



D. Paulino García Suárez  
Director

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

10 de junio de 2009

Muy señores nuestros,

En contestación a las cuestiones planteadas en su escrito de fecha 27 de mayo de 2009, con número de registro de salida 2009045011 referente a la revisión realizada de las cuentas anuales del ejercicio 2008 de Urbas Guadahermosa, S.A. y su grupo consolidado, adjuntamos las siguientes explicaciones y aclaraciones a las mismas:

#### Cuestión 1

##### Pregunta

En los informes de auditoría relativos a las cuentas anuales, individuales y consolidadas, de URBAS GUADAHERMOSA, el auditor ha puesto de manifiesto una incertidumbre relacionada con la recuperabilidad de los derechos de explotación de parques fotovoltaicos de duración indefinida, cuyo coste asciende a 3,9 y 16 millones de euros en cuentas anuales individuales y consolidadas, respectivamente. Adicionalmente, en el caso de las cuentas anuales individuales, existe esta misma incertidumbre en relación con la participación del 100% en la sociedad Terfovol, S.A., con un coste de 12 millones de euros, cuya actividad principal es la explotación de derechos de explotación de parques fotovoltaicos de duración indefinida.

Según se desprende del informe del auditor, los Administradores de la Sociedad están evaluando las distintas alternativas a seguir en relación con la actividad futura relacionada con dichos parques fotovoltaicos y están analizando distintos planes de negocio para ella.

A este respecto, la nota 8 de la memoria consolidada, referente a "Activos intangibles", indica que, al cierre del ejercicio 2008, el Grupo se encuentra en negociaciones para la venta de estos derechos.

En relación con lo anterior, deberán facilitar la siguiente información, referida a la fecha de contestación del presente requerimiento:

- 1.1 Estado actual de las negociaciones para la venta de los derechos de explotación de los parques fotovoltaicos, e indicación expresa de si, del estado de las citadas negociaciones, se estima que el valor recuperable de los derechos pudiera ser inferior a su valor en libros.

## Respuesta

- 1.1 Las negociaciones para la venta de los derechos fotovoltaicos se están llevando a cabo con diversas sociedades y con diferentes grados de avance. No obstante, a la fecha actual, no se ha llegado a firmar preacuerdo alguno con las mismas, ya que se siguen analizando las condiciones de venta, por lo que en la actualidad no es posible concluir si puede existir una pérdida derivada del menor valor recuperable de dichos derechos respecto a su valor en libros, si bien, del estado de las citadas negociaciones, no se estima que éstas se produzcan.

## Cuestión 2

### Pregunta

Adicionalmente, en los informes de auditoría relativos a las cuentas anuales, individuales y consolidadas, de URBAS GUADAHERMOSA, el auditor ha puesto de manifiesto una incertidumbre relacionada con 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 las Cuentas Anuales, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, y que está sujeta, fundamentalmente, al éxito de las operaciones futuras de la Sociedad y de su Grupo, a la formalización definitiva de la reestructuración financiera y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera de la Sociedad y de su Grupo.

El Auditor pone de manifiesto que, esta incertidumbre viene motivada por la situación del mercado inmobiliario, que se ha deteriorado paulatinamente desde mediados del 2008. De modo que, 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.

Adicionalmente indica que, “en este contexto, el Grupo URBAS GUADAHERMOSA, ha registrado en las Cuentas Anuales consolidadas pérdidas por deterioro procedentes de la valoración de sus activos inmobiliarios por importe, antes de impuestos, de 44 millones de euros, de acuerdo con las valoraciones de los mismos realizadas por expertos independientes y se encuentra en proceso de renegociación con sus entidades financieras acreedoras para la reestructuración de su deuda bancaria para permitir financiar mas adecuadamente sus operaciones en los próximos ejercicios. En este sentido, al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad Dominante tiene su patrimonio neto por debajo de las dos terceras partes del capital social y tiene pasivos bancarios con vencimientos a corto plazo por importe de 80 millones de euros que se encuentran actualmente en proceso de refinanciación o cancelación vía venta de activos”.

Por su parte, la nota 29 de la memoria consolidada, referente a la Gestión de riesgos, determina en el apartado correspondiente al riesgo de liquidez que, a la fecha de formulación de las Cuentas Anuales, los principales riesgos de liquidez potenciales están relacionados con la capacidad del grupo para llevar a cabo la desinversiones en suelo y en otros activos previstas y en el mantenimientos de su financiación a corto plazo.

En relación con la salvedad descrita, deberán facilitar la siguiente información, referida a la fecha de contestación del presente requerimiento, sobre las medidas previstas por la Sociedad, los acuerdos alcanzados y el calendario de implantación para que desaparezcan las incertidumbres a que hace referencia el auditor respecto del desarrollo futuro del Grupo, de forma que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas. En concreto, deberán indicar:

- 2.1 Razones por las cuales, los administradores no han revelado en los estados financieros la existencia de eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que en la entidad siga funcionando normalmente, conforme a lo establecido en el párrafo 23 de la NIC 1 “Prestación de

Estados Financieros”, así como, en su caso, de los factores mitigantes de tal incertidumbre.

