por la Junta. La retribución prevista en este artículo será compatible e independiente de cualesquiera otras percepciones profesionales o laborales que puedan corresponder a los Consejeros por cualesquiera otras funciones ejecutivas o de asesoramiento que, en su caso, desempeñen para la Sociedad, distintas de la supervisión y decisión colegiadas propias de su condición de Consejeros.</p> <p>Según el artículo 28 de los Estatutos: del beneficio líquido que resulte del Balance después de deducidos los gastos y de atender debidamente las amortizaciones, se aplicará:</p> <p>a) La cantidad precisa para cumplir las obligaciones impuestas por la Ley sobre Reservas obligatorias.</p> <p>b) Hasta un cinco por ciento al Consejo de Administración, que éste repartirá como juzgue oportuno. Para que esta detracción pueda tener lugar, será condición precisa que la Sociedad se halle al corriente de sus obligaciones sobre Reservas legales y estatutarias y que con cargo a los beneficios del ejercicio se haya reconocido a los accionistas el derecho a un dividendo no inferior al cuatro por ciento sobre el valor nominal de las acciones.</p> <p>c) El resto se distribuirá en la forma que acuerde la Junta General a propuesta del Consejo de Administración.</p> <p>Según el artículo 29.1 del Reglamento del Consejo: De conformidad con el artículo 24 bis de los Estatutos Sociales, la retribución de los miembros del Consejo de Administración consistirá en una asignación mensual o anual fija y determinada, y en dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de los diferentes Comités o Comisiones.</p> <p>La Junta General de Accionistas establecerá el importe de las retribuciones que pueda satisfacer la Sociedad al conjunto de los Consejeros, importe que permanecerá vigente para años sucesivos salvo acuerdo en contrario de la Junta General. El Consejo de Administración, previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, distribuirá entre sus miembros el importe global fijado por la Junta General.</p> |



Señale si el Consejo en pleno se ha reservado la aprobación de las siguientes decisiones.

|  |    |
|--|----|
| <b>A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.</b>                                    | SI |
| <b>La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.</b> | SI |

B.1.15 Indique si el Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones y especifique las cuestiones sobre las que se pronuncia:

SI

|   |    |
|---|----|
| <b>Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen</b> | SI |
| <b>Conceptos retributivos de carácter variable</b>  | SI |
| <b>Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual equivalente.</b>  | SI |
| <b>Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos</b>   | SI |

B.1.16 Indique si el Consejo somete a votación de la Junta General, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. En su caso, explique los aspectos del informe respecto a la política de retribuciones aprobada por el Consejo para los años futuros, los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio y un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en el ejercicio. Detalle el papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones y si han utilizado asesoramiento externo, la identidad de los consultores externos que lo hayan prestado:

NO

|   |  |
|---|--|
| <b>¿Ha utilizado asesoramiento externo?</b> |  |
|---|--|

|  |
|--|
| <b>Identidad de los consultores externos</b> |
|--|

B.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostenten participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o en entidades de su grupo:

| <b>Nombre o denominación social del</b> | <b>Denominación social del accionista</b> | <b>Cargo</b> |
|---|---|--------------|
|---|---|--------------|

| Nombre o denominación social del consejero | Denominación social del accionista significativo | Cargo               |
|--|--|---------------------|
| DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ          | DOS PROVINCIAS CONSTRUCCIONES, S.L.              | ADMINISTRADOR UNICO |
| DON JOAQUIN ANGEL MINGUEZ NAVARRO          | ARCO 2000, S.L.                                  | PRESIDENTE          |
| DON JOAQUIN ANGEL MINGUEZ NAVARRO          | QUINTALIA CARALE, S.L.                           | PRESIDENTE          |

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del Consejo de Administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

B.1.18 Indique, si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

SI

| Descripción de modificaciones   |
|---|
| <p>En la Junta General de Accionistas celebrada el día 27 de Junio de 2008, se aprueba las siguientes modificaciones en los Art. 5.1, Art. 29.1 y Art. 6.4 del reglamento del consejo que pasaran a tener la siguiente redacción:</p> <p>Art. 5.1 La determinación del número de Consejeros dentro del máximo de quince y del mínimo de cinco fijado por los Estatutos, corresponde a la Junta General.</p> <p>Art. 29.1 De conformidad con el art. 24Bis de los Estatutos Sociales, la retribución de los miembros del Consejo de Administración consistirá en una asignación mensual o anual fija y determinada, y en dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de los diferentes Comités o Comisiones.</p> <p>La Junta General de Accionistas establecerá el importe de las retribuciones que pueda satisfacer la Sociedad al conjunto de los Consejeros, importe que permanecerá vigente para años sucesivos salvo acuerdo en contrario de la Junta General. El Consejo de Administración previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, distribuirá entre sus miembros el importe global fijado por la Junta General.</p> <p>En cuanto al artículo 6.4 del Reglamento del Consejo de Administración tendrá en lo sucesivo la siguiente redacción:</p> <p>Art. 6.4 El Consejo de Administración desempeñará sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispensando el mismo trato a todos los accionistas y se guiará por el interés de la Compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa, velando asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos, cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos, respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.</p> |

B.1.19 Indique los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Según los Estatutos Sociales en su Art. 21: La elección de Consejeros y renovación de los mismos corresponde a la Junta General. En caso de vacante, el Consejo podrá designar el accionista que haya de ocuparla interinamente hasta que se reúna la primera Junta General

B.1.20 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Según el Art. 21 del Reglamento del Consejo. Los Consejeros cesaran en el cargo cuando haya transcurrido el periodo para el que fueron nombrados, cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tienen conferidas legal o estatutariamente, y cuando dimitan. Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si este lo considera conveniente, la correspondiente dimisión, cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos o porque no puedan desempeñar el cargo con la dedicación debida.

B.1.21 Explique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del Consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

SI

Indique y en su caso explique si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración

NO

B.1.22 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

NO

Indique cómo se adoptan los acuerdos en el Consejo de Administración, señalando al menos, el mínimo quórum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptar los acuerdos:

Descripción del acuerdo :

Todos

| Quórum             | %     |
|--------------------|-------|
| Mayoría Consejeros | 66,00 |

| Tipo de mayoría       | %     |
|-----------------------|-------|
| Mayoría de Consejeros | 66,00 |

B.1.23 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente.

NO

B.1.24 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

SI

| Materias en las que existe voto de calidad |
|--|
| En todas las materias                      |

B.1.25 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

NO

| Edad límite presidente | Edad límite consejero delegado | Edad límite consejero |
|------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| 0                      | 0                              | 0                     |

B.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes:

SI

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Número máximo de años de mandato | 12 |
|----------------------------------|----|

B.1.27 En el caso de que sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación

| Explicación de los motivos y de las iniciativas                                      |
|--|
| Se analizarán las vacantes del Consejo y la idoneidad de la propuesta de candidatas. |

En particular, indique si la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido:

NO

|  |
|--|
| <b>Señale los principales procedimientos</b> |
|  |

B.1.28 Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.

Según el Art. 23 de los Estatutos Sociales: Los Consejeros que no puedan asistir a una reunión podrán delegar, por escrito, su representación y voto en otro Consejero.

B.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su Presidente:

|  |    |
|--|----|
| Número de reuniones del consejo                                  | 11 |
| Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente | 0  |

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del Consejo:

|   |   |
|---|---|
| Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada             | 0 |
| Número de reuniones del comité de auditoría                         | 5 |
| Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones | 2 |
| Número de reuniones de la comisión de nombramientos                 | 0 |
| Número de reuniones de la comisión de retribuciones                 | 0 |

B.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio sin la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán no asistencias las representaciones realizadas sin instrucciones específicas:

|  |       |
|--|-------|
| Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio      | 3     |
| % de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio | 5,500 |

B.1.31 Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:

NO

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha o han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

B.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.

El Comité de Auditoría propondrá las medidas oportunas para evitar las salvedades.

B.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

NO

B.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del Secretario del Consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo.

| Procedimiento de nombramiento y cese   |
|--|
| El Consejo de Administración nombrará a un Secretario que no necesitará ser Consejero ni accionista.<br>En caso de ausencia será sustituido por el Consejero que designe el Consejo. |

|   |    |
|---|----|
| ¿La Comisión de Nombramientos informa del nombramiento? | SI |
| ¿La Comisión de Nombramientos informa del cese?         | SI |
| ¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento?           | SI |
| ¿El Consejo en pleno aprueba el cese?                   | SI |

¿Tiene el secretario del Consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por las recomendaciones de buen gobierno?

SI

B.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

De conformidad con el artículo 31 del Reglamento del Consejo, el Comité de Auditoría tiene las funciones, de entre otras, proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General, el nombramiento de los auditores de cuentas externas, así como de relacionarse con dichos auditores para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de estos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas. Asimismo, la práctica de la Sociedad es designar a un auditor de elevado volumen de negocio para que las cantidades facturadas a Urbas Guadahermosa, S.A. no supongan un importe tan elevado que pueda comprometer la independencia e estos.

B.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

NO

| Auditor saliente | Auditor entrante |
|------------------|------------------|
|                  |                  |

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

NO

B.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

SI

|  | Sociedad | Grupo | Total  |
|--|----------|-------|--------|
| Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)                               | 54       | 0     | 54     |
| Importe trabajos distintos de los de auditoría/Importe total facturado por la firma de auditoría (en%) | 40,000   | 0,000 | 40,000 |

B.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el Presidente del Comité de Auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

SI

| Explicación de las razones   |
|--|
| En los informes de auditoría correspondientes al ejercicio 2007, Deloitte, al no poder evaluar la realización de activos prevista por la sociedad dentro de su plan de negocios, ha incluido una salvedad. |

| Explicación de las razones  |
|---|
| <p>Esta salvedad viene motivada por la negativa evolución del conjunto del sector inmobiliario durante 2007 y su prevista extensión durante 2008, lo que impide la citada evaluación.</p> <p>Para el cumplimiento de los pagos previstos, y superación de esta salvedad, el Consejo de Administración de Urbas Guadahermosa, S.A. está efectuando gestiones para la realización de aquellos activos con mayor facilidad de venta en los mercados en los que opera, así como la entrada de nuevos socios que aporten la necesaria estructura financiera. El Comité de Auditoría ha recibido información del Consejo Delegado en este sentido y ha solicitado un seguimiento detallado del desarrollo de la citadas gestiones con el fin de ir evaluando su incidencia. De igual modo ha pedido que cualquier otra iniciativa en este sentido le sea comunicada inmediatamente con el fin de conocer su valoración positiva sobre la sociedad.</p> <p>El Comité de Auditoría informará a Deloitte de los resultados de estas actuaciones con el fin de que pueda realizar tanto la valoración objetiva de la incidencia de las mismas como la correspondiente evaluación.</p> |

B.1.39 Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

|                                | Sociedad | Grupo |
|--------------------------------|----------|-------|
| Número de años ininterrumpidos | 4        | 4     |

|  | Sociedad | Grupo |
|--|----------|-------|
| Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %) | 20,0     | 20,0  |

B.1.40 Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan:

| Nombre o denominación social del consejero | Denominación de la sociedad objeto               | % participación | Cargo o funciones    |
|--|--|-----------------|----------------------|
| DON JOAQUIN ANGEL MINGUEZ NAVARRO          | EPCENOR PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.A.            | 50,000          | PRESIDENTE CONSEJERO |
| DON JOAQUIN ANGEL MINGUEZ NAVARRO          | JC5 VILLANUEVA, S.A.                             | 50,000          | CONSEJERO PRESIDENTE |
| DON JOAQUIN ANGEL MINGUEZ NAVARRO          | CORREDOR DEL HENARES CONSTRUCCIONES COHECO, S.L. | 50,000          | PRESIDENTE CONSEJERO |
| DON JOAQUIN ANGEL MINGUEZ                  | EDAGES PROMOCION INMOBILIARIA,                   | 50,000          | PRESIDENTE           |



| Nombre o denominación social del consejero | Denominación de la sociedad objeto   | % participación | Cargo o funciones       |
|--|--------------------------------------|-----------------|-------------------------|
| NAVARRO                                    | S.L.                                 |                 | CONSEJERO               |
| DON JOAQUIN ANGEL MINGUEZ NAVARRO          | ARCO 2000, S.L.                      | 25,000          | PRESIDENTE<br>CONSEJERO |
| DON JOAQUIN ANGEL MINGUEZ NAVARRO          | CONSTRUCCIONES DE LA VEGA COVE, S.L. | 50,000          | PRESIDENTE<br>DELEGADO  |

B.1.41 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

SI

| Detalle del procedimiento   |
|---|
| Los Consejeros pueden solicitar asesoramiento externo para asuntos concretos. |

B.1.42 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

SI

| Detalle del procedimiento  |
|--|
| Los Consejeros disponen de información elaborada y orientada para preparar con tiempo suficiente las reuniones del Consejo |

B.1.43 Indique y en su caso detalle si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

SI

| Explique las reglas  |
|--|
| El artículo 21 del Reglamento del Consejo recoge los casos del cese de los Consejeros. |

B.1.44 Indique si algún miembro del Consejo de Administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas:

NO

Indique si el Consejo de Administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo.

NO

| Decisión tomada | Explicación razonada |
|-----------------|----------------------|
|                 |                      |

## B.2 Comisiones del Consejo de Administración

B.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:

### COMITÉ DE AUDITORÍA

| Nombre                               | Cargo      | Tipología     |
|--------------------------------------|------------|---------------|
| DON IGNACIO CHECA ZAVALA             | PRESIDENTE | INDEPENDIENTE |
| FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS S.L. | VOCAL      | DOMINICAL     |

### COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

| Nombre                            | Cargo            | Tipología     |
|-----------------------------------|------------------|---------------|
| DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ | VOCAL            | EJECUTIVO     |
| DON IGNACIO CHECA ZAVALA          | SECRETARIO-VOCAL | INDEPENDIENTE |

### COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES

| Nombre                            | Cargo            | Tipología    |
|-----------------------------------|------------------|--------------|
| DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ | VOCAL            | EJECUTIVO    |
| DON JOAQUIN ANGEL MINGUEZ NAVARRO | SECRETARIO-VOCAL | OTRO EXTERNO |

B.2.2 Señale si corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones.

|  |    |
|--|----|
| Supervisar el proceso de elaboración y la Integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables  | SI |
| Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente   | SI |
| Velar por la Independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes | NO |
| Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa  | NO |
| Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación   | SI |
| Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones  | SI |
| Asegurar la Independencia del auditor externo  | SI |
| En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren  | SI |

B.2.3 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del Consejo.

**Denominación comisión**

COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

**Breve descripción**

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará compuesta por tres miembros de entre los componentes del Consejo de Administración, la mayoría de los cuales deberá ostentar la condición de consejeros no ejecutivos.

La propia Comisión de Nombramientos y Retribuciones elegirá de entre sus miembros al Presidente, que necesariamente deberá ser consejero externo independiente, y al Secretario, quien podrá no ser miembro de la misma.

Los miembros de la Comisión serán designados por el Consejo de Administración por un plazo máximo de tres años, pudiendo ser reelegidos por periodos de igual duración máxima. Los miembros de la Comisión cesarán cuando haya transcurrido el plazo para el cual fueron nombrados, cuando así lo acuerde el Consejo de Administración o cuando cesen en su condición de Consejeros.

La Comisión se reunirá siempre que lo convoque el Presidente, quien estará obligado a convocarla cuando el Consejo de Administración o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones. La Convocatoria de las reuniones se hará por carta, fax, telegrama o correo electrónico, con una antelación mínima de setenta y dos horas. Los miembros de la Comisión que no puedan asistir a una reunión podrán delegar, por escrito, su representación y voto en otro componente del Consejo de Administración.

La Comisión quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, la mayoría de sus miembros. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de los votos de los miembros presentes o

representados, y cada sesion se levantara acta que sera firmada por los miembros de la Comision que hayan asistido a la misma.

Estará obligado a asistir a las sesiones de la Comision y a prestarle su colaboracion cualquier miembro del equipo directivo y del personal de URBAS que fuese requerido a tal fin. La Comision tendra acceso a la informacion y documentacion necesaria para el ejercicio de sus funciones.

**Denominación comisión**

COMITE DE AUDITORIA

**Breve descripción**

El comite de Auditoria estara compuesto por tres miembros nombrados de entre los componentes del Consejo de Administracion, debiendo ostentar dos de los miembros del Comite de Auditoria la condicion de consejeros no ejecutivos.

El Comite de Auditoria elegira de entre sus miembros al Presidente, que necesariamente debera ser consejero no ejecutivo, y al Secretario, quien podra no ostentar la condicion de miembro del Consejo de Administracion.

La duracion del mandato del Presidente es de cuatro años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido el plazo de un año desde su cese. Por el contrario, el plazo de duracion del mandato de los restantes miembros del Comite de Auditoria es de cinco maxima.

La eleccion y cese de los miembros del Comite de Auditoria esta encomendada al Consejo de Administracion, requiriendo la eleccion del voto favorable de la mayoría de sus componentes y el cese del voto favorable de las dos terceras partes del Consejo de Administracion.

El Comite de Auditoria se reunira como minimo una vez al trimestre, quien estara obligado a convocarlo siemore que se lo pida por escrito alguno de los restantes miembros del Comite de Auditoria, debiendo en este caso celebrarse la reunion del Comite dentro de los treinta dias siguientes a la recepcion por el Presidente mediante carta certificada o cualquier otro medio por el que se tenga la seguridad de que ha llegado a los convocados, con una antelacion minima de setenta y dos horas. Las reuniones se celebraran en el lugar, en la fecha y hora fijada por el Presidente de la convocatoria. Los miembros del Comite de Auditoria que no puedan asistir a una reunion podran delegar, por escrito, su representacion y voto en otro componente del Consejo de Administracion. El Comite de Auditoria quedara validamente constituido cuando concurren a la reunion, presentes y representados, dos de sus componentes. Los acuerdos se adoptaran por mayoría de los votos de los miembros presentes o representados, y seran consignados en el libro de actas de la sociedad con la firma del Presidente y del Secretario del Comite.

B.2.4 Indique las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:

**Denominación comisión**

COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

**Breve descripción**

Formular y revisar los criterios que deben seguirse para la composicion del Consejo de Administracion y para la seleccion de quienes hayan de ser propuestos para el cargo de Consejero.

Elevar al Consejo de Administracion las propuestas de nombramiento, reeleccion o ratificacion de Consejeros.

Proponer al Consejo de Administracion los miembros que deben formular parte de las comisiones del consejo.

Proponer al Consejo de Administracion la cuantia de las retribuciones de los Consejeros, dentro de los limites cuantitativos fijados por la Junta General y los Estatutos Sociales.

Informar sobre los contratos y la retribucion de los integrantes de la alta direccion.

Informar sobre los planes de incentivos de caracter plurianual que afecten a la alta direccion y, en particular, a aquellos que puedan establecerse con relacion al valor de la accion.

Velar por la transparencia de las retribuciones y su inclusion en la memoria y en el Informe Anual de Gobierno Corporativo de conformidad con las exigencias de la legislacion vigente.

**Denominación comisión**

COMITE DE AUDITORIA

**Breve descripción**

Informar a la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella se planteen en materias de su competencia.

Proponer al Consejo de Administracion, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores externos a que se refiere el articulo 204 de la Ley de Sociedades Anonimas.

Supervisar los servicios de Auditoria interna en el caso de que exista dicho organo dentro de la Sociedad.

Conocer el proceso de informacion financiera y de los sistemas de control interno de la Sociedad.

Relacionarse con los auditores externos para recibir informacion sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de estos y cualesquiera otras relaciones con el proceso de desarrollo de la auditoria de cuentas, asi como recibir todas aquellas otras comunicaciones previstas en la legislacion de auditoria de cuentas y en las normas tecnicas de auditoria.

B.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulaci3n de las comisiones del Consejo, el lugar en que est3n disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicar3 si de forma voluntaria se ha elaborado alg3n informe anual sobre las actividades de cada comisi3n.

**Denominaci3n comisi3n**

COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

**Breve descripci3n**

Se encuentran en la web [hppt://www.grupourbas.com](http://www.grupourbas.com)

**Denominaci3n comisi3n**

COMIT3 DE AUDITORIA

**Breve descripci3n**

Se encuentran en la web <http://www.grupourbas.com>

B.2.6 Indique si la composici3n de la comisi3n ejecutiva refleja la participaci3n en el Consejo de los diferentes consejeros en funci3n de su condici3n:

NO

|   |
|---|
| <b>En caso negativo, explique la composici3n de su comisi3n ejecutiva</b> |
|---|

|   |
|---|
| No existe en la Sociedad Comisi3n Ejecutiva |
|---|

## C - OPERACIONES VINCULADAS

C.1 Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comit3 de Auditoria o cualquier otro al que se hubiera encomendado la funci3n, las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas:

NO

C.2 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

| Nombre o denominación social del accionista significativo | Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo | Naturaleza de la relación | Tipo de la operación  | Importe (miles de euros) |
|---|---|---------------------------|---|--------------------------|
| IROR INVERSIONES, S.L.                                    | URBAS GUADAHERMOSA, S.A.  | Actual                    | Otros ingresos  | 3.977                    |
| DOS PROVINCIAS CONSTRUCCIONES, S.L.                       | URBAS GUADAHERMOSA, S.A.  | Actual                    | Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario) | 555                      |

C.3 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

| Nombre o denominación social de los administradores o directivos | Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo | Naturaleza de la operación | Tipo de la operación                     | Importe (miles de euros) |
|--|---|----------------------------|--|--------------------------|
| RENTAS MADRID CAPITAL S.L.                                       | URBAS GUADAHERMOSA, S.A.  | Actual                     | Otros ingresos                           | 4.680                    |
| RENTAS MADRID CAPITAL S.L.                                       | URBAS GUADAHERMOSA, S.A.  | Actual                     | Compra de bienes (terminados o en curso) | 5.556                    |

C.4 Detalle las operaciones relevantes realizadas por la sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:

C.5 Indique si los miembros del Consejo de Administración se han encontrado a lo largo del ejercicio en alguna situación de conflictos de interés, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.