- 2.2 Situación a fecha actual, del proceso de reestructuración de la deuda y, en ese caso, plazo previsto de finalización del mismo.
- 2.3 Si como consecuencia de la renegociación de la deuda se estima que se va a producir una modificación sustancial de las condiciones actuales del pasivo financiero o parte del mismo, atendiendo a lo indicado en los párrafos 40-42 y GA 62 de la NIC 39 “Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración”, la Sociedad deberá informar sobre el impacto estimado en resultado que, en su caso, supondría la citada renegociación.
- 2.4 Descripción detallada de cómo afectaría cualquier alteración o demora en los planes de desinversión de suelo y otros activos previstos a la gestión del riesgo de liquidez de la Sociedad y de su Grupo, citada por el párrafo 39 de la NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar, y más concretamente al presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2009 al que se refiere la nota 29 de la memoria consolidada.
- 2.5 En relación con la valoración de los activos inmobiliarios del Grupo basada en valoraciones realizadas por expertos independientes, indiquen el nombre del experto que ha llegado a cabo las mismas, la fecha de emisión del informe de valoración y describan, en su caso, las advertencias o limitaciones contenidas en el informe de valoración, sobre el alcance de los resultados de las valoraciones.
- 2.6 Respecto a la situación actual del mercado inmobiliarios y financiero, causada por la disminución de la demanda, unido al exceso de oferta y a las dificultades en la obtención de financiación adicional, describanse las medidas concretas que tiene previsto adoptar la Sociedad con el objeto minimizar su impacto en la situación financiera de la Entidad y de su Grupo.
- 2.7 Cualquier otra información que sea relevante para la comprensión de la situación actual de los factores causantes de la duda sobre la continuidad de la actividad de la Sociedad y de su Grupo.

## Respuesta

- 2.1 En relación con las necesidades de información indicadas, existen diversas manifestaciones en este sentido dentro de las cuentas anuales consolidadas del Grupo:
  - Dentro de la Nota 13 se ponen de manifiesto tanto el deterioro experimentado en los activos inmobiliarios del Grupo como las negociaciones que se estaban llevando a cabo al cierre del ejercicio con las diversas entidades financieras para la cancelación o renegociación de deuda.
  - En la Nota 16 se informa del desequilibrio patrimonial puesto de manifiesto al cierre del ejercicio en la Sociedad Dominante y se manifiesta la intención de los Accionistas de acometer las medidas oportunas para solventar el mismo.
  - Dentro de la Nota 20 se informa de que una de las entidades financieras acreedoras del Grupo ha optado por ejecutar la hipoteca y reclamar la deuda pendiente.
  - En la Nota 29, se describen los principales riesgos que afectan a la actividad desarrollada por el Grupo y los diversos factores mitigantes de los mismos.
  - Por su parte, en la Nota 30, relativa a “hechos posteriores”, se informa de la existencia de diversos escenarios para acordar convenios con las entidades financieras acreedoras y se indica que, 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. Adicionalmente, en esta misma Nota, se informa de algunos de los principales acuerdos alcanzados a la fecha de formulación.

Por su parte, en las cuentas anuales individuales, esta información se desglosa en las siguientes notas:

- Dentro de la Nota 3.1 se informa, agrupadamente, del desequilibrio patrimonial puesto de manifiesto al cierre del ejercicio y de los factores mitigantes de la duda respecto al cumplimiento del principio de empresa en funcionamiento.
  - Adicionalmente, en las Notas 11, 14, 17 y 26 se detallan los aspectos comentados anteriormente en relación al deterioro experimentado en el valor de los activos inmobiliarios, el proceso de negociación iniciado con las diversas entidades financieras, el desequilibrio patrimonial existente, el impago y ejecución de garantías en una de las operaciones financieras y los principales acuerdos alcanzados con las entidades financieras acreedoras a la fecha de formulación.
- 2.2 El proceso de refinanciación está evolucionando positivamente y se estima que podría quedar finalizado en un plazo, aproximado, de 1 a 2 meses.
- 2.3 No se estima que la renegociación de la deuda produzca una modificación sustancial de las condiciones actuales del pasivo financiero. El proceso de renegociación se está centrando en un aplazamiento, de 2 o 3 años, en el pago del principal.
- 2.4 Dentro del Plan de Negocio del Grupo, se contemplan diferentes escenarios para convenios con las entidades financieras acreedoras. Una vez iniciadas las pertinentes conversaciones, y a la vista de los acuerdos alcanzados con una parte representativa de las mismas, permiten concluir que el Grupo Urbas Guadahermosa será capaz de financiar razonablemente sus operaciones conforme al presupuesto de tesorería del ejercicio 2009 y presentado en las Cuentas Anuales del Grupo del ejercicio 2008. Más concretamente, en caso de que las desinversiones previstas no pudiesen finalmente materializarse, se estima que los recursos disponibles permitirían gestionar adecuadamente el riesgo de liquidez al que se encuentra expuesto el Grupo.
- 2.5 Los expertos independientes encargados de las valoraciones de los activos inmobiliarios del Grupo situados en territorio nacional son varios, en función a la localización geográfica de los mencionados activos, destacando Tasaciones Inmobiliarias, S.A. como principal experto independiente utilizado. Por su parte, a nivel internacional el único experto independiente encargado de las valoraciones de los activos inmobiliarios del Grupo ha sido C.B. Richard Ellis.

Los informes se encuentran referidos al 31 de diciembre de 2008 y su fecha de emisión ha estado comprendida entre finales del ejercicio 2008 y el mes de marzo de 2009.

Respecto a las advertencias o limitaciones que incluyen los certificados son las que vienen marcadas por las recomendaciones de la O.M. ECO 805/2003 (en el caso de los activos inmobiliarios ubicados en territorio nacional) y RIICS (en el caso de los activos inmobiliarios ubicados en territorio internacional). Estas advertencias y/o limitaciones habituales se refieren, principalmente, a los detalles sobre la propiedad, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés.

- 2.6 Las principales medidas que se han puesto en marcha ,o se van a implantar, con el fin de minimizar el impacto de la crisis inmobiliaria y financiera existente son:

- La disminución de precios en la promociones con mayores dificultades de venta, con la finalidad de reactivar la demanda en las mismas.
- La potenciación del alquiler de viviendas, tanto en su modalidad de opción a compra como sin la mencionada opción.
- El incremento de gestiones encaminadas a la venta de activos fotovoltaicos, sin descartar la puesta en valor de los mismos.
- La venta de paquetes de activos a inversores institucionales.
- La culminación del proceso de renegociación de la deuda financiera y el establecimiento de acuerdos con diversas entidades bancarias para facilitar el acceso a la financiación del cliente final de modo que puedan perfeccionarse las ventas comprometidas.

2.7 Tal y como hemos indicado anteriormente, los principales factores causantes de la duda sobre la continuidad de la Sociedad y de su Grupo obedecen, fundamentalmente, a la situación actual de los mercados inmobiliario y financiero. En este sentido 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.

Consecuentemente, ambos efectos han incidido de una forma muy directa en la actividad del Grupo que está adoptando todas las medidas necesarias para paliar sus efectos y garantizar la continuidad de sus negocios.

### Cuestión 3

#### Pregunta

La disposición adicional decimoctava de la ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, asigna al Comité de Auditoría, entre otras funciones, la de establecer las relaciones con los auditores externos de la Sociedad. En relación con la elaboración de las Cuentas Anuales de las entidades emisoras, esta Comisión Nacional entiende que la aplicación práctica de las funciones generales descritas en la referida norma debería incluir, entre otras cuestiones, la supervisión por parte de dicho Comité de la elaboración de las Cuentas Anuales de la Sociedad y su grupo de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados, guardando uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior y conteniendo la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, y con el objetivo de evitar que los auditores externos e independientes de la entidad manifiesten una opinión con salvedades sobre las mismas.

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

#### Respuesta

En las reuniones que ha mantenido la representación del Comité de Auditoría con el auditor externo (Deloitte) se han discutido los distintos escenarios posibles relacionados con los aspectos contemplados en las incertidumbres de los informes de auditoría del ejercicio 2008, habiendo cada

una de las partes expuesto sus argumentaciones que, fundamentalmente, se basan en la evolución prevista, durante 2009, de los mercados inmobiliarios, fotovoltaicos y crediticios, así como en la situación general de la economía y la crisis que la misma padece. Dado que las posiciones se basan en hipótesis de evoluciones previstas, el Comité de Auditoría considera que ambas posturas están convenientemente fundamentadas.

Para el cumplimiento de los pagos previstos en el plan de negocio, y superación de esta salvedad, el Consejo de Administración de Urbas Guadalupe S.A. está efectuando gestiones para la realización de aquellos activos con mayor facilidad de venta en los mercados en los que opera, entrada de nuevos socios que aporten la necesaria estructura financiera, refinanciación de la deuda bancaria y realización de operaciones corporativas. El Comité de Auditoría ha recibido información del Presidente en este sentido y ha solicitado un seguimiento detallado del desarrollo de las citadas actividades 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 incidencia sobre el Grupo.

El Comité de Auditoría informará a Deloitte de los resultados de estas actuaciones con el fin de que pueda realizar una valoración objetiva de las citadas iniciativas y evaluar la incidencia de las mismas en posteriores informes. Asimismo, el mencionado Comité, presentará en la próxima Junta General (a celebrar el 25 ó 26 de junio de 2009) un informe en relación a estos aspectos.

Atentamente,

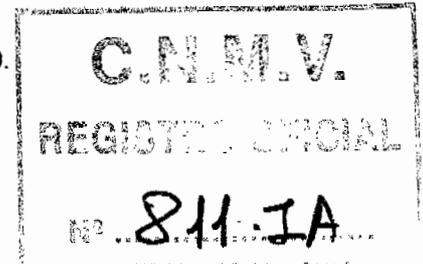
Juan Antonio Ibáñez Fernández  
Presidente



Director

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES  
Dirección General de Mercados  
C/ Marqués de Villamagna 3  
28001 Madrid

Guadalajara 11 de diciembre de 2009.



Muy señores nuestros,

En contestación a las cuestiones planteadas en su escrito de fecha 19 de Noviembre de 2009, con número de registro de salida 2009121076, adjuntamos las siguientes explicaciones y aclaraciones a las mismas:

#### Cuestión 1

Pregunta

La nota 3 a) de la memoria consolidada, relativa a "Bases de presentación" determina que, de acuerdo con lo permitido por el párrafo 62 de la NIIF 3, 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 permitido 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.