NO

C.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

## REGLAMENTO DE CONDUCTA:

### Art. 72 Comunicación de Conflictos:

Las personas afectadas comunicaran al Director Financiero aquellas situaciones que potencialmente puedan suponer la aparición de conflictos de interes a causa de sus actividades fuera de URBAS, sus relaciones familiares, su patrimonio personal o cualquier otro motivo. Las comunicaciones deberan efectuarse en el plazo de quince días desde la aparición de la situación potencialmente conflictiva, y en todo caso, antes de tomar la decisión que pueda quedar afectada por el posible conflicto de interes.

### Art. 73 Potenciales Conflictos:

Se considerara que existan potenciales conflictos de interes, al menos, cuando las Personas Afectadas ostenten alguna de las condiciones respecto a las entidades a que se refiere el artículo.

### Art. 74

Las Personas Afectadas deberan mantener actualizada la información, dando cuenta de cualquier modificación o cese de las situaciones previamente comunicadas, asi como el surgimiento de nuevos posibles conflictos de interes.

## C.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

NO

Identifique a las sociedades filiales que cotizan:

## D - SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS

D.1 Descripción general de la política de riesgos de la sociedad y/o su grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.

La crisis de la economía española y su entrada en recesión han tenido una influencia negativa sobre la Sociedad. Además hay que mencionar la relevancia de la contracción del crédito bancario y la disminución de liquidez. A estos riesgos hay que añadir el aumento de paro, que origina unas menores rentas disponibles en los sectores residencial y turístico hacia la que se dirige mayoritariamente la oferta de la empresa, los movimientos en los cambios de divisas y la modificación de políticas económicas en otros países.

La gestión adecuada de estos riesgos, para minimizar su impacto, constituye uno de los objetivos del Consejo de Administración.

D.2 Indique si se han materializado durante el ejercicio, alguno de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo,

SI

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

**Riesgo materializado en el ejercicio**

Disminución de ventas, contracción del crédito bancario y liquidez

**Circunstancias que lo han motivado**

Recesión de la economía española, crisis inmobiliaria y crisis bancaria.

**Funcionamiento de los sistemas de control**

Los sistemas de control han funcionado parcialmente.

D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control.

SI

En caso afirmativo detalle cuales son sus funciones.

**Nombre de la comisión u órgano**

CONSEJO DE ADMINISTRACION

**Descripción de funciones**

No se han constituido comisiones de supervisión de los sistemas de control de riesgos. No obstante es el Consejo de Administración el que, en cada caso concreto, determinará las medidas a adoptar en su caso de surgir riesgos.

D.4 Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo.

El Consejo de Administración encarga a asesores externos la identificación de las regulaciones que afectan a la Sociedad y la propuesta de medidas pertinentes para su cumplimiento.

**E - JUNTA GENERAL**

E.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quórum de constitución de la Junta General

NO

|                                   | % de quórum distinto al establecido en art. 102 LSA para supuestos generales | % de quórum distinto al establecido en art. 103 LSA para supuestos especiales del art. 103 |
|-----------------------------------|--|--|
| Quórum exigido en 1ª convocatoria | 0  | 0  |
| Quórum exigido en 2ª convocatoria | 0  | 0  |



E.2 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales.

NO

Describe en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.

E.3 Relacione los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.

E.4 Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.

La utilización de la página web de la Sociedad y del depósito en la Sede Social como medio para poner a disposición de los accionistas la documentación de la Junta General para que pueda ser analizada y estudiada por ellos desde el momento de la convocatoria. Además, los accionistas pueden conferir la representación a favor de terceros.

E.5 Indique si el cargo de presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

SI

| Detalles las medidas  |
|---|
| ARTICULO 15 El Presidente del Consejo de Administración o quien haga sus veces convocará y presidirá la Junta General, dirigirá los debates, resolverá las cuestiones que se susciten en el acto de la Junta sobre interpretación de Estatutos y junto con el Secretario y en su caso también, con los dos interventores que nombre la propia Junta, firmará las actas en el libro correspondiente. |

E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.

Apartado 2 del artículo 17 del Reglamento de la Junta, que en lo sucesivo quedará redactado como sigue:

Artículo 17.- Votación de las propuestas de acuerdos.

(.....)

2. El Presidente se asegurará de que las distintas propuestas sometidas a la Junta se voten ordenada y separadamente a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

(a) al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual; y

(b) en el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículo que sean sustancialmente independientes.

Asimismo, el Presidente decidirá el orden en el que se votan las diferentes propuestas que pudieran existir en relación con un determinado punto del Orden del Día. Aprobada una propuesta, quedarán automáticamente excluidas todas las demás que sean incompatibles con la misma, sin que, por tanto, proceda someterlas a votación

El resto de apartados del artículo 17 del Reglamento de Junta no sufren modificación alguna.

E.7 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

| Datos de asistencia |                       |                     |                    |       |        |
|---------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|-------|--------|
| Fecha Junta General | % de presencia física | % en representación | % voto a distancia |       | Total  |
|                     |                       |                     | Voto electrónico   | Otros |        |
| 27/06/2008          | 22,640                | 14,080              | 0,000              | 0,000 | 36,720 |
| 24/10/2008          | 28,440                | 13,420              | 0,000              | 0,000 | 41,860 |

E.8 Indique brevemente los acuerdos adoptados en las juntas generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.

En la Junta General celebrada el día 27 de Junio de 2008, se aprobó los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de Diciembre de 2007 y aplicación de su resultado. Examen y aprobación, en su caso de las cuentas sociales consolidadas y del informe de gestión del grupo correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2007 y aplicación de su resultado.

Votos a favor 99,988%.

SEGUNDO.- Autorización, en su caso, al Consejo para la adquisición derivativa de acciones propias. La presente autorización tendrá una duración de 18 meses contados a partir de la fecha de la presente Junta General y queda supeditada al cumplimiento de todos los demás requisitos legales aplicables.

Votos a favor 99,988%.

TERCERO.- Ratificación, si procede, el nombramiento de la mercantil Fomento de Inversiones Directas S.L. con C.I.F. B-84536705, como nuevo miembro del Consejo de Administración, realizado éste por el sistema de cooptación, en sustitución de D. Francisco Javier de Irizar Ortega, que presentó su renuncia al cargo, por lo que se convierte en nuevo miembro del Consejo de Administración por el plazo estatutario de cinco años.

Votos a favor 99,988%

CUARTO.- Reección, en su caso, como Auditores de Cuentas para ejercer la auditoria de las cuentas anuales de la compañía correspondientes al ejercicio 2008, así como de las cuentas consolidadas de la compañía correspondientes al mencionado ejercicio de la firma Deloitte S.L.

Votos a favor 99,988%

QUINTO.- Modificar, si procede, dejando expresamente sin efecto lo acordado por la Junta General de Accionistas de 29 de Junio de 2007, el artículo 2 de los Estatutos Sociales, para extender el objeto social de la compañía a actividades relativas a inversiones en energía y de gestión de residuos y reciclado, artículo 19 para establecer en quince el número máximo de consejeros, y artículo 24 bis para establecer la posibilidad de retribución de los consejeros como anual o mensual.

Votos a favor 99,343%

SEXTO.- Ratificar, en su caso, las modificaciones de los siguientes artículos del Reglamento del Consejo: artículo 5 (para adaptar el número máximo de consejeros a los Estatutos Sociales ), artículo 6 ( reforzar el deber de protección del interés social por parte del Consejo de Administración ) y artículo 29

(adaptar la retribución de los Consejeros a los Estatutos Sociales)

Votos a favor 99,988%

SEPTIMO.- Modificar, si procede, el apartado 2 del artículo 17 del Reglamento de la Junta, con el objeto de su adaptación a la recomendación 5 del Código de Gobierno Corporativo.

Votos a favor 99,988%

OCTAVO.- Presentación por el Consejo de Administración del informe explicativo a la Junta General de Accionistas sobre los elementos contemplados en el artículo 116 bis de Ley 24/1988, de 28 de Julio, del Mercado de Valores.

NOVENO.- Información sobre modificaciones de artículos del Reglamento del Consejo para su adaptación a las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo.

Votos a favor 99,927%

DECIMO.- Delegación de facultades para la ejecución y protocolización de los acuerdos que resulten de los puntos anteriores.

Votos a favor. 99,928%

UNDECIMO.- Ruegos y preguntas.

DUODECIMO.- Lectura y aprobación del acta de la Junta.

Votos a favor 99,927%

En la Junta General Extraordinaria celebrada el día 24 de Octubre de 2008, se aprobó los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- Aprobación de la emisión de obligaciones convertibles en acciones de nueva emisión y/o canjeables por acciones ya preexistentes de la URBAS GUADAHERMOSA S.A. con exclusión del derecho de suscripción preferente para los accionistas hasta un importe máximo de cuarenta millones de euros (40.000.000Euros) y vencimiento a los 3 años a contar desde la fecha de cierre de la emisión, con un valor nominal de 6.400 euros por obligación, pertenecientes todas ellas a una única clase y serie, nominativas, no cotizables y representadas por medio de títulos físicos. Aprobación del aumento de capital social de la Compañía en la cuantía necesaria para atender a las peticiones de conversión de obligaciones e intereses generados por éstas en acciones, con el límite máximo de cincuenta y cinco millones de euros (55.000.000Euros) y delegación en el Consejo de Administración de la facultad de ejecutar el aumento de capital acordado en una o varias veces según las solicitudes formuladas por los obligacionistas.

Votos a favor 99,80%

SEGUNDO.- Delegación de facultades en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, para la formalización, subsanación, inscripción, interpretación, desarrollo, protocolización y ejecución de los acuerdos adoptados.

Votos a favor 99,80%

TERCERO.- Ruegos y preguntas.

CUARTO.- Lectura y aprobación del acta de la Junta.

Votos a favor 99,80%

E.9 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta General.

NO

|   |  |
|---|--|
| Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General |  |
|---|--|

E.10 Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la junta general.

Según el Art. 13 de los Estatutos Sociales: Los accionistas pueden asistir a la Junta personalmente o representados por otro accionista. La representación deberá conferir por escrito y con carácter especial para cada Junta. En todo caso será de aplicación lo prevenido en los Artículos 107 y 108 de la Ley de Sociedades Anónimas. La representación de accionistas que sólo agrupándose tendrán derecho a un voto podrá recaer en cualquiera de ellos.

E.11 Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:

NO

E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página Web.

La dirección de la página web de la Sociedad es:

[www.grupourbas.com](http://www.grupourbas.com)

Se puede acceder al Informe sobre Gobierno Corporativo a través de la pestaña denominada Información para Accionistas e Inversores, Gobierno Corporativo.

## F - GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno. En el supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Ver epígrafes: A.9, B.1.22, B.1.23 y E.1, E.2

Cumple

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:
- Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;
  - Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Ver epígrafes: C.4 y C.7

Cumple

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:
- La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;
  - La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;
  - Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Cumple

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.

Cumple

5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

- Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;
- En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

Ver epígrafe: E.8

Cumple

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Ver epígrafe: E.4

Cumple

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera

aceptado voluntariamente.

Cumple

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:

- i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
- ii) La política de inversiones y financiación;
- iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
- iv) La política de gobierno corporativo;
- v) La política de responsabilidad social corporativa;
- vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;
- vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.
- viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

Ver epígrafes: B.1.10, B.1.13, B.1.14 y D.3

b) Las siguientes decisiones :

- i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

Ver epígrafe: B.1.14

- ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

Ver epígrafe: B.1.14

- iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.
- iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;
- v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").

Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

- 1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;
- 2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;
- 3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

Ver epígrafes: C.1 y C.6

Cumple Parcialmente

El apartado C se cumple parcialmente.

9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

*Ver epígrafe: B.1.1*

Cumple

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

*Ver epígrafes: A.2, A.3, B.1.3 y B.1.14*

Explique

Se tiene previsto nombrar más consejeros independientes.

11. Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

*Ver epígrafe: B.1.3*

Cumple

12. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.

*Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3*

Cumple

13. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

*Ver epígrafe: B.1.3*

Explique

Se tiene previsto nombrar más consejeros independientes.

14. Que el carácter de cada consejero se explique por el Consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

*Ver epígrafes: B.1.3 y B.1.4*

Cumple

15. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación; y que, en particular, la Comisión de Nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

- a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;
- b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3

Explique

No asumida.

En este momento todo el Consejo está compuesto por hombres. Esto no obsta para que si en un futuro se tiene que nombrar a nuevos Consejeros se siga esta recomendación.

16. Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

17. Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

Ver epígrafe: B.1.21

Explique

Se tiene previsto modificar el funcionamiento del Consejo para que se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

18. Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:

- a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;
- b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;
- c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.34

Cumple



19. Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada Consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

*Ver epígrafe: B.1.29*

Cumple

20. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

*Ver epígrafes: B.1.28 y B.1.30*

Cumple

21. Que cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

22. Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;
- b) Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;
- c) El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

*Ver epígrafe: B.1.19*

Cumple Parcialmente

No se cumple formalmente pero si en la práctica, dado el tamaño de la Compañía.

23. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.

*Ver epígrafe: B.1.42*

Cumple

24. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

*Ver epígrafe: B.1.41*

Cumple

25. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

26. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

- a) Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;
- b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

Ver epígrafes: B.1.8, B.1.9 y B.1.17

Cumple Parcialmente

La Sociedad no ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

27. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:

- a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.
- b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

28. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico;
- b) Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple

29. Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a 12 años.

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

30. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2

Cumple

31. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultados de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la

sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5 y B.1.26

Cumple

32. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44

Cumple

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: B.1.5

Cumple

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;

b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:

i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.

ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;

iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y

iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome

como referencia.

c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.

d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:

i) Duración;

ii) Plazos de preaviso; y

iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

*Ver epígrafe: B.1.15*

Cumple

36. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

*Ver epígrafes: A.3 y B.1.3*

Cumple

37. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple

38. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Cumple

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

Ver epígrafe: B.1.16

Explique

No asumida.

La última vez que se modificó la remuneración del Consejo, dicha modificación fue acordada por la Junta General de Junio de 2006, sin que hasta la fecha se hayan producido modificaciones.

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:

- a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:
- i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
  - ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
  - iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
  - iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
  - v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
  - vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
  - vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
  - viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.
- b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:
- i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
  - ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
  - iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
  - iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.
- c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

Explique

No asumida.

Se examinará la posibilidad de este desglose.

42. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6

No Aplicable

43. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

Explique

No asumida.

No existe en la Compañía función de auditoría interna.

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafes: D

Cumple

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

- a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.
- b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
  - i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
  - ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;
  - iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.
- d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

Explique

No asumida.

No existe en la Compañía función de auditoría interna.

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafes: D

Cumple

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

- a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.
- b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
  - i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
  - ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;
  - iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.
- d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

Ver epígrafes: B.1.35, B.2.2, B.2.3 y D.3

Cumple Parcialmente

No se cumple en lo que respecta a la letra d) del apartado primero de la misma. En este sentido, si bien la Compañía no tiene formalmente en marcha un mecanismo que permita a los empleados comunicar al Comité de Auditoría las irregularidades de que tengan conocimiento, URBAS GUADAHERMOSA tiene en la práctica una política de puertas abiertas y da plena libertad a sus empleados, garantizando su confidencialidad y anonimato, para que éstos comuniquen cualquier anomalía o irregular funcionamiento de la Compañía.

En cuanto a la función de auditoría interna hay que indicar lo recogido en los puntos 47 y 48 de este código.

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

- a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.
- b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3

Cumple Parcialmente

No se ha asumido formalmente pero sí se cumple en la práctica.

53. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: B.1.38

Cumple

54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: B.2.1

Cumple

55. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
- b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.



- c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

*Ver epígrafe: B.2.3*

Cumple

56. Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

57. Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

a) Proponer al Consejo de Administración:

- i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
- ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
- iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.

b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

*Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3*

Cumple

58. Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

## **G - OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS**

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe, en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, indique si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

Definición vinculante de consejero independiente:

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o importante, habría determinado que el consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del Código Unificado de buen gobierno:

NO

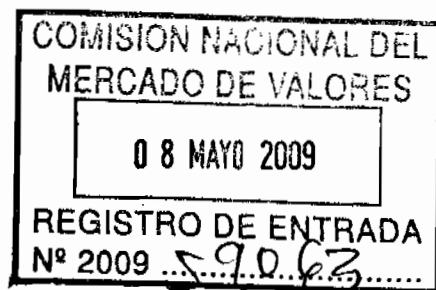
Fecha y firma:

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha

18/02/2009

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

NO



**URBAS GUADAHERMOSA, S.A. y  
Sociedades Dependientes**

Informe de Auditoría Independiente

Cuentas Anuales Consolidadas del  
ejercicio terminado el 31 de diciembre  
de 2008 e Informe de Gestión

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de  
URBAS GUADAHERMOSA, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Urbas Guadahermosa, S.A. y Sociedades Dependientes (el Grupo) que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2008, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en España, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. Los Administradores de la Sociedad Dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras consolidadas del ejercicio 2008, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008. Con fecha 31 de marzo de 2008 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007, en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. 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.
4. 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.

5. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de las incertidumbres descritas en los párrafos 3 y 4 anteriores, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2008, de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea que guardan uniformidad con las aplicadas en la preparación de los estados financieros correspondientes al ejercicio anterior.
6. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2008 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. y Sociedades Dependientes.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Antonio Rueda  
31 de marzo de 2009

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

Cuentas Anuales Consolidadas del  
ejercicio terminado el 31 de diciembre  
de 2008 e Informe de Gestión  
Consolidado, junto con el Informe de  
Auditoría Independiente

# URBAS GUADAHERMOSA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 (Euros)

| ACTIVO  | 31.12.08           | 31.12.07           |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>                               |                    |                    |
| Activos intangibles (Nota 8)                              | 16.047.221         | 16.001.193         |
| Inmovilizaciones materiales (Nota 9)                      | 2.127.207          | 2.179.648          |
| Inversiones inmobiliarias (Nota 10)                       | 4.235.372          | -                  |
| Fondo de comercio (Nota 11)                               | -                  | 1.316.882          |
| Activos financieros no corrientes (Nota 15)               | 422.511            | 506.014            |
| Inversion en empresas asociadas (Nota 12)                 | 259.045            | 63.850             |
| Activos por impuestos diferidos (Nota 22)                 | 7.453.260          | 7.086.401          |
| <b>Total activo no corriente</b>                          | <b>30.544.616</b>  | <b>27.153.988</b>  |
| <b>ACTIVO CORRIENTE:</b>                                  |                    |                    |
| Existencias (Nota 13)                                     | 257.884.224        | 385.098.376        |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 14) | 7.575.070          | 9.114.197          |
| Otros activos financieros corrientes (Nota 15)            | 6.200.359          | 4.649.952          |
| Administraciones Públicas deudoras (Nota 22)              | 2.113.053          | 12.487.659         |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 15)  | 752.182            | 3.526.725          |
| <b>Total activo corriente</b>                             | <b>274.524.888</b> | <b>414.876.909</b> |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                                       | <b>305.069.504</b> | <b>442.030.897</b> |

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto  
forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2008.

# URBAS GUADAHERMOSA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 (Euros)

| PASIVO Y PATRIMONIO NETO   | 31.12.08           | 31.12.07           |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>PATRIMONIO NETO: (Nota 16)</b>  |                    |                    |
| Capital social   | 137.850.556        | 137.850.556        |
| Prima de emisión   | 2.354.655          | 2.354.655          |
| Reservas de la Sociedad Dominante  | (2.727.563)        | 9.082.782          |
| Reserva de fusión  | (47.190.439)       | (47.190.439)       |
| Reservas en sociedades consolidadas  | 15.935.773         | (1.722.898)        |
| Beneficios/(Pérdidas) consolidados del ejercicio                               | (58.800.249)       | 5.954.760          |
| <b>Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante</b> | <b>47.422.733</b>  | <b>106.329.416</b> |
| <b>Intereses minoritarios (Nota 18)</b>  | <b>5.000</b>       | <b>5.000</b>       |
| <b>Total patrimonio neto</b>   | <b>47.427.733</b>  | <b>106.334.416</b> |
| <br>   |                    |                    |
| <b>INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>                              | <b>884.607</b>     | <b>884.607</b>     |
| <br>   |                    |                    |
| <b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>  |                    |                    |
| Deudas con entidades de crédito a largo plazo (Nota 20)                        | 5.231.481          | 4.699.700          |
| Otros pasivos no corrientes (Nota 21)  | 35.939.381         | 1.062.073          |
| Provisiones a largo plazo (Nota 19)  | 1.667.731          | 1.637.514          |
| Pasivos por impuestos diferidos (Nota 22)                                      | 12.433.136         | 18.034.382         |
| <b>Total pasivo no corriente</b>   | <b>55.271.729</b>  | <b>25.433.669</b>  |
| <br>   |                    |                    |
| <b>PASIVO CORRIENTE:</b>   |                    |                    |
| Deudas con entidades de crédito a corto plazo (Nota 20)                        | 177.460.345        | 232.368.961        |
| Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 21)                     | 21.121.578         | 58.667.405         |
| Administraciones Públicas acreedoras (Nota 22)                                 | 555.240            | 110.125            |
| Otros pasivos corrientes (Nota 21)   | 2.348.272          | 18.231.714         |
| <b>Total pasivo corriente</b>  | <b>201.485.435</b> | <b>309.378.205</b> |
| <br>   |                    |                    |
| <b>TOTAL PASIVO</b>  | <b>305.069.504</b> | <b>442.030.897</b> |

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2008.



## URBAS GUADAHERMOsa Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### CUENTAS DE RESULTADOS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 (Euros)

|  | 31.12.08            | 31.12.07         |
|--|---------------------|------------------|
| <b>Operaciones continuadas:</b>  |                     |                  |
| Importe neto de la cifra de negocio (Nota 24.a)  | 48.144.127          | 49.162.649       |
| Variación de existencias Incremento / (Disminución) (Nota 24.b)                          | (29.699.672)        | (15.435.940)     |
| Aprovisionamientos (Nota 24.b)   | (17.864.616)        | (18.735.263)     |
| Gastos de personal (Nota 24.c)   | (2.244.378)         | (2.095.116)      |
| Dotación a la amortización (Notas 8,9 y 10)  | (137.826)           | (91.653)         |
| Servicios exteriores   | (6.809.674)         | (4.516.421)      |
| Tributos   | (557.988)           | (1.028.007)      |
| Variación de las provisiones de tráfico Ingreso/(Gasto) (Nota 13)                        | (43.676.784)        | (1.979.251)      |
| Otros ingresos de explotación  | 153.412             | 60.197           |
| Otros gastos de explotación  | (2.504)             | (9.617)          |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN BENEFICIO / (PÉRDIDA)</b>                                    | <b>(52.695.903)</b> | <b>5.331.578</b> |
| Ingresos financieros (Nota 24.d)   | 448.055             | 2.070.923        |
| Gastos financieros (Nota 24.d)   | (14.438.170)        | (9.531.702)      |
| Gastos financieros capitalizados (Notas 5.o,13 y 24.d)                                   | 3.592.308           | 4.493.837        |
| Resultado de instrumentos financieros (Nota 20)  | (1.163.059)         | -                |
| Resultado por la venta de activos financieros no corrientes (Nota 24.e)                  | -                   | (1.117.250)      |
| Resultado de entidades valoradas por el método de la participación Bfo / (pda) (Nota 12) | (39.232)            | (110.031)        |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>  | <b>(64.296.001)</b> | <b>1.137.355</b> |
| Impuestos sobre las ganancias (Nota 22)  | 5.495.752           | 4.817.405        |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>   | <b>(58.800.249)</b> | <b>5.954.760</b> |
| <b>ATRIBUIBLE A:</b>   |                     |                  |
| <b>ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>  | <b>(58.800.249)</b> | <b>5.954.760</b> |
| <b>Beneficio por acción (en euros por acción) (Nota 6):</b>                              |                     |                  |
| <b>De operaciones continuadas-</b>   |                     |                  |
| Básico   | (0,273)             | 0,038            |
| Diluido  | (0,273)             | 0,038            |

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2008.

**URBAS GUADAHERMOSA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DE LOS EJERCICIOS ANUALES  
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007**

(Euros)

|   | Capital Social     | Prima Emisión    | Deuda con Socios | Reserva de Fusión   | Otras Reservas     | Reservas en Sociedades Consolidadas | Intereses Minoritarios | Resultado           | Total Patrimonio  |
|---|--------------------|------------------|------------------|---------------------|--------------------|-------------------------------------|------------------------|---------------------|-------------------|
| Saldo al 1 de enero de 2007             | 60.431.706         | 2.354.655        | 77.418.850       | (47.190.439)        | 7.149.358          | (6.411.720)                         | -                      | 6.697.518           | 100.449.928       |
| Distribución del resultado 2006         | -                  | -                | -                | -                   | 2.008.696          | 4.688.822                           | -                      | (6.697.518)         | -                 |
| Efecto por fusión                       | 77.418.850         | -                | (77.418.850)     | -                   | -                  | -                                   | -                      | -                   | -                 |
| Variación perímetro de consolidación    | -                  | -                | -                | -                   | -                  | -                                   | 5.000                  | -                   | 5.000             |
| Operaciones con valores propios         | -                  | -                | -                | -                   | (75.272)           | -                                   | -                      | -                   | (75.272)          |
| Resultado neto del ejercicio 2007       | -                  | -                | -                | -                   | -                  | -                                   | -                      | -                   | -                 |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2007</b> | <b>137.850.556</b> | <b>2.354.655</b> | <b>-</b>         | <b>(47.190.439)</b> | <b>9.082.782</b>   | <b>(1.722.898)</b>                  | <b>5.000</b>           | <b>5.954.760</b>    | <b>5.954.760</b>  |
| Distribución del resultado 2008         | -                  | -                | -                | -                   | (11.842.364)       | 17.797.124                          | -                      | (5.954.760)         | -                 |
| Diferencias de conversión               | -                  | -                | -                | -                   | -                  | 9.505                               | -                      | -                   | 9.505             |
| Operaciones con valores propios         | -                  | -                | -                | -                   | 32.019             | -                                   | -                      | -                   | 32.019            |
| Otros movimientos                       | -                  | -                | -                | -                   | -                  | (147.958)                           | -                      | -                   | (147.958)         |
| Resultado neto del ejercicio 2008       | -                  | -                | -                | -                   | -                  | -                                   | -                      | (58.800.249)        | (58.800.249)      |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2008</b> | <b>137.850.556</b> | <b>2.354.655</b> | <b>-</b>         | <b>(47.190.439)</b> | <b>(2.727.563)</b> | <b>15.935.773</b>                   | <b>5.000</b>           | <b>(58.800.249)</b> | <b>47.427.733</b> |

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio del ejercicio 2008.

# URBAS GUADAHERMOSA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007

(Euros)

|  | Ejercicio<br>2008   | Ejercicio<br>2007   |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>               |                     |                     |
| Resultado de explotación   | (52.695.903)        | 5.331.578           |
| Ajustes al resultado:  |                     |                     |
| Amortización (+)   | 137.826             | 91.653              |
| Variación de provisiones (neto) (+/-)  | 43.676.784          | 1.979.251           |
| Resultado de entidades valoradas por el método de la participación           | (39.232)            | (110.031)           |
| <b>Resultado ajustado</b>  | <b>(8.920.525)</b>  | <b>7.292.451</b>    |
| Cobros/(Pagos) por impuestos (-)   | 16.315.473          | 1.295.589           |
| Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente                      |                     |                     |
| Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)                                 | 83.537.368          | (111.078.717)       |
| Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)                          | 1.539.127           | (4.835.324)         |
| Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-)                    | (1.550.407)         | (782.675)           |
| Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)                           | (108.337.885)       | 36.080.307          |
| <b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)</b>  | <b>(17.416.849)</b> | <b>(72.028.369)</b> |
| <b>2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>                 |                     |                     |
| Inversiones en (-):  |                     |                     |
| Entidades asociadas  | (195.195)           | (63.850)            |
| Activos intangibles  | (64.204)            | (20.999.023)        |
| Activos materiales   | (28.163)            | (68.706)            |
| Traspasos de existencias a activos materiales                                | (4.274.419)         | -                   |
| Otros activos  | (366.859)           | -                   |
|  | <b>(4.928.840)</b>  | <b>(21.131.579)</b> |
| Desinversiones en (+):   |                     |                     |
| Activos intangibles  | 1.316.882           | 1.331.803           |
| Activos materiales   | -                   | 2.919               |
| Activos financieros  | -                   | (161.735)           |
| Otros activos  | 83.503              | 305.016             |
|  | <b>1.400.385</b>    | <b>1.478.003</b>    |
| <b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)</b>    | <b>(3.528.455)</b>  | <b>(19.653.576)</b> |
| <b>3. FLUJOS DE EFCTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>               |                     |                     |
| Intereses cobrados y pagados netos   | (11.560.866)        | (7.460.779)         |
| Disminución de otras deudas no corrientes (+)                                | 531.781             | (4.322.782)         |
| Variación de reservas (-)  | (106.434)           | (75.272)            |
|  | <b>(11.135.519)</b> | <b>(11.858.833)</b> |
| Obtención de nueva financiación con entidades de crédito (+)                 | -                   | 104.287.274         |
| Obtención de financiación de otras deudas no corrientes (+)                  | 29.306.280          | -                   |
| Aumento de minoritarios (+)  | -                   | 5.000               |
|  | <b>29.306.280</b>   | <b>104.292.274</b>  |
| <b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)</b> | <b>18.170.761</b>   | <b>92.433.441</b>   |
| <b>4. AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1)+(2)+(3)</b>  | <b>(2.774.543)</b>  | <b>751.495</b>      |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio                            | 3.526.725           | 2.775.230           |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio                               | 752.182             | 3.526.725           |

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2008.

## **Urbas Guadahermosa, S.A. y Sociedades Dependientes**

Memoria Consolidada  
correspondiente al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2008

### **1. Actividad del Grupo**

Urbanizaciones y Transportes, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante) se constituyó como Sociedad Anónima por tiempo indefinido el 20 de octubre de 1.944. Con fecha 29 de marzo de 2006 la Sociedad Dominante procedió al cambio de denominación social a Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. y con fecha 29 de enero de 2007 al de Urbas Guadahermosa, S.A. dentro del proceso de fusión con Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. descrito en la Nota 2 de esta memoria. Su domicilio social se encuentra en el paseo de la Castellana 8 de Madrid.

El objeto de la Sociedad Dominante es la adquisición de terrenos y bienes inmuebles en general, su parcelación y venta, y toda clase de negocios de transporte, abastecimiento y construcción.

Actualmente la Sociedad Dominante desarrolla sólo actividades en el sector inmobiliario. Estas actividades podrán ser desarrolladas por la Sociedad Dominante bien en forma directa, o bien en cualesquiera otras formas admitidas en derecho, como la participación en calidad de socio en otras entidades de objeto idéntico o análogo.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

### **2. Fusiones de ejercicios anteriores**

Con fecha 31 de octubre de 2006 los Consejos de Administración de las sociedades integradas en el proceso de fusión aprobaron el Proyecto de Fusión por absorción de la entidad Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. (Sociedad absorbida) y Costa Rey, S.L. (Sociedad absorbida) por Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. (Sociedad absorbente), actualmente denominada Urbas Guadahermosa, S.A.

La estructura jurídica elegida para llevar a cabo la integración de los negocios de Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. y Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y Costa Rey, S.L. es la fusión por absorción, en los términos previstos en los artículos 223 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas. El procedimiento de la misma se efectuó mediante absorción de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y de Costa Rey, S.L. por Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A., con extinción, vía disolución sin liquidación de las sociedades absorbidas y traspaso en bloque, a título universal, de todo su patrimonio a la sociedad absorbente, que adquiriría, por sucesión universal, los derechos y obligaciones de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y Costa Rey, S.L. Como consecuencia de la fusión, los socios de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y de Costa Rey, S.L. recibieron en canje acciones de Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A.

De acuerdo con la NIIF 3 de Combinaciones de Negocios, se consideraron los aspectos incluidos en dicha norma con el objeto de identificar la sociedad absorbente en la combinación de negocios, identificando a la sociedad Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. como sociedad absorbente y Costa Rey, S.L. y Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. como sociedades absorbidas. Como consecuencia de la consideración de fusión inversa anterior, se ajustaron los activos y pasivos aportados por las sociedades absorbidas a valor de mercado eliminando el efecto de la revalorización realizada en los activos y pasivos aportados en el proceso de fusión por el Grupo Guadahermosa en las cuentas individuales de Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A.

Los datos relativos a dicha fusión, así como los beneficios fiscales aportados por las sociedades absorbidas, se incluyeron en las Cuentas Anuales del ejercicio 2006.

### **3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas**

#### **a) Bases de presentación**

Las cuentas anuales consolidadas de Urbas Guadahermosa, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio 2008, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 30 de marzo de 2009.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Urbas Guadahermosa, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2008 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2008 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Las cuentas anuales consolidadas de Urbas Guadahermosa, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2007 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 27 de junio de 2008. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2008, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

De acuerdo con lo permitido por la NIIF 3 (párrafo 62), la contabilización provisional de la adquisición del 100% de la sociedad "Terfovol, S.A." al 31 de diciembre de 2007 ha sido revisada durante el ejercicio 2008 (dentro del plazo de los doce meses permitidos por la normativa), habiendo finalizado los procesos de valoración de activos y pasivos de la mencionada sociedad que han permitido asignar definitivamente el fondo de comercio. Según lo establecido por la NIIF 3 y NIC 8, el Grupo ha procedido a reexpresar los estados financieros del ejercicio 2007 que se presentan a efectos comparativos en las cuentas consolidadas adjuntas, en relación con la contabilización de esta combinación de negocios, por lo que éstas difieren de las incluidas en las cuentas anuales del ejercicio 2007 aprobadas por la Junta General de Accionistas. De igual manera, el Grupo ha procedido a reexpresar toda la información comparativa relacionada incluida en las cuentas anuales adjuntas. En el siguiente cuadro indicamos las principales diferencias en el Balance de Situación y Cuenta de Pérdidas y Ganancias entre las Cuentas Anuales formuladas y las reexpresadas:

|   | Euros            |                  |                    |
|---|------------------|------------------|--------------------|
|   | Reexpresadas     | Formuladas       | Diferencias        |
| Activos Intangibles                         | 16.001.193       | 3.977.134        | 12.024.059         |
| Fondo de Comercio                           | 1.316.882        | 15.733.723       | (14.416.841)       |
| Pasivos por impuestos diferidos             | (18.034.382)     | (14.427.164)     | (3.607.218)        |
| <b>Total Balance de Situación</b>           | <b>(716.307)</b> | <b>5.283.693</b> | <b>(6.000.000)</b> |
| Ingresos                                    | -                | -                | -                  |
| Gastos                                      | -                | -                | -                  |
| <b>Total Cuenta de Pérdidas y Ganancias</b> | <b>-</b>         | <b>-</b>         | <b>-</b>           |

Los impactos derivados de la asignación definitiva del fondo de comercio de "Terfovol, S.A." se detallan en las Notas 3.f, 8 y 11.

**b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera**

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008 han sido elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002, en virtud de los cuales todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deben presentar sus cuentas consolidadas de los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2005 de acuerdo con las NIIF que hubieran sido convalidadas por la Unión Europea. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre de 2003, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo Urbas Guadahermosa se presentan en la Nota 5.

El Grupo ha tomado las siguientes opciones permitidas bajo NIIF al preparar sus cuentas anuales consolidadas:

1. Presenta el balance de situación clasificando sus elementos como corrientes y no corrientes.
2. Presenta la cuenta de resultados por naturaleza.
3. Presenta el estado de cambios en el patrimonio reflejando las variaciones producidas en todos los epígrafes.
4. Presenta el estado de flujos de efectivo por el método indirecto.
5. Valorar los elementos de Propiedad, planta y equipos, Propiedades de inversión y los Activos intangibles utilizando el método de coste.
6. Los segmentos primarios son por líneas de negocios (venta de promociones inmobiliarias, alquileres de patrimonio en renta y ventas de suelo). Los secundarios son por zona geográfica.
7. Mantiene el criterio de capitalizar intereses en sus activos no corrientes y corrientes.

La interpretación CINIIF 11 de la NIIF 2 "Transacciones con acciones propias y del Grupo" y la modificación de la NIC 39/NIIF 7-"Reclasificación de instrumentos financieros" son efectivas por primera vez en este ejercicio 2008. La adopción de estas nuevas interpretaciones y modificaciones no ha tenido ningún impacto en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, las normas e interpretaciones más significativas que habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea son las siguientes:

|   |  | Aplicación Obligatoria<br>Ejercicios Iniciados<br>a Partir de |
|---|--|---|
| <b>Normas y modificaciones de normas:</b> |  |   |
| NIIF 8                                    | Segmentos operativos   | 1 de enero de 2009  |
| Revisión de NIC 23                        | Costes por intereses   | 1 de enero de 2009  |
| Revisión de NIC 1                         | Presentación de estados financieros  | 1 de enero de 2009  |
| Revisión de NIIF 3 (1)                    | Combinaciones de negocios  | 1 de julio de 2009  |
| Modificación de NIC 27 (1)                | Estados financieros consolidados y Separados   | 1 de julio de 2009  |
| Modificación de NIIF 2                    | Condiciones de devengo y cancelaciones   | 1 de enero de 2009  |
| Modificación de NIC32 y NIC 1             | Instrumentos financieros con opción de venta a valor razonable y obligaciones que surgen en la liquidación   | 1 de enero de 2009  |
| Modificación de NIIF1 y NIC 27            | Coste de una inversión en estados financieros separados de una entidad                                       | 1 de enero de 2009  |
| Modificación NIC 39 (1)                   | Elementos designables como partida cubierta  | 1 de julio de 2009  |
| <b>Interpretaciones:</b>                  |  |   |
| CINIIF 12 (1)                             | Acuerdos de concesión de servicios   | (3)   |
| CINIIF 13                                 | Programas de fidelización de clientes  | 1 de enero de 2009 (2)  |
| CINIIF 14                                 | NIC 19 – El límite en un activo de beneficio definido, requerimientos mínimos de aportación y su interacción | 1 de enero de 2009 (2)  |
| CINIIF 15 (1)                             | Acuerdos para la construcción de inmuebles   | 1 de enero de 2009  |
| CINIIF 16 (1)                             | Coberturas de una inversión neta en un negocio en el extranjero  | 1 de octubre de 2008  |
| CINIIF 17 (1)                             | Distribución de activos no monetarios a accionistas  | 1 de julio de 2009  |

- (1) Normas e interpretaciones no adoptadas por la Unión Europea a la fecha de formulación de estas cuentas anuales.
- (2) Fecha de aplicación obligatoria de acuerdo con su aprobación en el Boletín Oficial de la Unión Europea.
- (3) Esta interpretación se ha endosado el 26 de marzo de 2009. Conforme a lo publicado por el Accounting Regulatory Committee (ARC) de la UE es previsible que la misma se apruebe para su uso en UE con una nueva fecha efectiva que diferiría su aplicación obligatoria hasta el ejercicio 2010. (La fecha de vigor teórico inicial establecida por el IASB era el 1 de enero de 2008).

Los Administradores han evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas y consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas.

#### c) Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo. Las operaciones en el extranjero se registran de conformidad con las políticas descritas en la Nota 5.r.

#### d) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2008 y 2007 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por su Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. La vida útil de los activos materiales y activos intangibles (Nota 5).
2. El valor razonable de determinados activos no cotizados (Notas 8,11 y 15).
3. El importe de determinadas provisiones (Nota 19).
4. La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (Nota 29).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible, al 31 de diciembre de 2008, sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

#### **e) Principios de consolidación**

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para aquellas sociedades sobre las que se tiene un dominio efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión; en los casos que procede cuando se posee una influencia significativa pero no se tiene la mayoría de votos ni se gestiona conjuntamente con terceros, siendo la participación superior al 20%, mediante la aplicación del "método de la participación" (véase Nota 12).

La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. Por consiguiente, cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere el valor en libros de dichos intereses minoritarios se reconoce con cargo a las participaciones de la Sociedad Dominante. La participación de los minoritarios en:

1. El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo "Intereses Minoritarios" del balance de situación consolidado, dentro del capítulo de Patrimonio Neto.
2. Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo "Intereses minoritarios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en las cuentas de resultados consolidadas desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

Los saldos y transacciones significativas efectuadas entre sociedades consolidadas por integración global y proporcional, así como los resultados incluidos en las existencias procedentes de compras a otras sociedades del Grupo, han sido eliminados en el proceso de consolidación.

#### **f) Variaciones en el perímetro de consolidación**

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo (formado por Urbas Guadahermosa, S.A. y sus Sociedades dependientes) durante los ejercicios 2008 y 2007 han sido las siguientes:

##### *Ejercicio 2007*

##### *Entradas*

En el ejercicio 2007, se produce la incorporación de las siguientes sociedades:

- Loinsa, S.A. con una participación del 90% y un coste asociado a la misma de 45.000 euros.
- Frechen Investment, S.L. con una participación del 50% y un coste asociado a la misma de 601.533 euros. La contabilización de esta combinación de negocios originó un fondo de comercio de 600.030



euros (véase Nota 11) que conforme a lo establecido en la NIIF 3 podría ser objeto de asignación definitiva dentro de los doce meses siguientes a la fecha de adquisición. Las principales masas patrimoniales de los estados financieros de Frechen Investment, S.L., eran las siguientes:

|  | <b>Euros</b> |
|--|--------------|
| Existencias                                      | 15.036.717   |
| Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar | 15.548.665   |
| Patrimonio Neto atribuible                       | 772          |
| Ingresos   | -            |
| Resultado de explotación                         | (731)        |
| Pérdidas Antes de Impuestos                      | (731)        |
| Pérdidas Después de Impuestos                    | (731)        |

Dada la actividad de la sociedad adquirida, se esperaba que la mayor parte del fondo de comercio se asignase a los terrenos que mantiene en su epígrafe de "Existencias". En consecuencia, la asignación del fondo de comercio no habría tenido impactos significativos en el ejercicio 2007. Sin embargo, durante el ejercicio 2008, la Sociedad ha procedido a la venta de la totalidad de sus participaciones en Frechen Investment, S.L. dándose de baja el fondo de comercio tal como se indica en el movimiento de la Nota 11. La venta de la totalidad de las participaciones de la Sociedad en Frechen Investment, S.L. no ha generado beneficio o pérdida alguna.

- Terfovol, S.A. con una participación del 100% y un coste asociado a la misma de 18.015.000 euros. La contabilización de esta combinación de negocios originó un fondo de comercio de 14.416.841 euros (véase Nota 11) que conforme a lo establecido en la NIIF 3 podría ser objeto de asignación definitiva dentro de los doce meses siguientes a la fecha de adquisición. Las principales masas patrimoniales de los estados financieros de Terfovol, S.A., eran las siguientes:

|  | <b>Euros</b> |
|--|--------------|
| Existencias                                      | 5.361.614    |
| Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar | 2.157.475    |
| Patrimonio Neto atribuible                       | 3.603.554    |
| Ingresos   | -            |
| Resultado de explotación                         | (6.547)      |
| Beneficio Antes de Impuestos                     | 5.395        |
| Beneficio Después de Impuestos                   | 5.395        |

Con fecha 10 de septiembre de 2008, Urbas Guadahermosa, S.A. (parte compradora) y Desarrollos Empresariales Guadiana, S.L. (parte vendedora) han acordado reducir el precio de la compra de las acciones de la sociedad Terfovol, S.A. en un importe de 6.000.000 euros, quedando el precio total establecido por la compraventa en 12.015.000 euros, todo ello como consecuencia del retraso e incumplimiento en la tramitación de los diversos parques solares fotovoltaicos, titularidad todos ellos de Urbas Terfovol, S.A.