Por su parte, la nota 3.f) de la memoria consolidada relativa a "Variaciones en el perímetro de consolidación" pone de manifiesto que en 2007 tuvo lugar la adquisición del 100% de Terfovol S.A. a un coste de 18 millones de euros, cuya contabilización originó un fondo de comercio de 14,4 millones de euros, que conforme a la NIIF 3 podría ser objeto de asignación definitiva dentro de los doce meses siguientes a la fecha de adquisición.

El patrimonio neto atribuible de Terfovol, S.A. cuya actividad principal es el aprovechamiento de derechos de explotación de parques fotovoltaicos de duración indefinida, era de 3,6 millones de euros, según se pone de manifiesto en esta misma nota.

La citada nota 3.f) continúa indicando que, con fecha 10 de septiembre de 2008, Urbas (parte compradora) y Desarrollos Empresariales Guadiana, S.L. (parte vendedora) han acordado reducir el precio de la compra de las acciones de Terfovol en 6 millones de euros, quedando el precio total en 12 millones de euros, como consecuencia del retraso e incumplimiento en la tramitación de los diversos parques solares fotovoltaicos propiedad de Urbas Terfovol.

Por último, la nota 8 de la memoria consolidada relativa a "Activos intangibles" revela que el importe registrado en 2007 como "alta" en el epígrafe de "Derechos de explotación y otro

inmovilizado material" bajo el concepto de "asignación fondo de comercio" por importe de 12 millones de euros, recoge la asignación definitiva del fondo de comercio surgido tras la adquisición de la participación en Terfovol. Dicha asignación se ha realizado en el ejercicio 2008 con efectos 2007.

En relación con lo descrito anteriormente, deberá facilitarse la siguiente información:

- 1.1 Indíquese expresamente si la citada reducción en el precio de la compra de las acciones de Terfovol por importe de 6 millones de euros, ha sido tomada en consideración en el registro definitivo de la combinación de negocios y, en particular, en la contabilización del fondo de comercio, posteriormente asignado como mayor valor de los "Derechos de explotación y otro inmovilizado material".
- 1.2 Facilitense los importes correspondientes a (i) los valores razonables reconocidos, en la fecha de adquisición, para cada clase de activos, pasivos y pasivos contingentes de la entidad adquirida, (ii) los importes en libros de cada una de las anteriores clases de elementos, determinadas de acuerdo con las NIIF, inmediatamente antes de la combinación y (iii) el importe del fondo de comercio, calculado como el exceso del coste de la combinación de negocios sobre la participación adquirida por Urbas en el valor razonable neto de los activos, pasivos y pasivos contingentes de la adquirida.

Respuesta

- 1.1 La reducción en el precio de compra de las acciones de Terfovol, por importe de 6 millones de euros, ha sido tomada en consideración tanto en el registro definitivo de la combinación de negocios como en la contabilización del fondo de comercio, posteriormente asignado como mayor valor de los "Derechos de explotación y otro inmovilizado material".
- 1.2 En el ejercicio 2007, se adquirió el 100% del capital social de Terfovol, S.A. por 18 millones de euros. Los valores razonables reconocidos, en la fecha de adquisición, para cada clase de activos, pasivos y pasivos contingentes de la entidad adquirida fueron los importes en libros de cada una de las anteriores clases de elementos en los estados financieros de Terfovol, S.A. y que señalamos a continuación:

	Euros
Inmovilizado intangible	10.502
Inmovilizado financiero	32.911
Existencias	5.361.614
Otros activos corrientes	931.184
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	2.157.475
Otros pasivos corrientes	575.182

Como resultado de la contabilización de esta combinación de negocios por los valores señalados, se originó un fondo de comercio de 14,4 millones euros que conforme a lo permitido en la NIIF 3 no fue objeto de asignación definitiva hasta el ejercicio 2008. En dicho ejercicio, como consecuencia del acuerdo de reducción del precio de adquisición de esta participación y ascendente a 6 millones de euros, se procedió a minorar el importe del fondo de comercio original, quedando éste reducido a 8,4 millones de euros.

De este modo, tras finalizar los procesos de valoración de activos y pasivos de Terfovol, S.A., durante el ejercicio 2008 y con efectos contables en 2007, se realizó la asignación definitiva del fondo de comercio a los derechos de explotación de parques fotovoltaicos que dicha sociedad ostentaba generándose el correspondiente impuesto diferido en el pasivo del balance consolidado por importe de 3,6 millones de euros

(quedando el importe definitivamente asignado a los derechos de explotación de 12 millones de euros).

## Cuestión 2

### Pregunta

La nota 8 de la memoria consolidada relativa a "Activos intangibles" revela que, bajo la citada partida de activo, se encuentran contabilizados "Derechos de explotación y otro inmovilizado material" por importe de 16 millones de euros que corresponden a los derechos de explotación de parques fotovoltaicos ubicados en las provincias de Guadalajara y Soria adquiridos en 2007 a "Desarrollos Empresariales Guadiana S.L." y a la asignación definitiva del fondo de comercio surgido en la adquisición de "Terfovol, S.A." acontecida en 2007. Estos derechos no tienen limitación temporal por lo que no están siendo amortizados.