Dada la actividad de la sociedad adquirida, el fondo de comercio restante se ha asignado durante 2008 (con efectos retroactivos al 2007) a los derechos de explotación de parques fotovoltaicos que ostenta (véase Nota 8).

- Gedpro Casatejada, S.L. con una participación del 100% y un coste asociado a la misma de 3.006 euros.
- Adquisición del 99% del capital social de Parques Fotovoltaicos Fuentenovilla y Valdenoches, S.L. por suscripción de la ampliación de capital realizada en fecha 17 de diciembre de 2007 con aportación no

dineraria por importe de 1.330.000 euros, consistente en los derechos de explotación de los parques de Fuentenovilla y Valdenoches.

- Urbas Rumania, S.A. constituida en el ejercicio 2007 y con una participación efectiva del 100% (participación del 99% de Urbas Gudahermosa, S.A. y un 1% Urbas Bulgaria, S.L.U.).

#### *Salidas*

En el ejercicio 2007, la Sociedad Dominante vende, a uno de sus accionistas (Arco Terrenos y Edificaciones 2000, S.L.), su participación del 50% en Epcenor Proyectos Urbanísticos, S.L. por un importe de 6.700.000 euros (véase Nota 25) y obteniendo una plusvalía neta de impuestos de 1.255.464 euros (véase Nota 24.e), por lo que deja de formar parte del grupo de consolidación. Asimismo, en el mes de diciembre, procede a la venta de la participación del 99% en Parques Fotovoltaicos de Fuentenovilla y Valdenoches, S.L., por importe de 1.550.000 euros, obteniendo una plusvalía, de 220.000 euros (véase Nota 24.e).

#### *Otras variaciones*

En el ejercicio 2007, la Sociedad Dominante redujo su participación en el capital social de Teleoro Medios, S.L. hasta dejarla en un 34% del mismo.

También en el ejercicio 2007, la Sociedad Dominante realizó una aportación de 60.000 euros a Larisa, S.L., de la cual tiene una participación del 50% del capital por la ampliación de capital realizada en julio 2007, por importe de 120.000 euros.

#### *Ejercicio 2008*

#### *Salidas*

En el ejercicio 2008, la Sociedad Dominante ha adquirido una participación adicional de Frechen Investmen, S.L. con un coste a la misma de 400.000 euros, si bien, el día 24 de junio de 2008 procedió a la venta de la totalidad de sus participaciones en esta sociedad a favor de Nova Lurani, S.L. (accionista de la Sociedad Dominante) por un precio de 1.001.533 euros. El resultado de esta operación no ha supuesto beneficio o pérdida para el Grupo. El precio de la compraventa ha quedado aplazado para ser satisfecho por la parte compradora a la vendedora en el plazo de un año a partir de la fecha de compraventa (véase Nota 11).

Con fecha 10 de diciembre de 2008 la sociedad Teleoro, S.L. ha realizado una reducción de capital, dejando éste a cero, contra resultados negativos de ejercicios anteriores y simultáneamente una ampliación de capital por importe de 57.500 euros, siendo la aportación realizada por la Sociedad Dominante de 33.000 euros, modificándose el porcentaje de participación de ésta en Teleoro, S.L. de un 34% a un 57,39%.

Por otro lado se ha producido la salida del perímetro de consolidación de Urbas Sofia y Urbas 2007, debido a la cancelación de parte de los compromisos adquiridos en dichas sociedades (véase Nota 11).

#### **4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante**

La propuesta de aplicación del resultado formulado por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

|  | Euros        |
|--|--------------|
| <b>Base de reparto:</b>                      |              |
| Pérdidas y ganancias                         | (68.357.865) |
| <b>Distribución:</b>                         |              |
| A resultados negativos ejercicios anteriores | (68.357.865) |

## **5. Normas de valoración**

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas de Urbas Guadahermosa, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2008 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

### **a) Activos intangibles**

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados por las entidades consolidadas. Sólo se reconocen contablemente aquéllos cuyo coste puede estimarse de manera razonablemente objetiva y de los que las entidades consolidadas estiman probable obtener en el futuro beneficios económicos.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

En este epígrafe se registran, por su valor de adquisición, los derechos de explotación de determinados parques fotovoltaicos. Dichos derechos tienen una vida útil indefinida no siendo, por tanto, sometidos a amortización. No obstante, con ocasión de cada cierre contable se procede a estimar si se ha producido en ellos algún deterioro que reduzca su valor recuperable a un importe inferior al coste neto registrado y, en caso afirmativo, se procede a su oportuno saneamiento utilizándose como contrapartida el epígrafe "Pérdidas por deterioro de activos intangibles" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Los costes incurridos como consecuencia de concesiones administrativas se amortizan, como norma general, a lo largo del periodo de concesión de forma lineal. Las aplicaciones informáticas se amortizan linealmente en 4 y 5 años.

### **b) Inmovilizado material**

Los bienes del inmovilizado material se han valorado a precio de adquisición o coste de producción.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

No existe capitalización de gasto financiero alguno en este epígrafe tanto en el ejercicio 2008 como 2007.

Los gastos de reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual, entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos que lo integran, tal y como se indica a continuación:

|                              | <b>Años de<br/>Vida Útil</b> |
|------------------------------|------------------------------|
| Construcciones               | 50                           |
| Instalaciones técnicas       | 10                           |
| Mobiliario y enseres         | 5                            |
| Equipo para proceso de datos | 4                            |
| Otro inmovilizado            | 4                            |

Los activos en construcción destinados al alquiler, a fines administrativos, o a otros fines aún por determinar, se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioro de valor reconocidas. El coste incluye, entre otros, los honorarios profesionales. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos.

Aquellos inmovilizado materiales aportados por sociedades adquiridas, tal y como se indica en la Nota 3.f anterior, están registrados a su valor razonable, entendido como el precio de coste en la fecha de adquisición.

#### **c) Fondo de comercio**

En las adquisiciones realizadas cualquier exceso del coste de adquisición de las participaciones en el patrimonio de las entidades consolidadas respecto a los correspondientes valores teórico-contables adquiridos, se imputa de la siguiente forma:

1. Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los activos cuyos valores de mercado fuesen superiores a los valores netos contables con los que figuran en los balances de situación de las empresas adquiridas.
2. Si son asignables a unos activos intangibles concretos, reconociéndolos explícitamente en el balance de situación consolidado siempre que su valor de mercado a la fecha de adquisición pueda determinarse fiablemente.
3. Las diferencias restantes se registran como un fondo de comercio, que se asigna a una o más unidades generadoras de efectivo específicas, de las cuales se espera obtener un beneficio en el futuro.

Los fondos de comercio sólo se registran cuando han sido adquiridos a título oneroso.

Los fondos de comercio generados en la adquisición de empresas asociadas se registran como mayor valor de la participación. De acuerdo con la NIIF el Grupo tiene un período de doce meses para revisar el valor de los activos y pasivos. En relación con la incorporación al Grupo durante el año 2007 de Terfovol, S.L., el Grupo ha concluido durante este ejercicio la revisión de la valoración de los activos y pasivos de esta sociedad, reasignando el fondo de comercio inicialmente contabilizado a Derechos de explotación de parques fotovoltaicos (véanse Notas 8 y 11).

Los fondos de comercio no se amortizan. En este sentido, al cierre de cada ejercicio, o siempre que existan indicios de pérdida de valor, el Grupo procede a estimar, mediante el denominado "test de deterioro", la posible existencia de pérdidas permanentes de valor que reduzcan el valor recuperable de los fondos de comercio a un importe inferior al coste neto registrado. En caso afirmativo, se procede a su saneamiento registrándose la pérdida correspondiente. Los saneamientos contabilizados no pueden ser objeto de reversión posterior.

**d) Inversiones inmobiliarias**

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación consolidado adjunto recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Los bienes de propiedades de inversión se presentan valorados a su coste de adquisición siguiendo a todos los efectos de valoración y amortización los mismos criterios que elementos de la misma clase del inmovilizado material (véase Nota 5.b).

**e) Deterioro de valor de activos materiales, activos intangibles e inversiones inmobiliarias**

En la fecha de cada cierre de ejercicio, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos materiales para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores.

**f) Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran sustancialmente los riesgos y ventajas derivados de la propiedad al arrendatario. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

**g) Existencias**

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge los activos que las entidades consolidadas:

1. Mantienen para su venta en el curso ordinario de su negocio,
2. Tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o
3. Prevén consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación durante la ejecución de las obras, o a su valor estimado de realización, si éste fuera menor.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos durante el periodo de construcción, así como otros costes directos e imputables a los mismos. Los gastos comerciales se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

Las sociedades del Grupo siguen el criterio de transferir de "Promociones en curso" a "Inmuebles terminados" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones, o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

El coste de las obras en curso y terminadas se reduce a su valor neto de realización registrando, en su caso, la pérdida por deterioro correspondiente.

Con motivo de las operaciones societarias del ejercicio 2006 se actualizaron los valores de determinadas existencias de acuerdo a las tasaciones de expertos independientes (véase Nota 13).

#### **h) Deudores y acreedores comerciales**

Las cuentas de deudores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal reducido, en su caso, por los deterioros correspondientes para los importes irrecuperables estimados.

Los acreedores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal que no difiere significativamente de su valor razonable.

#### **i) Anticipos de clientes**

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles, se registra en la cuenta "Anticipos de clientes" dentro del epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del pasivo del balance de situación consolidado al cierre del ejercicio.

#### **j) Activos y pasivos financieros**

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el balance de situación consolidado del Grupo cuando el Grupo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento.

##### *Activos financieros*

Los activos financieros se registran inicialmente a su coste de adquisición, incluyendo los costes de la operación.

Los activos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo se clasifican como:

1. Préstamos y cuentas por cobrar generados por el Grupo: activos financieros originados por las sociedades del Grupo a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor.

Los préstamos y cuentas por cobrar originados por el Grupo se valoran a su "coste amortizado".

Los activos financieros son dados de baja del balance de situación consolidado por las distintas sociedades del Grupo cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

##### *Pasivo financiero y patrimonio neto*

Los pasivos financieros y los instrumentos de capital se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Un instrumento de capital es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del Grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos financieros a vencimiento que se valoran a su coste amortizado.

#### *Instrumentos de capital*

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran por el importe recibido en el patrimonio neto libre de costes directos de emisión.

#### *Préstamos bancarios*

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento.

#### **k) Acciones de la Sociedad Dominante**

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante propiedad de entidades consolidadas se presentan minorando el patrimonio neto. Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad Dominante mantiene 11.509 acciones propias valoradas por un importe total de 19.582 euros. Al 31 de diciembre de 2007, la Sociedad Dominante mantenía 10.259 acciones propias valoradas por un importe total de 18.967 euros.

En la Nota 17 se muestra un resumen de las transacciones realizadas con acciones propias.

Al 31 de diciembre de 2008, la cifra total de acciones de la Sociedad Dominante en el balance consolidado representaba el 0,005% (0,005% en 2007) del total de acciones de Urbas Guadahermosa, S.A. a esa fecha.

#### **l) Provisiones**

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la NIC 37.

Las provisiones - que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son re-estimadas con ocasión de cada cierre contable - se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

#### *Procedimientos judiciales y/o reclamaciones en curso*

Al cierre del ejercicio 2008, se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales del Grupo (véase Nota 19).

#### *Provisiones por garantía*

Las provisiones para costes de garantías, especialmente los gastos de postventa, y otros costes derivados de la actividad, se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los administradores y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo.

#### **m) Impuesto sobre las ganancias**

El gasto por el Impuesto sobre las ganancias se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto sobre beneficios también se registra en el patrimonio neto.

El gasto por impuestos representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio y los activos y pasivos por impuestos diferidos.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula a partir de la base imponible del ejercicio. La base imponible difiere del resultado neto presentado en la cuenta de resultados porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando tipos fiscales que han sido aprobados en la fecha de cierre del balance de situación.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos impuestos que se prevén recuperables o pagaderos en las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y las bases imponibles correspondientes utilizadas en el cálculo de la ganancia fiscal, y se contabilizan utilizando el método del pasivo en el balance de situación y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles. Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos para las diferencias temporales imponibles derivadas de inversiones en sociedades dependientes y empresas asociadas, y de participaciones en negocios conjuntos, salvo cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporales y es probable que éstas no sean revertidas en un futuro previsible.

No obstante lo anterior:

1. Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos, y
2. En ningún caso, se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio aflorados en una adquisición.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

Urbas Guadahermosa, S.A. y sus Sociedades Dependientes no están acogidos al régimen fiscal de declaración consolidada.

#### **n) Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se contabilizan en función del criterio de devengo.

Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, las sociedades del Grupo siguen el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida.

El Grupo sigue el criterio de reconocer las ventas de suelo cuando se transmiten los riesgos y beneficios de la propiedad del mismo, lo cual habitualmente sucede cuando se firma la escritura de compraventa.

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.



**o) Costes por intereses**

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de promociones inmobiliarias, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial superior al año para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén preparados para su uso o venta previstos. Los ingresos procedentes de inversiones obtenidos en la inversión temporal de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados se deducen de los costes por intereses aptos para la capitalización.

En el ejercicio 2008, el importe de intereses capitalizados en estos activos han sido de 3.592.308 euros (4.493.837 euros en 2007).

**p) Resultado de explotación**

El resultado de explotación se presenta antes de la participación de resultados de empresas asociadas y de los ingresos procedentes de inversiones y los gastos financieros.

**q) Estados de flujos de efectivo consolidados**

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparados de acuerdo al método directo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

**r) Saldos y transacciones en moneda extranjera**

Las partidas incluidas en las cuentas anuales de cada una de las entidades del Grupo, se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera, es decir, su moneda funcional.

Las cuentas anuales consolidadas se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad Dominante.

En la consolidación, los saldos de las cuentas anuales de las entidades consolidadas cuya moneda funcional es distinta del euro se convierten a euros de la siguiente forma:

1. Los activos y pasivos se convierten por aplicación del tipo de cambio de cierre del ejercicio.
2. Las partidas de ingresos y gastos se convierten según los tipos de cambios medios del ejercicio, a menos que éstos fluctúen de forma significativa.
3. El capital y las reservas, a los tipos de cambio históricos.

Las diferencias de cambio que surjan, en su caso, se clasifican dentro del epígrafe "Diferencias de conversión" en el patrimonio neto.

Los saldos deudores y acreedores en moneda distinta del euro, al 31 de diciembre de 2008 y 2007, por tipo de moneda y para los principales epígrafes de los balances de situación consolidados, han sido los siguientes:

| Moneda Extranjera | Contravalor en Euros |                                 |                   |                                 |
|-------------------|----------------------|---------------------------------|-------------------|---------------------------------|
|                   | 2008                 |                                 | 2007              |                                 |
|                   | Existencias          | Deudas con Entidades de Crédito | Existencias       | Deudas con Entidades de Crédito |
| Leva              | -                    | -                               | 46.161.570        | 40.000.000                      |
| Dirham            | 22.662.776           | 20.741.314                      | 32.154.903        | 26.670.886                      |
| <b>Total</b>      | <b>22.662.776</b>    | <b>20.741.314</b>               | <b>78.316.473</b> | <b>66.670.886</b>               |

Las transacciones significativas en el 2008, en moneda distinta del euro, han sido las siguientes:

- Venta del terreno Andalus por parte de la sociedad del Grupo Urbas Maroc, S.A.R.L.
- Cancelación operación de compra de solar en Sofia, anulándose las existencias y las deudas con entidades de crédito indicadas en el 2007.

Las transacciones significativas, en el 2007, en moneda distinta del euro, han sido las siguientes:

- Compra de un solar por parte de la sociedad del Grupo Urbas Bulgaria, S.L.U. que da lugar a las existencias y las deudas con entidades de crédito indicadas en la tabla.
- Compra de solares y promoción en curso por parte de la sociedad del Grupo Urbas Maroc, S.A.R.L. que da lugar a las existencias y las deudas con entidades de crédito antes mencionadas.

#### s) **Activos y pasivos corrientes**

El Grupo presenta los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa. Los activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses son los siguientes:

|                                 | Euros              |                    |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                 | 2008               | 2007               |
| Existencias                     | 221.688.861        | 279.315.276        |
| <b>Total activos corrientes</b> | <b>221.688.861</b> | <b>279.315.276</b> |
| Deudas con entidades de crédito | 137.301.235        | 191.675.951        |
| <b>Total pasivos corrientes</b> | <b>137.301.235</b> | <b>191.675.951</b> |

#### t) **Indemnizaciones por despido**

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. En las cuentas anuales consolidadas no se han registrado provisiones significativas por este concepto.

## 6. Beneficio por acción

### a) *Beneficio básico por acción*

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

De acuerdo con ello:

|  | Euros          |              |
|--|----------------|--------------|
|  | 2008           | 2007         |
| Resultado neto del ejercicio   | (58.800.249)   | 5.954.760    |
| Número medio ponderado de acciones en circulación (número de acciones) | 215.391.495    | 157.299.303  |
| <b>Beneficio básico por acción (euros)</b>                             | <b>(0,273)</b> | <b>0,038</b> |

### b) *Beneficio diluido por acción*

El beneficio diluido por acción se determina de forma similar al beneficio básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible en vigor al cierre del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 el beneficio diluido por acción de Urbas Guadahermosa, S.A. y Sociedades Dependientes era igual al beneficio básico por acción.

## 7. Información por segmentos

### a) *Criterios de segmentación*

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

#### *Segmentos principales – de negocio*

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor al cierre de los ejercicios 2008 y 2007, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

En los ejercicios 2008 y 2007 el Grupo centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

1. Actividad promotora: Promoción y venta de viviendas, locales y otros y venta de suelo.
2. Actividad patrimonial: Alquileres y venta de activos en renta.

La actividad promotora que se desglosa en la información por segmentos incluye la actividad de gestión de suelo, ya que ésta última no se gestiona como un segmento independiente en lo que se refiere a asignación de activos y pasivos.

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo o que son el resultado de decisiones que afectan globalmente al Grupo – y, entre ellos, los gastos originados por proyectos y actividades que afectan a varias líneas de negocio, o los ingresos de las participaciones estratégicas – se atribuyen a una "Unidad Corporativa", a la que también se asignan las partidas de

conciliación que surgen al comparar el resultado de integrar los estados financieros de las distintas líneas de negocio (que se formulan con criterios de gestión) con los estados financieros consolidados del Grupo.

*Segmentos secundarios – geográficos*

Por otro lado, las actividades del Grupo se ubican mayoritariamente en España. Determinadas sociedades participadas por la Sociedad Dominante operarán en otros mercados (Portugal, Bulgaria y Marruecos, principalmente) a partir del ejercicio 2008, pero dado que al cierre del presente ejercicio aún no han iniciado su actividad no existen importes procedentes de las mismas integrados en la cuenta del resultados consolidada del ejercicio 2008, excepto en el caso de Marruecos, donde se han producido la venta de un terreno por un importe de 9.617.021 euros (véase Nota 24.a).

**b) Bases y metodología de la información por segmentos de negocio**

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección de la Sociedad Dominante y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento más la proporción relevante de los ingresos generales del Grupo que puedan ser distribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos ni las ganancias procedentes de venta de inversiones o de operaciones de rescate o extinción de deuda.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser distribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto.

El resultado del segmento se presenta antes de cualquier ajuste que correspondiera a intereses minoritarios.