Por su parte, los informes de auditoría relativos a las cuentas anuales, individuales y consolidadas de Urbas, el auditor puso de manifiesto una incertidumbre relacionada con la recuperabilidad de los derechos de explotación de parques fotovoltaicos de duración indefinida, cuyo coste asciende a 3,9 y 16 millones de euros en cuentas anuales individuales y consolidadas respectivamente. Adicionalmente, en el caso de las cuentas anuales individuales, existía esta misma incertidumbre en relación con la participación del 100% en la sociedad Terfovol, S.A. con un coste de 12 millones de euros, cuya actividad principal es la explotación de derechos de explotación de parques fotovoltaicos de duración indefinida.

Según se desprende del informe del auditor, los Administradores de la Sociedad están evaluando las distintas alternativas a seguir en relación con la actividad futura relacionada con dichos parques fotovoltaicos y están analizando distintos planes de negocio para ella.

A este respecto, la citada nota 8 de la memoria consolidada, referente a "Activos intangibles", indica que, al cierre del ejercicio 2008, el Grupo se encuentra en negociaciones para la venta de estos derechos.

En respuesta a nuestro requerimiento de 27 de mayo de 2009 y número de registro de salida 2009045011, relativo a las salvedades contenidas en el informe de auditoría, la Sociedad manifestaba con fecha 10 de junio de 2009 que *"Las negociaciones para la venta de derechos fotovoltaicos se están llevando a cabo con diversas sociedades y con diferentes grados de avance. No obstante, a la fecha actual, no se ha llegado a firmar preacuerdo alguno con las mismas, ya que se siguen analizando las condiciones de venta, por lo que en la actualidad no es posible concluir si puede existir una pérdida derivada del menor valor recuperable de dichos derechos respecto a su valor en libros, si bien, del estado de las citadas negociaciones, no se estima que éstas se produzcan"*.

Unos días después de recibir la citada respuesta, concretamente el 23 de junio de 2009, Urbas y la también sociedad cotizada Montebalito, comunican mediante hecho relevante que, a través de sus filiales Urbas Renovables y Montebalito Energías Renovables, han alcanzado un acuerdo para finalizar conjuntamente cinco proyectos de construcción de parques solares fotovoltaicos sitios en Guadalajara, que suman un total de 8,7 MW de potencia instalada y suponen una inversión total de cerca de 30 millones de euros. Urbas aporta los derechos sobre los citados parques en su estado actual y Montebalito la financiación y gestión de los mismos.

En relación con lo anterior, deberán facilitar la siguiente información, referida a la fecha de contestación del presente requerimiento.

- 2.1 Estado actual del acuerdo alcanzado con Montebalito, descrito en el hecho relevante de 23 de junio de 2009, así como en su caso, de las negociaciones para la venta de los derechos de explotación de los parques fotovoltaicos que no hayan sido incluidos en el citado acuerdo con indicación expresa de sí, del estado de las citadas negociaciones, se estima que el valor recuperable de los derechos pudiera ser inferior a su valor en libros.

## Respuesta

- 2.1 Según se indicaba en el hecho relevante de 23 de junio de 2009, Urbas Renovables y Montebalito Energías Renovables han alcanzado un acuerdo de intenciones mediante el cual Montebalito, S.A. manifestaba su interés en estudiar la posible adquisición de los proyectos y derechos de explotación que Urbas ostenta para varios municipios de la provincia de Guadalajara (Romamones, Heras de Ayuso, Torrejón del Rey, Usanos y Taracena). Dicho acuerdo se encuentra supeditado al cumplimiento de diversas cláusulas entre las que cabe destacar la condición suspensiva o esencial de que se lleve a cabo la aceptación de preinscripción dentro de las convocatorias previstas en el ejercicio 2009 con arreglo a las condiciones de retribución previstas en el Real Decreto 1.578/2008.

En este sentido, desde la fecha de firma del contrato de intenciones se ha producido la aceptación de la preinscripción de los derechos correspondientes al Parque de Heras de Ayuso (1MW), de forma que Montebalito ha adoptado la decisión de adquisición de dicho proyecto. Por su parte, los parques proyectados de Taracena, Torrejón del Rey, Romanones y Usanos se han presentado a efectos de preasignación dentro de las convocatorias producidas en 2009 para su inscripción en el Registro prevista en el artículo 9 del Decreto 1.578/2008 sin que haya recaído resolución favorable por diversos defectos subsanables. En consecuencia, Montebalito ha aceptado prorrogar la decisión sobre su puesta en marcha o no hasta el 31 de diciembre de 2009 encontrándonos actualmente trabajando para lograr la culminación del acuerdo citado.

Por su parte, prosiguen las negociaciones para la venta de los derechos de explotación de los parques fotovoltaicos que no han sido incluidos en el anterior acuerdo, no estimándose que, del estado de las citadas negociaciones, el valor recuperable de los citados derechos pudiera ser inferior a su valor en libros. En este sentido, cabe destacar el avance en las negociaciones para la venta o explotación conjunta (se están evaluando ambas alternativas) de parte de estos derechos de explotación (23,35 MW) con una empresa del sector fotovoltaico.