*Información de segmentos principales*

|   | Miles de euros     |               |                     |              |                |          |                |             |                 |               |
|---|--------------------|---------------|---------------------|--------------|----------------|----------|----------------|-------------|-----------------|---------------|
|   | Venta de Promoción |               | Patrimonio en Renta |              | Venta de Suelo |          | Otros          |             | Total Grupo     |               |
|   | 2008               | 2007          | 2008                | 2007         | 2008           | 2007     | 2008           | 2007        | 2008            | 2007          |
| <b>Ingresos:</b>                                  |                    |               |                     |              |                |          |                |             |                 |               |
| Ventas  | 36.071             | 48.512        | 610                 | 564          | 9.617          | -        | 1.846          | 87          | 48.144          | 49.163        |
| <b>Total Ingresos</b>                             | <b>36.071</b>      | <b>48.512</b> | <b>610</b>          | <b>564</b>   | <b>9.617</b>   | <b>-</b> | <b>1.846</b>   | <b>87</b>   | <b>48.144</b>   | <b>49.163</b> |
| <b>Resultados:</b>                                |                    |               |                     |              |                |          |                |             |                 |               |
| Rdo. del segmento                                 | (50.877)           | 5.554         | 121                 | (161)        | 82             | -        | (2.022)        | (62)        | (52.696)        | 5.331         |
| <b>Rdo. de explotación</b>                        | <b>(50.877)</b>    | <b>5.554</b>  | <b>121</b>          | <b>(161)</b> | <b>82</b>      | <b>-</b> | <b>(2.022)</b> | <b>(62)</b> | <b>(52.696)</b> | <b>5.331</b>  |
| Ingresos financieros                              | 389                | 1.825         | 4                   | 6            | -              | -        | 54             | 240         | 448             | 2.071         |
| Gastos financieros netos                          | (7.811)            | (4.927)       | (27)                | (87)         | (241)          | -        | (3.930)        | (24)        | (12.009)        | (5.038)       |
| Resultado venta activos financieros no corrientes | -                  | (1.117)       | -                   | -            | -              | -        | -              | -           | -               | (1.117)       |
| Rdo. Entidades valoradas método participación     | -                  | -             | -                   | -            | -              | -        | (39)           | (110)       | (39)            | (110)         |
| <b>Resultado antes de impuestos</b>               | <b>(58.299)</b>    | <b>1.335</b>  | <b>98</b>           | <b>(242)</b> | <b>(159)</b>   | <b>-</b> | <b>(5.937)</b> | <b>44</b>   | <b>(64.296)</b> | <b>1.137</b>  |

|   | Euros              |             |                     |         |                |      |            |            |             |             |
|---|--------------------|-------------|---------------------|---------|----------------|------|------------|------------|-------------|-------------|
|   | Venta de Promoción |             | Patrimonio en Renta |         | Venta de Suelo |      | Otros      |            | Total Grupo |             |
|   | 2008               | 2007        | 2008                | 2007    | 2008           | 2007 | 2008       | 2007       | 2008        | 2007        |
| <b>Otra información:</b>  |                    |             |                     |         |                |      |            |            |             |             |
| Adiciones de activos fijos (material, intangibles, inversiones inmobiliarias)                 | -                  | -           | 4.285.879           | -       | -              | -    | 105.255    | 17.358.144 | 4.391.134   | 17.358.144  |
| Amortización acumulada (material, intangibles, inversiones inmobiliarias)                     | -                  | -           | (50.507)            | -       | -              | -    | (296.274)  | (202.551)  | (346.781)   | (202.551)   |
| Pérdidas por deterioro de valor acumulados (material, intangibles, inversiones inmobiliarias) | -                  | -           | -                   | -       | -              | -    | -          | -          | -           | -           |
| <b>Balance de situación</b>   |                    |             |                     |         |                |      |            |            |             |             |
| <b>ACTIVO</b>   |                    |             |                     |         |                |      |            |            |             |             |
| Activos no corrientes   | 1.573.830          | 2.150.786   | 26.615              | 25.005  | 419.604        | -    | 28.524.567 | 24.978.197 | 30.544.616  | 27.153.988  |
| Activos corrientes  | 265.608.559        | 409.894.213 | 130.627             | 288.276 | 2.059.409      | -    | 6.726.294  | 4.694.420  | 274.524.888 | 414.876.909 |
| Activo total consolidado  | 267.182.389        | 412.044.999 | 157.242             | 313.281 | 2.479.012      | -    | 35.250.861 | 29.672.617 | 305.069.504 | 442.030.897 |
| <b>PASIVO</b>   |                    |             |                     |         |                |      |            |            |             |             |
| Pasivos no corrientes   | 46.288.544         | 20.594.116  | 2.086.628           | 1.913   | 305.598        | -    | 6.590.956  | 4.837.639  | 55.271.729  | 25.433.669  |
| Pasivos corrientes  | 199.088.685        | 305.077.895 | 345.931             | 58.831  | 195.229        | -    | 1.855.593  | 4.241.479  | 201.485.435 | 309.378.205 |
| Pasivo total consolidado  | 245.377.229        | 325.672.011 | 2.432.559           | 60.745  | 500.827        | -    | 8.446.549  | 9.079.118  | 256.757.164 | 334.811.874 |

#### *Información de segmentos secundarios*

El Grupo no utiliza información por segmentos secundarios para su gestión interna, por lo que no se incluye información específica al respecto. En las notas de memoria se desglosan, en lo que a segmentación geográfica se refiere, los saldos y transacciones en moneda distinta del euro (Nota 5.r) que equivalen sustancialmente a la información por segmentos secundarios.

#### **8. Activos intangibles**

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado, en los ejercicios 2008 y 2007, ha sido el siguiente:

|  | Euros  |                           |                   |
|--|--|---------------------------|-------------------|
|  | Derechos de Explotación y otro inmovilizado inmaterial | Aplicaciones Informáticas | Total             |
| <b>Coste:</b>                            |  |                           |                   |
| <b>Saldos al 1 de enero de 2007</b>      | <b>51.803</b>  | <b>1.855</b>              | <b>53.658</b>     |
| Adiciones                                | 5.250.000  | -                         | 5.250.000         |
| Incorporaciones perímetro consolidación  | 15.300   | -                         | 15.300            |
| Asignación fondo de comercio             | 12.024.059   | -                         | 12.024.059        |
| Retiros                                  | (1.331.803)  | -                         | (1.331.803)       |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b> | <b>16.009.359</b>                                      | <b>1.855</b>              | <b>16.011.214</b> |
| Adiciones                                | 5.571  | 56.564                    | 62.135            |
| Incorporaciones perímetro consolidación  | 2.069  | -                         | 2.069             |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b> | <b>16.016.999</b>                                      | <b>58.419</b>             | <b>16.075.418</b> |
| <b>Amortización acumulada:</b>           |  |                           |                   |
| <b>Saldos al 1 de enero de 2007</b>      | <b>(3.342)</b>   | <b>(1.193)</b>            | <b>(4.535)</b>    |
| Dotaciones                               | (4.976)  | (510)                     | (5.486)           |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b> | <b>(8.318)</b>   | <b>(1.703)</b>            | <b>(10.021)</b>   |
| Dotaciones                               | (6.253)  | (11.923)                  | (18.176)          |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b> | <b>(14.571)</b>  | <b>(13.626)</b>           | <b>(28.197)</b>   |
| <b>Activo material neto:</b>             |  |                           |                   |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b> | <b>16.001.041</b>                                      | <b>152</b>                | <b>16.001.193</b> |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b> | <b>16.002.428</b>                                      | <b>44.793</b>             | <b>16.047.221</b> |

Las adiciones del ejercicio 2007 corresponden a la compra de determinados derechos de explotación de parques fotovoltaicos a "Desarrollos Empresariales Guadiana, S.L.". Dichos derechos de explotación, ubicados en las provincias de Guadalajara y Soria, no tienen limitación temporal, por lo que no están siendo amortizados. No obstante, tal y como se indica en la Nota 5.e, con ocasión de cada cierre contable se procede a estimar si se ha producido en ellos algún deterioro que reduzca su valor recuperable a un importe inferior al coste neto registrado. Al 31 de diciembre de 2007 y 2008, no se han producido minusvalías por este concepto. Al cierre del ejercicio 2008, el Grupo se encuentra en negociaciones para la venta de estos derechos.

La línea "Asignación fondo de comercio" recoge la asignación definitiva del fondo de comercio de consolidación surgido tras la adquisición de la participación en "Terfovol, S.A.", tal y como se describe en las Notas 3.a, 3.f y 11. El importe definitivamente asignado ha ascendido a 12.024.059 euros, habiéndose registrando el impuesto diferido asociado en el pasivo del balance consolidado adjunto por un importe de 3.607.218 euros (véase Nota 22). Dicha asignación se ha realizado en el ejercicio 2008 con efectos 2007 (véase Nota 3.a).

Los retiros del ejercicio corresponden a la aportación no dineraria realizada, a coste, para la ampliación de capital de la sociedad "Parques Fotovoltaicos de Fuentenovilla y Valdenoches, S.L.", vendida en 2007 (véase Nota 24.e), consistente en los derechos de explotación de ambos parques fotovoltaicos.

## **9. Inmovilizaciones materiales**

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado, en los ejercicios 2008 y 2007, ha sido el siguiente:

|  | Euros                     |                                  |                      |                   |                  |
|--|---------------------------|----------------------------------|----------------------|-------------------|------------------|
|  | Terrenos y Construcciones | Otras Instalaciones y Mobiliario | Equipos Informáticos | Otro Inmovilizado | Total            |
| <b>Coste:</b>                            |                           |                                  |                      |                   |                  |
| <b>Saldos al 1 de enero de 2007</b>      | <b>2.056.259</b>          | <b>178.542</b>                   | <b>81.566</b>        | <b>10.429</b>     | <b>2.326.796</b> |
| Adiciones                                | 25.901                    | 25.104                           | 11.533               | 6.247             | 68.785           |
| Incorporaciones perímetro consolidación  | (228)                     | (1.980)                          | (21.195)             | -                 | (23.403)         |
| Retiros                                  |                           |                                  |                      |                   |                  |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b> | <b>2.081.932</b>          | <b>201.666</b>                   | <b>71.904</b>        | <b>16.676</b>     | <b>2.372.178</b> |
| Adiciones                                | -                         | 11.458                           | 3.604                | 301               | 15.363           |
| Incorporaciones perímetro consolidación  | -                         | 1.361                            | 24.327               | -                 | 25.688           |
| Retiros                                  | -                         | -                                | (17.945)             | -                 | (17.945)         |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b> | <b>2.081.932</b>          | <b>214.485</b>                   | <b>81.890</b>        | <b>16.977</b>     | <b>2.395.284</b> |
| <b>Amortización acumulada:</b>           |                           |                                  |                      |                   |                  |
| <b>Saldos al 1 de enero de 2007</b>      | <b>(15.235)</b>           | <b>(45.325)</b>                  | <b>(65.612)</b>      | <b>(675)</b>      | <b>(126.847)</b> |
| Dotaciones                               | (42.220)                  | (26.867)                         | (14.623)             | (2.457)           | (86.167)         |
| Incorporaciones perímetro consolidación  | -                         | 692                              | 19.792               | -                 | 20.484           |
| Trasposos                                | (15.668)                  | -                                | 15.668               | -                 | -                |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b> | <b>(73.123)</b>           | <b>(71.500)</b>                  | <b>(44.775)</b>      | <b>(3.132)</b>    | <b>(192.530)</b> |
| Dotaciones                               | (24.799)                  | (27.904)                         | (13.360)             | (3.080)           | (69.143)         |
| Incorporaciones perímetro consolidación  | -                         | (916)                            | (23.433)             | -                 | (24.349)         |
| Retiros                                  | -                         | -                                | 17.945               | -                 | 17.945           |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b> | <b>(97.922)</b>           | <b>(100.320)</b>                 | <b>(63.623)</b>      | <b>(6.212)</b>    | <b>(268.077)</b> |
| <b>Activo material neto:</b>             |                           |                                  |                      |                   |                  |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b> | <b>2.008.809</b>          | <b>130.166</b>                   | <b>27.129</b>        | <b>13.544</b>     | <b>2.179.648</b> |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b> | <b>1.984.010</b>          | <b>114.165</b>                   | <b>18.267</b>        | <b>10.765</b>     | <b>2.127.207</b> |

No se han registrado pérdidas por deterioro de ninguna de estas partidas en los ejercicios 2008 y 2007.

Al 31 de diciembre de 2008 y al 31 de diciembre de 2007, no existían compromisos de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

Al 31 de diciembre de 2008, existen activos materiales por importe de 1.635.270 euros hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2008, asciende a 695.158 euros (véase Nota 20). Al 31 de diciembre de 2007 existen activos inmobiliarios por importe de 964.900 euros hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2007, asciende a 551.027 euros (véase Nota 20).

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a los elementos del inmovilizado material. La cobertura de seguros contratada por el Grupo en relación con su inmovilizado material es superior al valor neto contable de los mismos, actualizándose anualmente.

#### **10.- Inversiones inmobiliarias**

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en el ejercicio 2008, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes (en euros):

|                                | Euros      |                  |                 |                  |
|--------------------------------|------------|------------------|-----------------|------------------|
|                                | 01-01-2008 | Trasposos        | Altas           | 31-12-2008       |
| <b>Coste:</b>                  |            |                  |                 |                  |
| Terrenos                       | -          | 3.023.195        | -               | 3.023.195        |
| Construcciones                 | -          | 1.251.223        | 11.461          | 1.262.684        |
|                                | -          | <b>4.274.418</b> | <b>11.461</b>   | <b>4.285.879</b> |
| <b>Amortización acumulada:</b> |            |                  |                 |                  |
| Construcciones                 | -          | -                | (50.507)        | (50.507)         |
|                                | -          | -                | <b>(50.507)</b> | <b>(50.507)</b>  |
| <b>Total neto</b>              | -          | <b>4.274.418</b> | <b>(39.046)</b> | <b>4.235.372</b> |

La inversión inmobiliaria incluida en este epígrafe y que ha sido traspasada desde el epígrafe de "Existencias" se corresponde a una nave industrial en el municipio de San Martín de la Vega destinado a su explotación en régimen de arrendamiento. El grado de ocupación de la mencionada nave es del 100%.

Al 31 de diciembre de 2008, este activo inmobiliario se encuentra hipotecado en garantía de un único préstamo, cuyo saldo asciende a 1.951.883 euros.

El Grupo tiene suscrita una póliza de seguro que cubre los posibles riesgos a que está sujeta la inversión inmobiliaria. Al 31 de diciembre de 2008, no existen compromisos de venta sobre esta inversión inmobiliaria.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo, al 31 de diciembre de 2008, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 5.810.030 euros. Para el cálculo del valor razonable de dichos activos, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la O.M. ECO 805/2003. Al 31 de diciembre de 2008, el Grupo no ha registrado pérdidas por deterioro en este epígrafe.

#### **11. Fondo de comercio**

El fondo de comercio se determina por la diferencia existente entre el coste de adquisición de la participación, directa o indirecta, de la Sociedad Dominante en el capital de la sociedad dependiente y el valor de los fondos propios de la mencionada sociedad dependiente afectado por el porcentaje de participación a la fecha de adquisición, una vez ajustados, a los solos efectos de la consolidación, por la cuantificación a valor razonable de aquellos elementos patrimoniales, tangibles e intangibles de la sociedad dependiente que cumplan los requisitos para reconocerse como activos, cuyo valor de mercado es significativamente distinto al contable. Dicho proceso puede realizarse o modificarse hasta un año después de la fecha de compra.

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado adjunto durante el ejercicio 2007, fue el siguiente:

|                                | Euros    |                  |       |                  |
|--------------------------------|----------|------------------|-------|------------------|
|                                | 31-12-06 | Altas            | Bajas | 31-12-07         |
| Fondo de comercio              | -        | 1.316.882        | -     | 1.316.882        |
| <b>Total fondo de comercio</b> | -        | <b>1.316.882</b> | -     | <b>1.316.882</b> |

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado adjunto durante el ejercicio 2008, ha sido el siguiente:



|                                | Euros            |                    |           |          |
|--------------------------------|------------------|--------------------|-----------|----------|
|                                | 31-12-07         | Bajas              | Trasposos | 31-12-08 |
| Fondo de comercio              | 1.316.882        | (1.316.882)        | -         | -        |
| <b>Total fondo de comercio</b> | <b>1.316.882</b> | <b>(1.316.882)</b> | -         | -        |

Las bajas del ejercicio 2008 corresponden con la salida del perímetro de consolidación de Frechen Investment, S.L., Urbas Sofia y Urbas 2001 (véase Nota 3.f).

Tal como se indica en las Notas 3.a, 3.f y 8, durante el ejercicio 2008, con efectos contables en 2007, se ha realizado la asignación definitiva del fondo de comercio de consolidación correspondiente a "Terfovol, S.A."

## 12. Inversiones en empresas asociadas

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado adjunto, ha sido el siguiente:

|  | Euros          |
|--|----------------|
| Saldos al 1 de enero de 2007             | -              |
| Variaciones perímetro consolidación      | 63.850         |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b> | <b>63.850</b>  |
| Variaciones perímetro consolidación      | 234.427        |
| Resultados del ejercicio                 | (39.232)       |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b> | <b>259.045</b> |

El saldo registrado, al 31 de diciembre de 2008, corresponde a las participaciones integradas por el método de la participación, cuyo detalle es el siguiente:

| Sociedad                    | Euros          |
|-----------------------------|----------------|
| Geotlanter, S.L.            | 255.845        |
| El Decano Audiovisual, S.L. | 3.200          |
|                             | <b>259.045</b> |

Las principales magnitudes de las sociedades puestas en equivalencia son las siguientes:

|                             | % Participación | Euros         |                   |           |             |           |
|-----------------------------|-----------------|---------------|-------------------|-----------|-------------|-----------|
|                             |                 | Total Activos | Pasivos exigibles | Ingresos  | Gastos      | Resultado |
| Geotlanter, S.L.            | 10%             | 12.900.935    | 10.342.485        | 7.569.160 | (7.961.477) | (392.317) |
| El Decano Audiovisual, S.L. | 33%             | 8.000         | -                 | -         | -           | -         |

Geotlanter, S.L. ha sido consolidada mediante el método de la participación, dada la influencia significativa ejercida sobre la misma, a través de su presencia en el Consejo de Administración, por parte de la Sociedad Dominante.

Los saldos con empresas asociadas, al 31 de diciembre de 2008 y 2007, son los siguientes:

|                 | Euros         |          |
|-----------------|---------------|----------|
|                 | 2008          | 2007     |
| Geoatlant, S.L. | 31.652        | -        |
| <b>Total</b>    | <b>31.652</b> | <b>-</b> |

### 13. Existencias

La composición de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2008 y 2007, es la siguiente:

|                         | Euros              |                    |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
|                         | 2008               | 2007               |
| Terrenos y solares      | 157.164.933        | 200.039.911        |
| Promociones en curso    | 30.790.962         | 137.528.904        |
| Inmuebles terminados    | 103.295.252        | 46.967.058         |
| Anticipos a proveedores | 26.566.045         | 16.818.687         |
| Deterioros              | (59.932.968)       | (16.256.184)       |
| <b>Total</b>            | <b>257.884.224</b> | <b>385.098.376</b> |

La tipología de las existencias de las obras en curso e inmuebles terminados de las sociedades del Grupo, al 31 de diciembre de 2008 y 2007, corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales, así como edificios de viviendas destinados a segunda residencia, situados en zonas costeras.

Como consecuencia de la fusión con las sociedades Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. y Costa Rey, S.L. en el ejercicio 2006 se asignaron determinadas plusvalías a existencias con motivo de la mencionada adquisición por un importe de 46.481 miles de euros. Durante el ejercicio 2008 se han realizado existencias con una plusvalía asignada de 2.961 miles de euros (12.441 miles de euros en 2007), como consecuencia de esto se ha incluido como mayor valor del coste de ventas el importe mencionado y se ha tenido en cuenta el efecto fiscal calculado a un tipo de 30%.

El importe activado en existencias por intereses financieros correspondientes al ejercicio 2008 ha sido de 3.592.308 euros, 4.493.837 euros en 2007 (véase Nota 24.d).

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, existen activos en existencias hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones (véase Nota 20), cuyos saldos pendientes de pago, al 31 de diciembre de 2008 y 2007, ascienden a 174.412.057 y 224.643.838 euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2008, existen varias opciones de compra sobre diferentes solares, documentados en contrato privado o escritura pública, por importe de 167.704 miles de euros, de los cuales 26.566 miles de euros se han materializado en pagos registrados como "Anticipos" en el epígrafe de existencias. Del importe de anticipos indicado, el Grupo ha registrado deterioros por un importe de 14.154 miles de euros, registrados en el epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico Ingreso/(Gasto)" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta, ya que no está previsto ejecutar la compra en los próximos ejercicios, reduciéndose el importe de las mencionadas opciones de compra para los próximos ejercicios hasta los 25.007 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2007, existían opciones de compra de diferentes solares, documentados en contrato privado o escritura pública, por importe de 167.704 miles de euros, de los cuales 15.446 miles de euros se habían materializado en pagos.

Al 31 de diciembre de 2008 no existen compromisos de venta de solares.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes, al 31 de diciembre de 2008 y 2007, ascienden a 22.694 y 47.779 miles de euros respectivamente, de los cuales 4.946 y 9.983 miles de euros, respectivamente, se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo" del pasivo del balance de situación consolidado adjunto (véase Nota 21).

La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten en su mayoría en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. La Sociedad no estima ningún impacto por este motivo debido principalmente a que la fecha de entrega prevista en los contratos considera un margen de seguridad de un número determinado de meses respecto a la fecha prevista de entrega. Por este motivo y en base a la experiencia histórica en los últimos años Urbas Guadahermosa no ha considerado impacto alguno en las cuentas anuales del ejercicio 2008 por este concepto.

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo, ubicados en territorio nacional, al 31 de diciembre de 2008, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 268.557.490 euros. Para el cálculo del valor razonable de las existencias por dichos valoradores independientes, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la O.M. ECO 805/2003. Para la cartera de suelo, terrenos, promociones en curso, y proyectos de inmuebles para arrendamiento, se ha aplicado el Método Residual como la mejor aproximación al valor, complementando este enfoque con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante.

Por su parte, el valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo, ubicados fuera del territorio nacional, al 31 de diciembre de 2008, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 33.244.681 euros. Para el cálculo del valor razonable de las existencias por dichos valoradores independientes, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). Para la cartera de suelo, terrenos, promociones en curso, y proyectos de inmuebles para arrendamiento, se ha aplicado el Método Residual como la mejor aproximación al valor, complementando este enfoque con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante.

Al 31 de diciembre de 2008, el Grupo mantiene una provisión por deterioro para existencias por importe de 59.932.968 euros para adecuar el valor contable de alguna de sus existencias al valor de mercado de las mencionadas tasaciones. De dicho importe, 43.676.784 euros se han dotado con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2008 adjunta y el resto procede de ejercicios anteriores.

Durante el ejercicio 2008, la Sociedad he venido realizando diversos acuerdos con entidades financieras para la venta de promociones y suelos.

En este sentido, las principales características y efecto en las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008 se resumen a continuación:

a) Ventas de terrenos y solares:

Durante el ejercicio 2008, la Sociedad ha realizado ventas de suelos a sociedades vinculadas con entidades financieras por importe de 3.000.000 euros, destinando el efectivo recibido en la operación a la amortización de

la deuda financiera. El resultado obtenido por estas operaciones ha sido registrado como beneficio de explotación por ser la compraventa de suelos una de las actividades recurrentes de la Sociedad.

b) Venta de promociones sin mandato de gestión:

La Sociedad ha formalizado con entidades financieras acuerdos de compraventa en bloque de unidades libres en promociones, sin gestión de las mismas, en los que el comprador se ha subrogado en la posición de la Sociedad.