### Cuestión 3

#### Pregunta

La nota 13 de la memoria consolidada relativa a "Existencias", describe varias opciones de compra sobre diferentes solares, documentados en contrato privado o escritura pública, por importe de 167,7 millones de euros, de los cuales 26,5 millones de euros se han materializado en pagos registrados como "Anticipos". Del importe de anticipos indicado, el Grupo ha registrado deterioros por un importe de 14,1 millones de euros ya que no está previsto ejecutar la compra en los próximos ejercicios, reduciéndose el importe de las mencionadas opciones de compra hasta los 25 millones de euros. El informe financiero correspondiente al primer semestre de 2009 revela que a 30 de junio de 2009 no se ha registrado provisión adicional relativa a este concepto.

Adicionalmente, la nota 21 relativa a "Otros pasivos y acreedores comerciales y otras cuentas por pagar indica que la mayor parte de su saldo (21,1 millones de euros al 31 de diciembre de 2008) corresponde a cuentas a pagar por compra de terrenos y solares.

En relación a estos conceptos, deberá facilitarse la siguiente información:

- 3.1. Indicación expresa de (i) las fechas de ejercicio correspondientes a las opciones de compra cuyos pagos anticipados no han sido deteriorados y de (ii) si las citadas adquisiciones de terrenos, así como las que se describen en la nota 21 de la memoria consolidada, están sujetas a cláusulas suspensivas o resolutorias vinculadas a algún aspecto concreto de la operación, así como cualquier otra condición que pudiera

resultar relevante a efectos de la comprensión de las citadas transacciones y pudiera tener un impacto significativo en los estados financieros de los próximos ejercicios.

Respuesta

- 3.1 Las opciones de compra cuyos pagos anticipados no han sido deteriorados no tienen un vencimiento datado definido ya que se encuentran supeditadas al cumplimiento de determinados hitos relativos a la modificación de la situación urbanística de los terrenos que no se esperan sea culminados en el corto plazo.

Dentro de los mencionados anticipos, únicamente existe una opción de compra sujeta a cláusula suspensiva (siendo el anticipo asociado de 1.731 miles de euros) que sería ejecutada por el vendedor en caso de que una vez alcanzado el correspondiente hito urbanístico no se procediese, en el plazo de 2 meses, a elevar a público la escritura de compraventa. La mencionada condición ha sido alcanzada durante el ejercicio 2009 encontrándonos actualmente en negociaciones con la parte vendedera de cara a una posible solución global o parcial, que no resulte gravosa para la Sociedad. No obstante, al cierre del ejercicio 2009 se evaluará la situación de esta opción de compra y se procederá, en caso de no llegar a un acuerdo, a imputar en la cuenta de resultados el deterioro resultante.

#### Cuestión 4

Pregunta

En la anteriormente citada nota 13 de la memoria consolidada se indica que los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2008 ascienden a 22,7 millones de euros, de los cuales 4,9 millones de 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". A 30 de junio de 2009 el saldo de la cuenta que recoge los anticipos de clientes asciende a 8,3 millones de euros.

En la respuesta facilitada por Urbas, con fecha 18 de diciembre de 2008, a nuestro segundo requerimiento sobre el contenido de las cuentas anuales, individuales y consolidadas del ejercicio 2007, la Sociedad manifestó que tenía previsto cubrir las cantidades anticipadas mediante aval o contrato de seguro, para lo cual se encontraba realizando las oportunas gestiones con entidades financieras y aseguradoras.

En consecuencia, facilítese la siguiente información referida a la fecha de contestación al presente requerimiento.

- 
- 4.1 Describáanse los compromisos de venta de promociones que finalmente no hayan sido materializados en una venta de existencias e indíquese, en su caso, el impacto que han tenido en la cuenta de resultados.
- 4.2 Desglose de las cantidades avaladas y por seguros de caución existentes, en relación con los cobros anticipados recibidos de clientes que garanticen su devolución en caso de resolución del contrato, conforme lo estipulado en la disposición adicional primera de la ley de ordenación de la edificación de 5 de noviembre de 1.999 y en artículo segundo de la Ley 57/1968.

Respuesta

- 4.1 De los 22,7 millones de euros que se reflejaban como compromisos de venta de promociones en las cuentas anuales del ejercicio 2008, 2.469.150 euros correspondientes a 14 viviendas, no han sido materializados en venta habiendo generado un impacto negativo en la cuenta de resultados de 47.832 euros, importe recogido contablemente en la dotación a la provisión realizada durante el ejercicio 2009 por este concepto (véase nuestra respuesta al punto 9.1).

- 4.2 En la actualidad en todo el Grupo Urbas, sólo existe una promoción en curso en construcción con un total de 21 viviendas, de las que 2 (cuyos anticipos recibidos ascienden a 86 miles de euros) se encuentran en situación de preventa. Las gestiones realizadas con entidades financieras y aseguradoras para cubrir las cantidades anticipadas mediante aval o contrato de seguro no han dado resultado positivo hasta la fecha, por lo que se continuarán con las mismas con el fin de alcanzar un acuerdo. La Sociedad ha constituido las provisiones necesarias para afrontar las penalizaciones correspondientes (véase nuestra respuesta al punto 9.1).

### Cuestión 5

#### Pregunta

La nota 3 f) de la memoria consolidada relativa a "Variaciones en el perímetro de consolidación" revela que en 2007 Urbas adquiere por 601.533 euros el 50% de la sociedad Frechen Investment, S.L, cuyo principal activo son terrenos registrados bajo el epígrafe de "Existencias". En 2008, Urbas adquiere una participación adicional en esta compañía con un coste de 400.000 euros.

No obstante, el 24 de junio de 2008, Urbas procede a la venta de la totalidad de las participaciones en Frechen Investment, S.L., a favor de Nova Lurani S.L. accionista de la Sociedad Dominante, por un precio de 1.001.533 euros, por lo que el resultado de esta operación no supuso beneficio o pérdida para el Grupo. El precio de la compraventa quedó aplazado para ser satisfecho por la parte compradora en el plazo de un año a partir de la fecha de compraventa.

En el informe financiero correspondiente al primer semestre de 2009, el epígrafe i) Variaciones en el perímetro de consolidación, contenido en las notas explicativas, indica que 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" si bien no determina si ha acontecido el pago con fecha 24 de junio de 2009.

Adicionalmente, la nota 15 de la memoria consolidada de las cuentas anuales relativa a "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes, Activos financieros y Otros activos corrientes", manifiesta que el epígrafe relativo a "Otros créditos" del activo corriente recoge un préstamo a la sociedad Frechen Investment, S.L., por importe de 3,5 millones de euros con fecha de vencimiento 4 de julio de 2009 con posibilidad de prórroga del mismo. El informe financiero correspondiente al primer semestre de 2009 refleja este crédito por el mismo importe, no habiéndose registrado deterioro alguno en relación a este saldo.

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

- 
- 5.1 Mención expresa de si el 4 de julio de 2009 la sociedad Frechen Investment, S.L., satisfizo el pago del préstamo o, si por el contrario se prorrogó el vencimiento del mismo, en cuyo caso deberá indicarse expresamente cuál es la fecha fijada para el nuevo vencimiento.
  - 5.2 Indíquese si el 24 de junio de 2009 Nova Lurani, S.L., satisfizo el precio de la compra correspondiente a la totalidad de las participaciones en Frechen Investment, S.L., o, si por el contrario el importe resultó impagado, en cuyo caso deberán describirse las consecuencias del mismo, describiéndose, en su caso, las garantías tomadas por la Sociedad para asegurar el cobro, así como una estimación de su valor razonable.

#### Respuesta

- 5.1 Con fecha 2 de julio de 2009 se prorrogó el pago del préstamo efectuado a Frechen Investment, S.L. estableciéndose como fecha de vencimiento el 2 de julio de 2010.

- 5.2 Con fecha 22 de junio de 2009 se prorrogó el pago de la deuda de Nova Lurani S.L. estableciéndose como nueva fecha de vencimiento el 22 de junio de 2010. Para la suscripción de la mencionada renovación no se ha considerado necesaria la ampliación de garantías ya que la Sociedad considera que no existe riesgo alguno sobre el cobro de esta deuda.

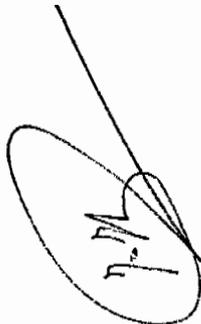
### Cuestión 6

#### Pregunta

La anteriormente citada nota 15 de la memoria consolidada "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes, Activos financieros y Otros activos corrientes", pone de manifiesto que la práctica totalidad del saldo recogido en el epígrafe de "Otros créditos con empresas vinculadas (corriente)" por importe de 1,16 millones de euros del activo corriente corresponde a una deuda pendiente de cobro con la sociedad Arco 2000, S.L., accionista de la Sociedad Dominante, saldo que no devenga intereses ni tiene vencimiento definido.

En relación con este crédito y con la operación de venta de la totalidad de las participaciones de Frechen Investment, S.L. a Nova Lurani, S.L. accionista de la Sociedad Dominante, descrita en el punto anterior del presente requerimiento deberá facilitarse la siguiente información:

- 6.1 Indique los procedimientos establecidos por Urbas en sus reglamentos internos para la toma de decisiones en operaciones con partes vinculadas a efectos de mitigar los conflictos de interés que pudieran surgir de conformidad con el art. 127 ter de la LSA en el seno del Consejo de Administración.
- 6.2 Indique el órgano de la Sociedad que ha dirigido o liderado las labores de análisis, negociación y deliberación sobre las referidas operaciones, y si ha realizado un informe valorando las mismas desde el punto de vista de la paridad de trato a los accionistas y de las condiciones de mercado, así como las conclusiones del mismo. Asimismo, facilite la composición de dicho órgano y el cargo que ocupan sus miembros en el organigrama de la Sociedad. En el caso de que sean miembros del Consejo de Administración señale también la tipología de los mismos de acuerdo con su Reglamento del Consejo y los Códigos de Buen Gobierno generalmente aceptados.
- 6.3 Indique si el Comité de Auditoría de Urbas ha analizado y/o aprobado las citadas operaciones, en cuyo caso, explique las conclusiones de dicho Comité sobre la idoneidad de las mismas.
- 6.4 Indique si algún Consejero se ha abstenido de participar en las reuniones del Consejo de Administración en las que se acordó llevar a cabo las operaciones descritas. En cualquier caso, explique la actuación de los Consejeros que representan en el Consejo de Administración la participación de los accionistas involucrados y/o sus entidades vinculadas, en dichos Consejos y en relación con los acuerdos en cuestión.
- 6.5 Indique la posición de los Consejeros ejecutivos y de los externos independientes, sobre los acuerdos referentes a las operaciones descritas.
- 6.6 En el caso del préstamo concedido a Arco 2000, S.L., describáanse las razones que han motivado su clasificación como corriente, teniendo en cuenta que, tal y como señala la Sociedad se trata de un préstamo "sin vencimiento definido", indicándose cuál es la fecha esperada de recuperación del mismo.
- 6.7 En el caso de la venta de la sociedad Frechen Investment, S.L. a favor de Nova Lurani, S.L., indíquese si la determinación del precio de la operación se basó en la valoración de esta sociedad por parte de un experto independiente, en cuyo caso deberán describirse las principales hipótesis y métodos de valoración empleados en la elaboración de la citada valoración. Asimismo, deberá indicarse si existe alguna cláusula suspensiva o resolutoria vinculada a algún aspecto de la operación; o