Estas transacciones se han reconocido aplicando las mismas políticas y métodos contables indicados en la Nota 5. n. El importe de dichas ventas asciende a 4.669.202 euros, registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

**14. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

El epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

|   | Euros            |                  |
|---|------------------|------------------|
|   | 2008             | 2007             |
| Clientes  | 6.778.754        | 5.201.109        |
| Clientes efectos comerciales a cobrar                 | 659.231          | 3.095.229        |
| Clientes efectos comerciales descontados              | -                | 133.964          |
| Clientes efectos comerciales impagados                | -                | 54.257           |
| Deterioros  | (84.081)         | (84.081)         |
| Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar | 7.353.904        | 8.400.478        |
| Empresas del Grupo y asociadas deudores               | -                | 163.362          |
| Deudores diversos                                     | 221.166          | 550.357          |
| Total otros activos corrientes                        | 221.166          | 713.719          |
| <b>Total</b>  | <b>7.575.070</b> | <b>9.114.197</b> |

Los clientes y clientes efectos a cobrar a la fecha del balance de situación incluyen fundamentalmente los importes a cobrar procedentes de la venta de promociones inmobiliarias. Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

Los Administradores consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

**15. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes, Activos financieros y Otros activos no corrientes**

**Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

**Activos financieros**

El desglose del saldo de este capítulo de los balances de situación consolidados, atendiendo a la naturaleza de las operaciones es el siguiente:

|   | Euros          |                  |                |                  |
|---|----------------|------------------|----------------|------------------|
|   | 2008           |                  | 2007           |                  |
|   | No Corriente   | Corriente        | No Corriente   | Corriente        |
| Activos financieros disponibles para la venta | -              | -                | -              | -                |
| Otros activos financieros                     | 422.511        | 7.659.542        | 506.014        | 6.109.135        |
| Total bruto                                   |                |                  | 506.014        | 6.109.135        |
| Pérdidas por deterioro                        | -              | (1.459.183)      | -              | (1.459.183)      |
| <b>Total neto</b>                             | <b>422.511</b> | <b>6.200.359</b> | <b>506.014</b> | <b>4.649.952</b> |

### Otros activos financieros

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2008 y 2007, es el siguiente:

|  | Euros          |                |                  |                  |
|--|----------------|----------------|------------------|------------------|
|  | No Corriente   |                | Corriente        |                  |
|  | 2008           | 2007           | 2008             | 2007             |
| Depósitos y fianzas                    | -              | -              | 1.392.965        | 3.379.610        |
| Otras participaciones                  | 409            | 689            | -                | -                |
| Otros valores                          | 18.406         | 16.692         | 2.307            | 2.307            |
| Deudores a largo plazo                 | -              | 79.889         | -                | -                |
| Otros créditos con empresas vinculadas | 395.436        | 395.436        | 1.163.135        | -                |
| Otros créditos                         | 8.260          | 13.308         | 5.101.135        | 2.727.218        |
| <b>Total</b>                           | <b>422.511</b> | <b>506.014</b> | <b>7.659.542</b> | <b>6.109.135</b> |

El epígrafe de "Otros créditos con empresas vinculadas", del activo no corriente, recoge una serie de créditos que mantiene Guadahermosa Grupo Inmobiliario con "Arrabal del Agua, S.L.", "Iror Inversiones, S.L." y "Dos Provincias Construcciones, S.L.", actualmente denominada Tres Culturas Dos Orillas, S.L., (todos ellos Accionistas de la Sociedad) por importes de 147.304, 124.066 y 124.066 euros, respectivamente (véase Nota 25). Los mencionados créditos no devengan intereses.

La práctica totalidad del saldo recogido en el epígrafe de "Otros créditos con empresas vinculadas" del activo corriente corresponde a una deuda pendiente de cobro con la sociedad "Arco 2000, S.L.". Estos saldos no devengan intereses ni tienen vencimiento definido.

Por su parte, el epígrafe de "Otros créditos" del activo corriente recoge, principalmente, tres préstamos a las sociedades, Frechen Investment, S.L., Almenar de Villas, S.L. y Meridional Meco, S.L., por importes de 3.480.000, 1.141.923 euros y 258.142 euros, respectivamente, presentando problemas de recuperabilidad las dos últimas y encuéntrase, por tanto, totalmente deterioradas, habiéndose dotado en ejercicios anteriores. El préstamo a la sociedad Frechen Investment, S.L. tiene fecha de vencimiento 4 de julio de 2009 con posibilidad de prórroga del mismo.

## 16. Capital y reservas

### Capital social

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, el capital suscrito de la Sociedad Dominante se compone de 215.391.495 acciones nominativas de 0,64 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 2008, las únicas empresas con una participación, directa o indirecta, superior al 5% son "Iror Inversiones, S.L.", "Arrabal del Agua, S.L." y "Dos Provincias Construcciones, S.L." (actualmente Tres Culturas Dos Orillas, S.L.) con el 14,975%, 9,774% y 22,925% del capital social, respectivamente.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos, existiendo ciertas restricciones estatutarias a su transferibilidad (derecho preferente de compra). Las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en bolsa de valores de Madrid y Barcelona.

De forma excepcional y únicamente en los dos ejercicios sociales cerrados a partir de la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 10/2008, de 12 de diciembre, por el que se adoptan medidas financieras para la mejora de la liquidez de las pequeñas y medianas empresas, y otras medidas económicas complementarias, a los solos efectos de la determinación de las pérdidas para los supuestos de reducción de capital y disolución previstos en los artículos 163.1 y 260.1.4º del TRLSA, respectivamente, no se computarán las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales derivadas del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y las existencias.

De este modo, el patrimonio neto de la Sociedad Dominante computable a efectos de los citados artículos 260.1 punto 4º y 163.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas es el que se desglosa a continuación, no encontrándose por tanto la Sociedad incurso en causa de disolución.

|  | Euros             |
|--|-------------------|
| Patrimonio neto de la Sociedad Dominante al 31/12/08   | 51.178.461        |
| <i>Pérdidas por deterioro de existencias registradas en la Sociedad Dominante en 2008 netas del efecto fiscal</i>  | <i>31.132.817</i> |
| <b>Patrimonio neto de la Sociedad Dominante, al 31 de diciembre de 2008, para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 163.1 y 260.1.4º del TRLSA</b> | <b>82.311.278</b> |

No obstante, el patrimonio neto después de considerar los ajustes mencionados se encuentra por debajo de las dos terceras partes de la cifra de capital social. La Ley de Sociedades Anónimas establece que será obligatoria la reducción del capital cuando las pérdidas hayan disminuido su haber por debajo de las dos terceras partes de la cifra de capital social y hubiese transcurrido un ejercicio social sin haberse recuperado el patrimonio. En este sentido, los Accionistas de la Sociedad adoptarán las medidas oportunas para solventar el mencionado desequilibrio patrimonial.

#### **Reservas de la Sociedad Dominante**

En este epígrafe se incluyen las siguientes reservas:

##### *Prima de emisión de acciones*

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital, y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. El importe de esta reserva, al 31 de diciembre de 2008 y 2007, ascendía a 2.354.655 euros.

##### *Reserva legal*

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos el 20% del capital social, teniendo la Sociedad cubierto este límite el 31 de diciembre de 2008. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

### Reservas de fusión

Esta reserva recoge la diferencia entre el valor contable de los activos y pasivos recibidos de las sociedades absorbidas en el proceso de fusión realizado durante el ejercicio 2006 (véase Nota 2) y el valor contable que tenían estas participaciones en la contabilidad de la Sociedad antes de dicha fusión.

### Reservas en sociedades consolidadas

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas es el siguiente:

|  | Reservas en Sociedades Consolidadas |                    |
|--|-------------------------------------|--------------------|
|  | 2008                                | 2007               |
| Sociedad Dominante – ajustes de consolidación                                    | 13.672.698                          | (4.297.666)        |
| Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.                                   | 43.749                              | 44.785             |
| Guadalmería, S.L.  | (780.786)                           | (527.867)          |
| Teleoro Medios, S.L.   | (66.408)                            | -                  |
| Larisa Capital, S.L.   | 24.216                              | (12.431)           |
| Urbanijar, S.L.  | 2.741.041                           | 2.770.659          |
| Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.                       | 194.620                             | 174.768            |
| Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.  | 425                                 | 37.270             |
| Guadahermosa Activos, S.L.   | 83.723                              | 95.969             |
| Urbas Bulgaria, S.L.U.   | (107.734)                           | (1.444)            |
| Urbas Terfovol, S.A.   | 4.240                               | -                  |
| Gedpro Casatejada, S.L.  | 3.006                               | -                  |
| Urbas Rumania, S.A.  | 25.740                              | -                  |
| Mulota Corporate, S.L.   | 8.089                               | 11.833             |
| Urbas Maroc, S.A.R.L.  | 48.002                              | 1.849              |
| <b>Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global y proporcional</b> | <b>15.894.621</b>                   | <b>(1.702.275)</b> |
| Geoatlant, S.L.  | 39.232                              | (1.800)            |
| El Decano Audiovisual, S.L.  | 1.920                               | (560)              |
| Ediciones Publicaciones Guadahermosa 2000  | -                                   | (5.872)            |
| Teleoro Medios, S.L.   | -                                   | (12.391)           |
| <b>Reservas en Sociedades por el método de puesta en equivalencia</b>            | <b>41.152</b>                       | <b>(20.623)</b>    |
| <b>Total</b>   | <b>15.935.773</b>                   | <b>(1.722.898)</b> |

### 17. Acciones propias

En la Junta General de Accionistas de fecha 29 de junio de 2007 se autorizó al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante a la adquisición derivativa de acciones propias, durante un plazo máximo de 18 meses, y con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 y Disposición adicional primera de la Ley de Sociedades Anónimas.

Conforme a esta autorización, a lo largo del ejercicio 2007 y 2008, las entidades consolidadas han realizado las siguientes transacciones con acciones emitidas por la Sociedad Dominante:

|   | <b>Acciones Directas</b> | <b>Euros</b>    | <b>% sobre Capital</b> |
|---|--------------------------|-----------------|------------------------|
| Saldo al 1 de enero de 2007   | -                        | -               | -                      |
| Compras   | 347.000                  | 641.371         | 0,161%                 |
| Ventas  | (336.741)                | (622.404)       | (0,156%)               |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2007</b>                             | <b>10.259</b>            | <b>18.967</b>   | <b>0,005%</b>          |
| Compras   | 700.000                  | 344.303         | 0,325%                 |
| Ventas  | (698.750)                | (343.688)       | (0,324%)               |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2008</b>                             | <b>11.509</b>            | <b>19.582</b>   | <b>0,005%</b>          |
| <b>Resultado reconocido en reservas en 2007 (neto de impuestos)</b> | -                        | <b>(56.305)</b> | -                      |
| <b>Resultado reconocido en reservas en 2008 (neto de impuestos)</b> | -                        | <b>51.601</b>   | -                      |

#### 18. Intereses minoritarios

El importe registrado en este epígrafe corresponde a la participación de terceros en la Sociedad Loinsa Portugal, S.A. Este epígrafe no ha experimentado variación alguna durante el ejercicio.

#### 19. Provisiones

##### **Provisiones a largo plazo**

El movimiento habido en las cuentas de "Provisiones a largo plazo", en los ejercicios 2008 y 2007, es el siguiente:

| <b>Descripción</b>                      | <b>Euros</b>     |
|---|------------------|
| Saldo al 1 de enero de 2007             | 1.647.868        |
| Aplicaciones                            | (10.354)         |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2007</b> | <b>1.637.514</b> |
| Dotaciones                              | 495.524          |
| Aplicaciones                            | (465.307)        |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2008</b> | <b>1.667.731</b> |

El importe de esta partida recoge el importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios, reclamaciones o compromisos. Los importes recogidos en este epígrafe, al cierre del ejercicio 2008, corresponden a una provisión por impuestos (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), por importe de 1.248.726 euros, y un contencioso administrativo, por importe de 419.005 euros, relativo a la construcción de la promoción Marina Tropical 1ª fase, del cual se sigue un juicio ordinario en el juzgado de primera instancia de Estepona.

Las aplicaciones del ejercicio corresponden con sendos litigios que han sido resueltos durante el ejercicio 2008 sin quebranto adicional para el Grupo.

#### 20. Deudas con entidades de crédito y acreedores por arrendamiento financiero

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito con el siguiente detalle:



|  | Euros              |                    |
|--|--------------------|--------------------|
|  | 2008               | 2007               |
| Pólizas de crédito y préstamo                  | 5.477.210          | 9.767.538          |
| Deuda por intereses                            | 2.761.408          | 720.390            |
| Préstamos hipotecarios                         | 174.412.058        | 225.194.863        |
| Acreedores por arrendamiento financiero        | 17.973             | -                  |
| Deuda por efectos descontados                  | 23.177             | 1.385.870          |
|  | <b>182.691.826</b> | <b>237.068.661</b> |
| Vencimientos previstos:                        |                    |                    |
| A un año                                       | 79.568.417         | 54.540.226         |
| A dos años                                     | 27.956.398         | 83.374.470         |
| A tres años                                    | 3.497.263          | 6.321.991          |
| A cuatro años                                  | 2.785.851          | 5.375.877          |
| A cinco años o posteriores                     | 68.883.897         | 87.456.097         |
| <b>Saldos incluidos en pasivo corriente</b>    | <b>177.460.345</b> | <b>232.368.961</b> |
| <b>Saldos incluidos en pasivo no corriente</b> | <b>5.231.481</b>   | <b>4.699.700</b>   |

Dentro del epígrafe "Pólizas de crédito y préstamo" se incluye un préstamo de tres millones de euros con garantía pignoratícia sobre acciones de Urbas Guadahermosa, S.A. titularidad de los accionistas de la Sociedad Dos Provincias, S.L. (actualmente Tres Culturas Dos Orillas, S.L.), Arrabal del Agua, S.L. e Iror Inversiones, S.L. La Sociedad Dominante ha presentado garantías adicionales, ascendentes a 3 millones de euros, sobre suelos en Estepona (Málaga), Tórtola de Henares (Guadalajara) y Guadalajara.

Uno de los créditos hipotecarios, con vencimiento en el 2008, por importe de 3.561.081 euros, no ha sido atendido al pago por lo que la entidad financiera ha optado por ejecutar la hipoteca y reclamar el importe pendiente.

El tipo de interés de las deudas bancarias oscila entre el Euribor más 0,50 puntos porcentuales y el Euribor más 1,75 puntos porcentuales. El Grupo, al 31 de diciembre de 2008, tiene un disponible en sus pólizas de crédito que asciende a 7.987 euros.

Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria en el ejercicio 2008 ascienden a 14.438.170 euros, de los cuales, al 31 de diciembre de 2008, estaban devengados y no vencidos 2.761.402 euros. Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria en el ejercicio 2007 ascendieron a 9.531.702 euros, de los cuales, al 31 de diciembre de 2008, estaban devengados y no vencidos 720.390 euros.

Durante el primer semestre del 2008 el Grupo ha liquidado una operación con instrumentos financieros derivados (equity swap) con un resultado negativo de 1.163.059 euros que se encuentran registrados en el epígrafe de "Resultado de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. El Grupo no mantiene, al 31 de diciembre de 2008, instrumentos financieros derivados.

## **21. Otros pasivos y Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar**

### **Otros pasivos**

El detalle de estos epígrafes, al 31 de diciembre de 2008 y 2007, es el siguiente:

|  | Euros             |                  |                  |                   |
|--|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
|  | 2008              |                  | 2007             |                   |
|  | No<br>Corriente   | Corriente        | No<br>Corriente  | Corriente         |
| Préstamos recibidos de otras empresas  | 914.437           | -                | 898.863          | -                 |
| Fianzas y depósitos recibidos          | 189.744           | 33.559           | 163.210          | 8.832             |
| Remuneraciones pendientes de pago      | -                 | 135.247          | -                | 2.960             |
| Provisión Riesgos y Gastos Corto Plazo | -                 | 10.130           | -                | 10.130            |
| Otras deudas no comerciales            | 34.835.200        | 2.169.336        | -                | 18.209.792        |
| <b>Total bruto</b>                     | <b>35.939.381</b> | <b>2.348.272</b> | <b>1.062.073</b> | <b>18.231.714</b> |

En el epígrafe "Fianzas y depósitos recibidos" se recogen, fundamentalmente, los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía.

En el epígrafe "Préstamos recibidos de otras empresas" se recogen, principalmente, las retenciones en concepto de garantía por los suministros y compras que realiza el Grupo a los diferentes proveedores. Esta retención será devuelta llegada la fase de finalización y entrega de la promoción.

**Otras deudas no comerciales (no corriente)**

Este epígrafe recoge el valor de la emisión de obligaciones convertibles en acciones realizada por la Sociedad Dominante durante el ejercicio 2008.

Con fecha 24 de octubre de 2008 la Junta General de Accionistas de Urbas Guadahermosa, S.A. acordó la emisión de 6.250 obligaciones convertibles, por acciones ordinarias de la Sociedad, de 6.400 euros de valor nominal cada una de ellas (lo que fijaba el importe máximo de la emisión en 40.000.000 de euros). Dicha emisión se ha dirigido exclusivamente a ciertos accionistas de la Sociedad, en quienes concurría la condición de acreedores de la misma, con la finalidad de consolidar y reforzar la estructura de balance de Urbas Guadahermosa, S.A. La suscripción de la mencionada emisión de obligaciones ha sido cubierta parcialmente (5.443 obligaciones por un total de 34.835.200 euros) y su desembolso ha sido efectuado mediante compensación de créditos.

Las principales características financieras de esta emisión son las siguientes:

- *Tipo de interés de referencia:* Euribor a seis meses.
- *Diferencial aplicable:* 0,50%.
- *Fecha de pago de los intereses:* Las obligaciones devengarán cupón semestralmente, si bien, no se abonarán hasta la fecha de amortización o conversión.
- *Periodo de conversión:* Habrá un periodo inicial de conversión de 30 días naturales de duración que se iniciará una vez transcurridos 6 meses desde la fecha de cierre de la emisión. Asimismo, los obligacionistas podrán ejercitar su derecho de conversión en otros cinco periodos ordinarios de 30 días naturales de duración cada uno de ellos.
- *Precio de la conversión:* A los efectos de la conversión, el valor de las acciones convertibles será siempre el 103,5% de su valor nominal. Por su parte, las acciones de la Sociedad se valorarán por el mayor de entre dos valores: a) valor nominal de la acción ó b) valor medio de cotización de las acciones de la Sociedad en las 60 sesiones anteriores a la fecha de inicio de cada periodo de conversión.
- *Amortización:* El día 29 de octubre de 2011 mediante el reembolso del 103,5% de su valor nominal más los intereses correspondientes.

Respecto al tratamiento contable de esta operación, los párrafos 39 a 41 de la NIC 39 que regulan la baja en cuentas de un pasivo financiero establecen, en su apartado 40, que la permuta entre prestamista y prestatario de instrumentos de deuda en condiciones sustancialmente diferentes, se contabilizará como una cancelación del pasivo financiero original, reconociéndose un nuevo pasivo financiero. Por su parte, el párrafo 41 continúa

señalando que la diferencia de valoración puesta de manifiesto en este tipo de permutas deberá ser reconocida en el resultado del periodo.

A este respecto, los Administradores de la Sociedad Dominante entienden que las características de los instrumentos de deuda emitidos no son sustancialmente diferentes a los permutados, por lo que no se ha registrado impacto alguno en la cuenta de resultados del ejercicio 2008 adjunta.

**Otras deudas no comerciales (corriente)**

La práctica totalidad del importe recogido en este epígrafe corresponde a una deuda con el Accionista "Iror Inversiones, S.L." (véase Nota 25).

**Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar**

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2008 y 2007, es el siguiente:

|                                     | Euros             |                   |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                     | 2008              | 2007              |
| Proveedores                         | 4.320.279         | 7.628.213         |
| Proveedores efectos a pagar         | 9.328.561         | 23.265.215        |
| Proveedores por compras de terrenos | 2.526.960         | 17.791.115        |
| Anticipos de clientes               | 4.945.778         | 9.982.862         |
| <b>Total bruto</b>                  | <b>21.121.578</b> | <b>58.667.405</b> |

El epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" incluye, principalmente, los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados, y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles. Los mencionados importes no devengan intereses.

La mayor parte de estos importes se derivan de cuentas a pagar por compras de terrenos y solares.

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

**22. Administraciones Públicas y situación fiscal**

El Grupo no tributa en régimen de declaración consolidada, por lo que el epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada refleja la suma de los importes que restan de las declaraciones individuales de cada una de las sociedades del Grupo, así como los efectos producidos por el proceso de consolidación y de la conversión a Normas Internacionales de Información Financiera.

Los principales saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas son los siguientes:

|                                       | Euros            |                  |                  |                   |                   |                  |                  |                   |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
|                                       | 31-12-2008       |                  |                  |                   | 31-12-2007        |                  |                  |                   |
|                                       | Activos Fiscales |                  | Pasivos Fiscales |                   | Activos Fiscales  |                  | Pasivos fiscales |                   |
|                                       | Corrientes       | No Corrientes    | Corrientes       | No Corrientes     | Corrientes        | No Corrientes    | Corrientes       | No Corrientes     |
| Impuesto sobre beneficios anticipado  | -                | 7.453.260        | -                | -                 | -                 | 7.086.401        | -                | -                 |
| Hacienda pública por IVA/IGIC         | 1.538.958        | -                | 219.313          | -                 | 10.147.596        | -                | 14.253           | -                 |
| H.P. Impuesto corriente               | 107.935          | -                | 104.208          | -                 | 2.340.063         | -                | -                | -                 |
| Hacienda pública acreedora por IRPF   | -                | -                | 108.871          | -                 | -                 | -                | 50.676           | -                 |
| Organismos Seguridad Social Acreedora | -                | -                | 122.848          | -                 | -                 | -                | 32.527           | -                 |
| Otros                                 | 466.160          | -                | -                | -                 | -                 | -                | 12.669           | -                 |
| Impuesto sobre beneficios diferido    | -                | -                | -                | 12.433.136        | -                 | -                | -                | 18.034.382        |
| <b>Total</b>                          | <b>2.113.053</b> | <b>7.453.260</b> | <b>555.240</b>   | <b>12.433.136</b> | <b>12.487.659</b> | <b>7.086.401</b> | <b>110.125</b>   | <b>18.034.382</b> |

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

En este sentido, la Ley 35/2006 de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, establece, entre otros aspectos, la reducción a lo largo de dos años del tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades. Para el ejercicio 2008 y siguientes el tipo de gravamen es el 30%.

Por este motivo, en el ejercicio 2007 el Grupo procedió a reestimar, teniendo en cuenta el ejercicio en el que previsiblemente se produciría la reversión correspondiente, el importe de los activos y pasivos por impuestos diferidos y créditos fiscales contabilizados en el balance de situación consolidado. Consecuentemente, se registró un abono neto en el epígrafe "Impuesto sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada por importe de 326.622 euros. Al 31 de diciembre de 2007, todos los activos y pasivos por impuestos diferidos y créditos fiscales quedaron ajustados al 30%, no teniendo que realizar reestimación alguna durante el ejercicio 2008. El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos correspondientes a los ejercicios 2008 y 2007 es el siguiente:

|   | Euros                         |                               |                               |                               |
|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|   | 2008                          |                               | 2007                          |                               |
|   | Impuestos Diferidos de Activo | Impuestos Diferidos de Pasivo | Impuestos Diferidos de Activo | Impuestos Diferidos de Pasivo |
| Plusvalías asignadas activos Costa Rey                              | -                             | 1.662.212                     | -                             | 6.300.142                     |
| Plusvalías asignadas activos Urbas                                  | -                             | 5.252.808                     | -                             | 5.928.432                     |
| Plusvalía asignada en aportación no dineraria                       | -                             | 1.910.899                     | -                             | 2.198.590                     |
| Plusvalía asignada a Derechos de explotación fotovoltaicos (Nota 8) | -                             | 3.607.218                     | -                             | 3.607.218                     |
| Créditos fiscales-bases imponible negativas                         | 7.235.266                     | -                             | 6.824.578                     | -                             |
| Otros impuestos diferidos   | 217.994                       | -                             | 261.823                       | -                             |
| <b>Total</b>  | <b>7.453.260</b>              | <b>12.433.136</b>             | <b>7.086.401</b>              | <b>18.034.382</b>             |

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2008 y 2007 del Grupo con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

|  | Euros            |                  |
|--|------------------|------------------|
|  | 2008             | 2007             |
| Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos   | (64.296.001)     | 1.137.355        |
| Diferencias permanentes                                | 285.396          | 47.741           |
| Base contable  | (64.010.605)     | 1.185.096        |
| Gasto por impuesto sobre sociedades                    | (104.904)        | (385.156)        |
| Ajuste por reestimación de impuestos diferidos         | -                | 326.622          |
| Reversión impuestos diferidos por salida de plusvalías | 5.600.656        | 4.875.939        |
| <b>Gasto por impuesto sobre sociedades</b>             | <b>5.495.752</b> | <b>4.817.405</b> |

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades que recoge la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta se determina a partir del beneficio consolidado antes de impuestos, aumentado o disminuido por las diferencias permanentes entre la base imponible del citado impuesto y el resultado contable. A dicho resultado contable ajustado se le aplica el tipo impositivo que corresponde según la legislación que le resulta aplicable a cada sociedad y se minora en las bonificaciones y deducciones devengadas durante el ejercicio, añadiendo a su vez aquellas diferencias, positivas o negativas, entre la estimación del impuesto realizada para el cierre de cuentas del ejercicio anterior y la posterior liquidación del impuesto en el momento del pago.

El ingreso por el impuesto sobre beneficios devengado en los ejercicios 2008 y 2007 asciende a 5.495.752 y 4.817.405 euros, respectivamente, tal como se ha recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. En el ejercicio 2008, las diferencias permanentes corresponden al pago de impuestos atrasados, multas y sanciones, por importe de 285.396 euros.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo, al 31 de diciembre de 2008 y 2007, es el siguiente:

| Año de Generación | Euros                              |                              |
|-------------------|------------------------------------|------------------------------|
|                   | Bases Imponibles Negativas (Euros) | Plazo Máximo de Compensación |
| 1997              | 7.411.878                          | 2012                         |
| 1998              | 807.316                            | 2013                         |
| 2001              | 2.891.612                          | 2016                         |
| 2002              | 253.761                            | 2017                         |
| 2003              | 503.464                            | 2018                         |
| 2004              | 4.455.972                          | 1019                         |
| 2005              | 584.286                            | 2020                         |
| 2008              | 42.830.796                         | 2023                         |
| <b>Total</b>      | <b>59.739.085</b>                  |                              |

El Grupo únicamente registra los impuestos diferidos activos asociados a bases imponibles en las que no existe duda en cuanto a su recuperación que, al 31 de diciembre de 2008 y 2007, ascendían a 7.453.260 y 7.086.401 euros, respectivamente.

Según establece la legislación vigente los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Las Sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables de los últimos cuatro ejercicios.

De los criterios que las autoridades fiscales pudieran adoptar en relación con los ejercicios abiertos a inspección, se estima que no resultarán contingencias fiscales significativas.

### **23. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes**


Al 31 de diciembre de 2008, el Grupo tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 1.796.860 euros (2.456.860 euros en 2007).

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos en relación con los avales mencionados.

### **24. Ingresos y gastos**

#### **a) Ingresos por ventas**

La distribución regional de los ingresos por venta de promociones y prestaciones de servicios, correspondiente a la actividad típica del Grupo, para los ejercicios 2008 y 2007, es como sigue:



| <b>Año 2008</b> | <b>Ventas</b>     | <b>Año 2007</b> | <b>Ventas</b>     |
|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| Madrid          | 565.601           | Madrid          | 542.110           |
| Almería         | 11.285.702        | Almería         | 10.282.248        |
| Guadalajara     | 26.675.803        | Guadalajara     | 36.162.449        |
| Marruecos       | 9.617.021         | Málaga          | 2.175.842         |
| <b>Total</b>    | <b>48.144.127</b> | <b>Total</b>    | <b>49.162.649</b> |

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2008 y 2007 existen una serie de compromisos de venta frente a terceros formalizados mediante contrato privado, por importe de 22.694 y 47.779 miles de euros, respectivamente, que no han sido registrados como ingresos por ventas por no haberse transmitido la propiedad de los inmuebles. Las cantidades entregadas por lo clientes o registradas como deudores, a cuenta de las ventas mencionadas, ascienden a 4.946 y 9.983 miles de euros, respectivamente, y tienen como contrapartida los epígrafes de "Anticipos de clientes" del balance de situación consolidado adjunto.

#### **b) Coste de las ventas**

El desglose de los importes registrados como "Coste de ventas" en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta del ejercicio 2008 es el siguiente:

|   | <b>Euros</b>      |                   |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>2008</b>       | <b>2007</b>       |
| +/- Variación de existencias de productos terminados y en curso | 29.699.672        | 15.435.940        |
| Aprovisionamientos  | 17.864.616        | 18.735.263        |
| <b>Coste de las ventas</b>                                      | <b>47.564.288</b> | <b>34.171.203</b> |

#### **c) Gastos de personal y plantilla media**

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

|  | Euros            |                  |
|--|------------------|------------------|
|  | 2008             | 2007             |
| Sueldos y salarios                     | 1.795.986        | 1.709.320        |
| Seguridad Social a cargo de la empresa | 370.833          | 305.491          |
| Otros gastos sociales                  | 77.559           | 80.305           |
| <b>Total</b>                           | <b>2.244.378</b> | <b>2.095.116</b> |

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo, a lo largo de los ejercicios 2008 y 2007, ha sido de 47 y 51 personas, respectivamente.

La distribución por categorías y sexos, al 31 de diciembre de 2008 y 2007, es la siguiente:

|                                   | Número Medio de Empleados |           |           |           |
|-----------------------------------|---------------------------|-----------|-----------|-----------|
|                                   | 2008                      |           | 2007      |           |
|                                   | Hombres                   | Mujeres   | Hombres   | Mujeres   |
| Titulados superiores              | 9                         | -         | 9         | 3         |
| Titulados medios                  | 2                         | 3         | -         | 2         |
| Personal Administrativo y Técnico | 9                         | 14        | 7         | 18        |
| Comerciales                       | 4                         | 6         | 6         | 6         |
| <b>Total</b>                      | <b>24</b>                 | <b>23</b> | <b>22</b> | <b>29</b> |

**d) Ingresos y gastos financieros**

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

|   | Euros               |                    |
|---|---------------------|--------------------|
|   | 2008                | 2007               |
| <b>Ingresos financieros:</b>                      |                     |                    |
| Beneficios en valores negociables                 | 112.563             | 238.545            |
| Intereses financieros y otros ingresos asimilados | 335.492             | 1.831.690          |
| Diferencias positivas de cambio                   | -                   | 688                |
|   | 448.055             | 2.070.923          |
| <b>Gastos financieros:</b>                        |                     |                    |
| Intereses de préstamos y comisiones               | (13.453.691)        | (8.205.983)        |
| Gastos financieros capitalizados                  | 3.592.308           | 4.493.837          |
| Resultado de instrumentos financieros (Nota 20)   | (1.163.059)         | -                  |
| Otros gastos financieros (Nota 25)                | (984.479)           | (1.325.719)        |
|   | (12.008.921)        | (5.037.865)        |
| <b>Resultado financiero</b>                       | <b>(11.560.866)</b> | <b>(2.966.942)</b> |

**e) Resultado por la venta de activos financieros no corrientes**

Al 31 de diciembre de 2008, no se ha registrado resultado alguno por la venta de activos financieros no corrientes.

Al 31 de diciembre de 2007, se registró en este epígrafe el resultado procedente de la venta de las participaciones de la Sociedad en "Epcenor Proyectos Inmobiliarios, S.L.", que asciende a 1.337.250 euros de pérdida y en "Parques Fotovoltaicos Fuentesno/Valdenoches, S.L.", por importe de 220.000 euros de beneficio. En relación al resultado de la operación de venta de "Epcenor Proyectos Inmobiliarios, S.L." cabe reseñar que se revirtió el diferido asociado al fondo de comercio asignado a "Existencias" por esta participación, por importe de 2.592.714 euros, por lo que el resultado neto de la misma arrojó un beneficio para el Grupo de 1.255.464 euros.

**f) Aportación al resultado consolidado**

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación a los resultados del ejercicio ha sido la siguiente:

| Sociedad   | Euros                                       |                     |   |                  |
|--|---|---------------------|---|------------------|
|  | 2008  |                     | 2007  |                  |
|  | Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante | Total               | Resultado Atribuido a La Sociedad Dominante | Total            |
| <b>Sociedad dominante:</b>                                 |   |                     |   |                  |
| Integración global-  |   |                     |   |                  |
| Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.             | (881)                                       | (881)               | (1.036)                                     | (1.036)          |
| Guadalmería, S.L.  | (3.875.391)                                 | (3.875.391)         | (252.870)                                   | (252.870)        |
| Urbanijar, S.L.  | (1.189.062)                                 | (1.189.062)         | 210.859                                     | 210.859          |
| Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. | 244.722                                     | 244.722             | 37.907                                      | 37.907           |
| Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.                      | (437)                                       | (437)               | (5.019)                                     | (5.019)          |
| Guadahermosa Activos, S.L.                                 | (10.141)                                    | (10.141)            | (12.246)                                    | (12.246)         |
| Urbas Terfovol, S.A.                                       | (1.980.212)                                 | (1.980.212)         | 5.395                                       | 5.395            |
| Urbas Bulgaria, S.L.U.                                     | (9.452.971)                                 | (9.452.971)         | (110.290)                                   | (110.290)        |
| Urbas Maroc, S.A.R.L.                                      | (58.776)                                    | (58.776)            | (52.813)                                    | (52.813)         |
| <b>Integración Puestas en equivalencia</b>                 |   |                     |   |                  |
| Teleoro Medios, S.L.                                       | -   | -                   | (25.154)                                    | (25.154)         |
| Geotlanter, S.L.   | (39.232)                                    | (39.232)            | (79.147)                                    | (79.147)         |
| Ediciones y Publicaciones Guadalajara 2000, S.L.           | -   | -                   | (5.730)                                     | (5.730)          |
| <b>Integración proporcional:</b>                           |   |                     |   |                  |
| Larisa, S.L.   | (360)                                       | (360)               | (700)                                       | (700)            |
| Teleoro Medios, S.L.                                       | (44.801)                                    | (44.801)            | -   | -                |
| Mulova Corporate, S.L.                                     | -   | -                   | (2.958)                                     | (2.958)          |
| <b>Total</b>   | <b>(58.800.249)</b>                         | <b>(58.800.249)</b> | <b>5.954.760</b>                            | <b>5.954.760</b> |

**25. Transacciones con empresas vinculadas**

El Grupo ha realizado las siguientes operaciones con Empresas vinculadas:



|  | Euros            |                  |
|--|------------------|------------------|
|  | 2008             | 2007             |
| <b>Venta de participaciones</b>  |                  |                  |
| Arco Terrenos y Edificaciones 2000, S.L.   | -                | 6.700.000        |
| <b>Compra de terrenos</b>  |                  |                  |
| Rentas Madrid Capital, S.L.  | 1.809.000        | -                |
| Alquileres Antiguos Madrid Capital, S.L.   | 1.809.000        | -                |
| Inversiones Rogonal, S.L.  | 1.938.000        | -                |
| <b>Gastos financieros</b>  |                  |                  |
| Dos Provincias Construcciones, S.L.<br>(actualmente Tres Culturas Dos Orillas, S.L.) | 317.965          | -                |
| Iror Inversiones, S.L.   | 147.481          | -                |
| Arco Terrenos y Edificaciones 2000, S.L.   | 209.481          | -                |
| Centro Financiero Micenas, S.L.  | 4.325            | -                |
| Localeasy, S.L.  | 4.286            | -                |
| <b>Total</b>   | <b>6.239.538</b> | <b>6.700.000</b> |

La venta indicada corresponde a la venta de la participación del 50% del capital social de Epcenor Proyectos Inmobiliarios, S.L.

Al 31 de diciembre de 2007 existían saldos a cobrar de "Arco Terrenos y Edificaciones 2000, S.L." por importe de 1.465.000 euros.

Al 31 de diciembre de 2008, adicionalmente a los saldos detallados en la Nota 12 con empresas asociadas, existen los siguientes saldos con empresas vinculadas:

| Sociedad   | Euros                               |  |                             |
|--|-------------------------------------|--|-----------------------------|
|  | Otros créditos corrientes (Nota 15) | Otros créditos no corrientes (Nota 15) | Otras deudas no comerciales |
| Rentas Madrid Capital, S.L.  | -                                   | -                                      | 1.723.940                   |
| Alquileres Antiguos Madrid Capital, S.L.   | -                                   | -                                      | 1.360.940                   |
| Inversiones Rogonal, S.L.  | -                                   | -                                      | 908.080                     |
| Centro Financiero Micenas, S.L.  | -                                   | -                                      | 295.680                     |
| Localeasy, S.L.  | -                                   | -                                      | 292.929                     |
| Arco Terrenos y Edificaciones 2000, S.L.   | 1.163.135                           | -                                      | 4.461.415                   |
| Arrabal del Agua, S.L.   | -                                   | 147.304                                | -                           |
| Iror Inversiones, S.L.   | -                                   | 124.066                                | 4.697.822                   |
| Dos Provincias Construcciones, S.L.<br>(actualmente Tres Culturas Dos Orillas, S.L.) | -                                   | 124.066                                | 6.255.584                   |
| <b>Total</b>   | <b>1.163.135</b>                    | <b>395.436</b>                         | <b>19.996.390</b>           |

Adicionalmente, cabe destacar que, durante el ejercicio 2008, la Sociedad Dominante ha realizado diversas cesiones de efectivo con algunos de sus Accionistas y Consejeros (por un importe neto total de 8.102 miles de euros) cuyos saldos vivos, al cierre del ejercicio, se detallan en la presente Nota.

## **26. Información legal relativa Consejo de Administración**

### **Transparencia relativa a las participaciones y actividades de los miembros del Consejo de Administración**

De conformidad con lo establecido en el artículo 127 ter.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifica la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas cotizadas, se señalan a continuación las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social del Grupo Urbas Guadahermosa, S.A. y sociedades dependientes en cuyo capital participan los miembros del Consejo de Administración, así como las funciones que, en su caso ejercen en ellas:

| Nombre del Consejero       | Nombre Sociedad Objeto                           | % Participación | Cargo o Funciones    |
|----------------------------|--|-----------------|----------------------|
| D. Joaquín Mínguez Navarro | Epcenor Proyectos Inmobiliarios, S.A.            | 50%             | Presidente consejero |
|                            | ARCO 2000 Terrenos y Edificaciones, S.L.         | 25%             | Presidente consejero |
|                            | EDAGES Promoción Inmobiliaria, S.L.              | 50%             | Presidente consejero |
|                            | Construcciones de la Vega Cove, S.L.             | 50%             | Presidente delegado  |
|                            | Corredor del Henares Construcciones Coheco, S.L. | 50%             | Presidente consejero |
|                            | JCS Villanueva, S.L.                             | 50%             | Consejero presidente |

Asimismo y de acuerdo con el artículo mencionado anteriormente, a continuación se indican las Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social del Grupo, en las que los miembros del Consejo de Administración realizan, al 31 de diciembre de 2008, actividades por cuenta ajena.

| Denominación del Consejero | Sociedad                             |
|----------------------------|--------------------------------------|
| D. Juan Antonio Ibáñez     | Guadalmería, S.L.<br>Urbanijar, S.L. |

Adicionalmente las sociedades Fomento de Inversiones Directas, S.L., Rentas Madrid, S.L. y Dos Provincias Construcciones, S.L. (actualmente Tres Culturas Dos Orillas, S.L.), todas ellas miembros del Consejo de Administración, realizan actividades del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad.

### **Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración**

Las remuneraciones satisfechas a los miembros del Consejo de Administración durante el ejercicio 2008 han ascendido a 181.000 euros, de los cuales 161.000 euros se encuentran registrados en el epígrafe de "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. El importe restante ha sido registrado en el epígrafe de "Servicios Exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Al 31 de diciembre de 2008, no existen saldos con miembros del Consejo de Administración.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones para los Administradores, así como tampoco en concepto de pago de primas de seguro.

### **Retribución y otras prestaciones al personal directivo**

La remuneración total, devengada por todos los conceptos, de el personal directivo de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas - excluidos quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) - durante los ejercicios 2008 y 2007 puede resumirse en la forma siguiente:

| <b>Número de Personas</b> | <b>Año</b> | <b>Miles Euros</b> |
|---------------------------|------------|--------------------|
| 6                         | 2007       | 276                |
| 8                         | 2008       | 467                |

Asimismo, la Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida con estos Directivos.

### **27. Retribución a los auditores**

Los honorarios relativos a servicios de auditoria de Cuentas Anuales y revisión limitada de Estados Financieros Intermedios prestados a las distintas sociedades devengados por el auditor en el ejercicio 2008 han ascendido a 131.500 euros (94.665 euros en el ejercicio 2007) euros y no existiendo honorarios por otros conceptos (54.000 en el ejercicio 2007).

### **28. Información sobre medioambiente**

Las sociedades del Grupo en el ejercicio de su actividad promotora habitual tienen en cuenta en la realización de sus proyectos e inversiones, como un aspecto destacado, el impacto medioambiental de los mismos. Con independencia de esto, no ha sido necesaria la incorporación al inmovilizado material, sistemas, equipos o instalaciones destinados a la protección y mejora del medioambiente. Asimismo, no se han incurrido en gastos relacionados con la protección y mejora del medioambiente de importes significativos.

Las sociedades del Grupo no estiman que existan riesgos ni contingencias, ni estima que existan responsabilidades relacionadas con actuaciones medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión alguna por este concepto.

Del mismo modo no han sido recibidas subvenciones de naturaleza medioambiental ni se han producido ingresos como consecuencia de actividades relacionadas con el medioambiente por importes significativos.

### **29. Gestión de riesgos**

El Grupo gestiona su capital con la intención de conseguir que las compañías del Grupo sean capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximiza el retorno de los accionistas a través del equilibrio óptimo de la deuda y fondos propios.

La estructura de capital del Grupo incluye, deuda, que está a su vez constituida por los préstamos y facilidades crediticias detalladas en la Nota 20, caja y activos líquidos y fondos propios, que incluye capital, reservas beneficios no distribuidos según lo comentado en la Nota 15 y Nota 16 respectivamente.

La Dirección del Grupo revisa la estructura de capital, así como el ratio de Deuda Financiera Neta sobre GAV, de forma recurrente durante el ejercicio.

El coste de capital, así como los riesgos asociados a cada clase de capital, son considerados por diferentes Órganos de control y de gestión del Grupo, en los que participa entre otros el Director General Corporativo, a la hora de evaluar, para su aprobación o rechazo, las inversiones propuestas por las Áreas de Negocio.

El objetivo del Grupo es conseguir no sobrepasar el 65% en el ratio Endeudamiento Financiero Neto / GAV. Al 31 de diciembre de 2008, este ratio asciende al 60,29%.

El Grupo está expuesto a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos.

Los principios básicos definidos por el Grupo en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

1. Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
2. Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
3. Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

#### **Riesgo de tipo de interés**

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

El Grupo no utiliza en la actualidad operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés, si bien contempla su utilización con el objetivo de alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la misma en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

#### **Riesgo de liquidez**

El Grupo mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de facilidades crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas por un periodo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y de capitales.

Al 31 de diciembre de 2008, el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 752.182 euros y el importe de activos corrientes netos consolidados es positivo en 78.109.315 euros. Asimismo, del endeudamiento bancario total, que asciende a 182.691.826 euros, 174.412.057 euros tienen garantía hipotecaria, 3.000.000 de euros tienen garantía pignoratia sobre acciones y 5.279.769 euros tienen garantía personal.

El importe de líneas de crédito y préstamos no dispuestos, al 31 de diciembre de 2008, asciende a 1.113.781 euros. Asimismo, los compromisos contraídos con clientes, al 31 de diciembre de 2008, ascienden a 22.694.000 euros y cubren el 16,92% de las obras en curso de construcción y terminadas a dicha fecha (134.086.214 euros).

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. La disminución de la demanda de viviendas, especialmente en segunda residencia, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y han ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2008. El Grupo Urbas Guadahermosa entiende que la calidad de sus activos inmobiliarios y su razonable ratio de endeudamiento consolidado bruto sobre el valor de mercado de sus activos (60,29% del GAV) permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el ejercicio 2009.

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería del Grupo, para el ejercicio 2009, son las siguientes:

| Concepto   | Euros              |
|--|--------------------|
| Cobros por venta de promociones,<br>terrenos y solares | 3.090.866          |
| Ingresos de alquileres y actividad hotelera            | 785.480            |
| <b>Cobros explotación</b>                              | <b>3.876.346</b>   |
| Pagos de edificios en curso y terminados               | (4.252.896)        |
| Pagos por costes de estructura                         | (1.593.301)        |
| <b>Pagos explotación</b>                               | <b>(5.846.197)</b> |
| <b>Cash Flow por operaciones de explotación</b>        | <b>(1.969.851)</b> |
| Cash Flow neto otras operaciones                       | 2.500.000          |
| Obtención de nueva financiación                        | 1.730.000          |
| Pago de intereses                                      | (1.588.549)        |
| Cash Flow neto por impuestos estatales                 | (594.000)          |
| <b>Cash Flow por otras operaciones</b>                 | <b>2.047.451</b>   |
| <b>Necesidades de financiación</b>                     | <b>77.600</b>      |

Las necesidades de financiación previstas para el ejercicio 2008 se encuentran suficientemente cubiertas con las líneas de crédito, los préstamos promotores y otras vías de financiación no utilizadas por el Grupo al 31 de diciembre de 2008.

En este sentido, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales los principales riesgos de liquidez potenciales están relacionados con la capacidad del Grupo para llevar a cabo las desinversiones en suelo y en otros activos previstas y el mantenimiento de su financiación a corto plazo. En este sentido, dentro del Plan de Negocio de Urbas Guadahermosa S.A., se contemplan diferentes escenarios para convenios con las entidades financieras acreedoras. Una vez iniciadas las pertinentes conversaciones, a lo largo del primer semestre de 2009 se estima que se alcancen acuerdos con las mismas, en base a los escenarios indicados o a aquellos otros que propongan cada una de las citadas entidades. No obstante, la revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2009 y los análisis de sensibilidad realizados por el Grupo permiten concluir que el Grupo Urbas Guadahermosa será capaz de financiar razonablemente sus operaciones.

#### Riesgo de crédito

El Grupo no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería o contratación de derivados se realizan con entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

Asimismo, en la actividad de venta de suelo es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. La práctica totalidad de dichos aplazamientos cuentan con garantía real o avales de entidades financieras.

#### Riesgo de tipo de cambio

Grupo Urbas no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo ya que la mayor parte de sus activos y pasivos, ingresos y gastos, están denominados en euros.

### 30. Hechos posteriores

Dentro del Plan de Negocio de Urbas Guadahermosa S.A. se contemplan diferentes escenarios para convenios con las entidades financieras acreedoras. Una vez iniciadas las pertinentes conversaciones, a lo largo del primer

semestre de 2009 se estima que se alcancen acuerdos con las mismas, en base a los escenarios indicados o a aquellos otros que propongan cada una de las citadas entidades.

Desde la fecha de cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad Dominante ha procedido a la venta de diversos suelos urbanos y de la totalidad de la promoción en curso Valcastillo 7ª fase por un importe total de 23.402.598 euros cancelándose los préstamos hipotecarios asociados a dichos activos inmobiliarios y las cuentas por pagar con diversos proveedores por importes de 23.208.998 euros y 1.107.812 euros, respectivamente. Estas operaciones han supuesto, en su conjunto, un beneficio de 941.392 euros.



## Anexo I

### Empresas del Grupo y Asociadas

| Denominación Social  | Actividad              | Domicilio Social | % Participación | Euros           |                         |                     |                |           |                              |
|--|------------------------|------------------|-----------------|-----------------|-------------------------|---------------------|----------------|-----------|------------------------------|
|  |                        |                  |                 | Coste en libros | Deterioro del ejercicio | Deterioro acumulado | Capital Social | Reservas  | Resultado del Ejercicio 2008 |
| Urbanijar Ibérica, S.L. (*)                                    | Promoción Inmobiliaria | Madrid           | 100,00%         | 5.836.010       | -                       | -                   | 4.122.764      | 3.134.288 | (1.189.062)                  |
| Mulova Corporate, S.L. (*)                                     | Promoción Inmobiliaria | Madrid           | 50,00%          | 31.515          | -                       | (31.515)            | 31.515         | (23.426)  | -                            |
| Urbas Maroc, S.A.R.L. (*)                                      | Promoción Inmobiliaria | Tánger           | 100%            | 920.099         | (92.432)                | (368.204)           | 886.509        | (275.749) | (58.775)                     |
| Guadalmería, S.L. (*)  | Promoción Inmobiliaria | Guadalajara      | 100%            | 7.747.639       | (7.450.000)             | (7.747.639)         | 3.010          | (783.747) | (3.875.391)                  |
| Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. (*) | Promoción Inmobiliaria | Guadalajara      | 100%            | 1.345.673       | (662.087)               | (662.087)           | 247.544        | 191.320   | 244.722                      |
| Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. (*)                      | Promoción Inmobiliaria | Guadalajara      | 100%            | 316.240         | 31.826                  | (44.659)            | 96.162         | 175.843   | (437)                        |
| Urbas Bulgaria, S.L.U. (*)                                     | Promoción Inmobiliaria | Sofía            | 100%            | 4.000           | (4.000)                 | (4.000)             | 2.557          | (110.290) | (9.452.971)                  |
| Loinsa Portugal, S.A. (*)                                      | Promoción Inmobiliaria | Lisboa           | 90%             | 45.000          | -                       | -                   | 50.000         | -         | -                            |
| Larisa, S.L. (*)   | Promoción Inmobiliaria | Guadalajara      | 50%             | 229.775         | (37.120)                | (37.895)            | 123.300        | (29.562)  | (719)                        |
| Urbas Rumania, S.A. (*)  | Promoción Inmobiliaria | Sofía            | 99%             | 25.740          | (25.740)                | (25.740)            | 26.000         | -         | -                            |
| Gedpro Casatejada, S.L. (*)                                    | Energías renovables    | Guadalajara      | 100%            | 3.006           | (3.006)                 | (3.006)             | 3.006          | -         | -                            |
| Teleoro Medios, S.L. (*)                                       | Medios Comunicación    | Madrid           | 57,39%          | 33.670          | -                       | (670)               | 57.500         | (115.711) | (78.062)                     |
| El Decano Audiovisual, S.L. (*)                                | Medios Comunicación    | Guadalajara      | 33%             | 3.200           | (1.920)                 | -                   | 8.000          | -         | -                            |
| Geoatlantier, S.L. (*)   | Energías renovables    | Madrid           | 10%             | 312.000         | (56.155)                | (56.155)            | 3.000.000      | (49.233)  | (392.317)                    |
| Terfovol, S.A. (*)   | Energías renovables    | Madrid           | 100%            | 12.015.000      | -                       | -                   | 3.600.000      | (4.952)   | (1.980.214)                  |

(\*) Datos a 31 de diciembre de 2008 no auditados.

La información relativa a las sociedades participadas por Urbas Guadalupe, S.A. de una forma indirecta, al 31 de diciembre de 2008, es la siguiente:

| Sociedades Participadas                         | Actividad    | Domicilio   | Porcentaje de Participación Directa | Euros           |                         |                     |                |          |                              |
|---|--------------|-------------|-------------------------------------|-----------------|-------------------------|---------------------|----------------|----------|------------------------------|
|   |              |             |                                     | Coste en Libros | Deterioro del ejercicio | Deterioro Acumulado | Capital Social | Reservas | Resultado del Ejercicio 2008 |
| <b>De Guadalupe Grupo Inmobiliario, S.L.:</b>   |              |             |                                     |                 |                         |                     |                |          |                              |
| Guadalupe activos, S.L. (*)                     | Inmobiliaria | Guadalajara | 100%                                | 48.325          | -                       | -                   | 48.080         | 83.969   | (10.141)                     |
| Guadalupe Proyectos Urbanísticos 2001, S.L. (*) | Inmobiliaria | Guadalajara | 100%                                | 6.001           | -                       | -                   | 3.006          | 46.754   | (881)                        |

(\*) Datos a 31 de diciembre de 2008 no auditados.



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

Informe de Gestión Consolidado del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2008

### **Introducción**

En el presente Informe de Gestión del Grupo Urbas Guadahermosa destacamos, al igual que hicimos al cierre del primer semestre de 2008, la permanencia de la crisis inmobiliaria, las dificultades de la economía española y su entrada en recesión que, junto con la contracción del crédito bancario, afectan a este sector, con incidencia significativa tanto sobre la cotización de la sociedad matriz como sobre la actividad y liquidez de las sociedades del grupo. Estos problemas han experimentado un deterioro progresivo a lo largo de 2008.

### **Actividad desarrollada por el Grupo en el ejercicio 2008 y evolución previsible durante el ejercicio 2009**

Al 31 de diciembre de 2008, el Grupo disponía de 29 promociones en curso y terminadas junto con 2,62 millones m<sup>2</sup> de suelo, sin incluir las opciones de compra. La plantilla, a la fecha antes citada, era de 47 personas, habiéndose reducido desde las 51 del 31 de diciembre de 2007.

Tenemos que indicar que las crisis global y la inmobiliaria, que han tenido una influencia relevante sobre la actividad del sector y sus expectativas, han incidido negativamente en la cotización de las acciones de Urbas Guadahermosa S.A., que sin embargo han seguido manteniendo su tradicional liquidez, lo que ha permitido a nuestros accionistas realizar las operaciones bursátiles por ellos deseadas. Estas crisis, que han influido negativamente en la actividad del Grupo durante 2008, han supuesto la disminución de las ventas de inmuebles y solares, que se refleja en el decremento respecto a 2007 del epígrafe importe neto de la cifra de negocios de la cuenta de resultados consolidada, así como en la restricción del crédito bancario. Dicha situación se estima que permanezca en los siguientes ejercicios.

El riesgo de la propia actividad inmobiliaria se ve acompañado por otros, entre los que son destacables: la entrada en recesión de la economía mundial, la modificación de la normativa que regula las actividades a las que se dedica el Grupo, la alteración de las facilidades y condiciones de crédito por parte de las entidades financieras, la problemática tanto en la obtención de nuevos créditos como en la refinanciación de los antiguos, el aumento del paro que origina unas menores rentas en los sectores residencial y turístico hacia los que se dirige mayoritariamente la oferta del Grupo así como los movimientos en cambios de divisas y la modificación de políticas económicas en otros países. La gestión adecuada de estos riesgos, para minimizar su impacto, constituye uno de los objetivos del Consejo de Administración, ya que se prevé, como se ha señalado anteriormente, su permanencia en todo el ejercicio 2009 y su mantenimiento en los siguientes.

En el ejercicio 2008 hay que destacar la reducción de deuda bancaria que ha pasado de 237,1 millones de euros a 182,7 millones de euros. Por otra parte, la emisión de obligaciones convertibles en acciones de la empresa matriz, elevada a público el 28 de noviembre de 2008, ha permitido una favorable reestructuración de la deuda no bancaria. Asimismo se han dotado 43,7 millones de euros en el apartado de deterioro de activos, que han tenido una fuerte influencia en los resultados negativos del ejercicio.

En Diciembre de 2008 se elaboró el Plan de Negocio de la Matriz, que contempla la situación de la misma hasta la conclusión del ejercicio 2011, con diferentes escenarios en cuanto a evolución de las ventas y de la financiación bancaria.

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

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

### **Participaciones significativas en el capital, directas e indirectas, y pactos parasociales**

La compra de participaciones significativas en Urbas Guadahermosa S.A., como entidad cotizada y de acuerdo al artículo 53 de la Ley 24 (1988 del mercado de valores, al artículo 23.1 del Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre y Circular 2/2007 de 19 de diciembre de la CNMV) está sujeta a comunicación al emisor y a la CNMV. De igual forma, y de acuerdo con el artículo 60 de la Ley 24/1988, la adquisición de un porcentaje igual o superior al 30% de capital determina la obligación de formular una OPA.

Hay que mencionar que las participaciones significativas en la sociedad matriz al 31 de diciembre de 2008, de acuerdo con las comunicaciones presentadas por los accionistas a la CNMV, eran las siguientes: D. Joaquín Ángel Mínguez Navarro (directa e indirecta a través de Arco 2000 Terrenos y Edificaciones S.L.) 4,108 %, D. Javier de Irizar Ortega (directa e indirecta a través de Iror Inversiones S.L.) 14,975 %, D. Juan Antonio Ibáñez Fernández (directa e indirecta a través de Tres Culturas Dos Orillas S.L.) 22,925 %, D. Ricardo Calvo (directa e indirecta a través de Arrabal del Agua S.L.) 9,774 %. La Sociedad no tiene conocimiento de pactos parasociales entre estos accionistas que afecten la misma.

### **Autocartera y obligaciones convertibles**

En Urbas Guadahermosa S.A., la autocartera, al 31 de diciembre de 2008, estaba representada por 11.509 acciones con unas compras de 700.000 acciones y unas ventas de 698.750 acciones durante el ejercicio 2008. La Junta General celebrada el 29 de junio de 2007 facultó al Consejo de Administración para que en el plazo de 18 meses, la Sociedad pudiera, bien directamente bien a través de sus sociedades filiales o participadas, proceder a la adquisición de acciones propias a un precio no inferior al cincuenta por ciento del nominal ni superior al de la cotización de las acciones en el momento de su adquisición, dentro de los límites y con los requisitos que resulten legalmente aplicables. En la Junta General celebrada el 27 de junio de 2008, se modificó este acuerdo en el sentido de que el límite inferior de compra sería del diez por ciento.

En virtud de la aprobación por la Junta General celebrada el 24 de octubre de 2008, se procedió a la elevación a público de la emisión de obligaciones convertibles en acciones de la sociedad matriz, por un importe máximo de cuarenta millones de euros (véase Nota 21 de la memoria consolidada adjunta). El valor nominal de cada obligación es de 6.400 euros y todas ellas son de una única clase, nominativas, no cotizables y representadas por títulos físicos.

### **Consejo de Administración y Estatutos**

El Consejo de Administración se encuentra facultado, por acuerdo de la Junta de 29 de junio de 2007, al amparo de lo dispuesto en el artículo 153.1b de la ley de Sociedades Anónimas, para aumentar el capital social de Urbas Guadahermosa S.A. en una o varias veces, dentro del plazo máximo de cinco años desde la fecha de celebración de la Junta, con o sin prima de emisión y mediante contraprestación dineraria, pudiendo excluir total o parcialmente el derecho de suscripción preferente y fijar los restantes términos y condiciones de cada aprobación dentro de los límites establecidos legalmente. Asimismo la Junta General celebrada el 24 de octubre de 2008 facultó al Consejo de Administración para atender, mediante ampliaciones de capital, las peticiones de conversión de obligaciones e intereses generados por las mismas en acciones, con el límite máximo de cincuenta y cinco millones de euros (55.000.000 €).

El artículo 16b de los Estatutos Sociales señala que corresponde a la Junta General de Urbas Guadahermosa S.A. elegir los miembros del Consejo de Administración, ratificar los nombramientos que interinamente hubiese efectuado el propio Consejo y revocar cualquiera de dichos nombramientos y el artículo 21 del Reglamento del Consejo de Administración indica que la elección de Consejeros y revocación de los mismos corresponde a la Junta General, pudiendo el Consejo, en caso de vacante, designar el accionista que interinamente ocupe el cargo.

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

el Consejo de Administración de Urbas Guadahermosa S.A. acordó en esta última fecha, elegir como consejeros a Rentas Madrid S.L y Tres Culturas Dos Orillas S.L. (antes denominada Dos Provincias Construcciones S.L.)

El Consejero Delegado ostenta amplias facultades de representación y gestión para atender los asuntos ordinarios de la Sociedad y su Grupo.

De acuerdo con el artículo 17c de los Estatutos, corresponde a la Junta General de Urbas Guadahermosa S.A. aprobar la modificación de los mismos.

### **Grupo**

Las sociedades que forman el Grupo cuya matriz es Urbas Guadahermosa S.A. está formado por las empresas que a continuación se indican participadas al 100%: Urbanijar Ibérica S.L., Urbas Maroc S.A.R.L., Guadalmeria S.L., Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo S.L., Urbas Bulgaria EAD, S.C., Urbas Terfovol S.L., Gedpro Casatejada S.L. y Guadahermosa Grupo Inmobiliario S.L., siendo esta última propietaria del 100% de las participaciones de Guadahermosa Activos S.L. y Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001 S.L. Además existen las siguientes participaciones: Urbas Romania S.A. (99%), Mulova Corporate S.L. (50%), Larisa S.L. (50%), Loinsa (90%), Geoatlant S.L. (10%), Teleoro Medios S.L. (57,39%), El Decano Audiovisual (33%) y Ediciones y Publicaciones Guadalajara 2000 S.A. (5,48%).

En el ejercicio 2007 se adquirieron derechos para la instalación de parques fotovoltaicos, cuyo desarrollo puede durar varios ejercicios. La tramitación de estos derechos supone un gran número de gestiones administrativas, tanto para la obtención de los diferentes permisos como la adquisición o alquiler de terrenos adecuados, para luego pasar a la fase de instalación, que en estos momentos tiene uno de sus aspectos cruciales en la disponibilidad de placas solares. No hay que olvidar que además son necesarias las correspondientes autorizaciones por las diferentes administraciones implicadas en todo el proceso. Por estas razones, el modelo para la rentabilización de estos activos se basa en la colaboración con otras empresas, o en la venta en aquellos casos que ésta se considere favorable para nuestros intereses. Ambas opciones están influenciadas en su desarrollo a la obtención de la necesaria financiación por parte de compradores o colaboradores y deben enmarcarse dentro de la actual crisis crediticia. La compañía participada Geoatlant S.L. ha iniciado la explotación comercial del parque fotovoltaico de Yebes (Guadalajara), con una potencia de 1MW y se encuentran en fase de construcción por esta última Sociedad los de Fuentenovilla (3 MW) y Valdenoches (0,8 MW).

En cuanto al desarrollo de la actividad en el extranjero hay que indicar que el campo principal de actuación ha sido Tánger (Marruecos), donde se ha iniciado la construcción de viviendas.

### **Gastos de investigación y desarrollo**

La Sociedad no ha incurrido en gastos de esta naturaleza durante el ejercicio 2008.

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

El Grupo no mantiene instrumentos financieros derivados a cierre del ejercicio 2008. Por su parte, durante el ejercicio 2008, la Sociedad Dominante ha liquidado una operación con instrumentos financieros derivados (equity swap) con un resultado negativo de 1.163.059 euros que se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 24.d).

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

Dentro del Plan de Negocio de Urbas Guadahermosa S.A. se contemplan diferentes escenarios para convenios con las entidades financieras acreedoras. Una vez iniciadas las pertinentes conversaciones, a lo largo del primer semestre de 2009 se estima que se alcancen acuerdos con las mismas, en base a los escenarios indicados o a aquellos otros que propongan cada una de las citadas entidades.

Desde la fecha de cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad Dominante ha procedido a la venta de diversos suelos urbanos y de la totalidad de la promoción en curso Valcastillo 7ª fase por un importe total de 23.402.598 euros cancelándose los préstamos hipotecarios

asociados a dichos activos inmobiliarios y las cuentas por pagar con diversos proveedores por importes de 23.208.998 euros y 1.107.812 euros, respectivamente. Estas operaciones han supuesto, en su conjunto, un beneficio de 941.392 euros.



## Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 de Urbas Guadahermosa, S.A. y Sociedades Dependientes, integradas por el balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de flujos de efectivo, estado de cambios en el patrimonio neto y memoria así como el Informe de Gestión, han sido formuladas por el Consejo de Administración de Urbas Guadahermosa, S.A. en su reunión del día 30 de marzo de 2009. Dichas cuentas anuales consolidadas e informe de gestión corresponden al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2008, estando extendidos en 50 hojas (incluida ésta) todas ellas visadas por el Secretario del Consejo, firmando en esta última hoja todos los Consejeros.

Presidente: D. ~~JUAN ANTONIO~~ IBÁÑEZ FERNÁNDEZ

Consejero: TRES CULTURAS DOS ORILLAS, S.L.  
(representada por D. Jesús Ordóñez Gutiérrez)

Consejero: D. JOAQUÍN ANGEL MINGUEZ NAVARRO

Consejero: RENTAS MADRID CAPITAL, S.L.  
(representada por D. José Antonio Bartolomé Nicolás)

Consejero: FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS, S.L.  
(representada por D. Álvaro García-Sampedro Alonso de Federico)

Consejero: ~~IGNACIO~~ CHECA ZABALA