cualquier otra condición que pudiera resultar relevante a efectos de la comprensión de la citada transacción.

- 6.8 Cualquier otra información que a su juicio considere relevante a los efectos de este requerimiento.

#### Respuesta

- 6.1 En relación con los procedimientos establecidos por Urbas en sus reglamentos internos para la toma de decisiones en operaciones con partes vinculadas a efectos de mitigar los conflictos de interés que pudieran surgir de conformidad con el artículo 127 ter de LSA en el seno del Consejo de Administración indicamos que el artículo 26 del Reglamento del Consejo de Administración señala: "El Consejero deberá abstenerse de votar e intervenir en las deliberaciones que afecten a asuntos en los que se halle interesado personalmente, o cuando el asunto afecte a un miembro de su familia o a una sociedad en la que desempeñe un puesto directivo o tenga una participación significativa".

#### 6.2-6.5

Estas operaciones han sido dirigidas por la Dirección Ejecutiva de la Sociedad y se informó de las mismas con posterioridad al Consejo de Administración.

- 6.6 Con fecha 18 de junio de 2008, la sociedad Arco 2000 S.L. se subrogó en la deuda que Geoatlantier, S.L. mantenía con Urbas Guadalupe, S.A. Debido a esta circunstancia aparece una deuda de Arco 2000 S.L. con Urbas Guadalupe, S.A. por un importe de 1,16 millones de euros que se recogió en el epígrafe "Otros créditos con empresas vinculadas (corriente)". Esta deuda, que no ha supuesto en ningún momento salida de efectivo, ha quedado saldada en octubre de 2009 mediante la compensación con parte de la cuenta a pagar mantenida con Arco 2000, S.L. y que se encontraba registrada en el pasivo del balance.
- 6.7 En cuanto a la venta de Frechen Investment, S.L. a Nova Lurani, S.L., hay que señalar que esta última no era accionista significativo de Urbas Guadalupe, S.A. y por tanto no constituye una operación vinculada. El precio acordado fue el resultado de un acuerdo entre las partes sin la intervención de un tercero independiente para su valoración. No existe cláusula suspensiva o resolutoria alguna vinculada a esta operación.

- 6.8 Nada relevante que considerar a los efectos de este requerimiento.

#### Cuestión 7

##### Pregunta

La nota 16 de la memoria consolidada, relativa a "Capital y reservas" pone de manifiesto que, como consecuencia de las pérdidas registradas en 2008, Urbas se encuentra en causa de reducción de capital obligatoria si transcurre un ejercicio social sin que se haya recuperado el patrimonio, indicándose a continuación que los accionistas de la Sociedad adoptarán las medidas oportunas para solventar el mencionado desequilibrio patrimonial

En ese sentido, la nota 12 "Capital y reservas" contenida en las notas explicativas que acompañan al informe financiero del primer semestre de 2009 indica que la Junta General celebrada el 26 de junio de 2009 aprobó la reducción de capital a 54 millones de euros mediante la disminución del nominal de cada una de las acciones de 0,64 a 0,25 euros, debido a las pérdidas que influyen en el normal funcionamiento de la empresa. La citada reducción de capital fue firmada en escritura pública el 8 de julio de 2009.

Por su parte, la nota 16 d) "Otros pasivos no corrientes" contenida en las notas explicativas que acompañan al citado informe financiero del primer semestre de 2009, pone de manifiesto que la reducción de capital acordada por la Junta de 26 de junio de 2009 modifica el acuerdo de ampliación de capital social adoptado por la Junta de 24 de octubre de 2008, aprobado el contexto de la emisión de obligaciones convertibles dirigidas a ciertos accionistas en quienes concurría la condición de acreedores.

En ese sentido, la Junta de 26 de junio de 2009 acuerda aumentar el capital social de Urbas por un importe nominal de 37 millones de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 148 millones de acciones de 0,25 euros de valor nominal, a fin de atender las peticiones de conversión de obligaciones e intereses generados por éstas en acciones que efectúan los Sres Obligacionistas en el primer periodo ordinario de conversión, que comenzará el 29 de octubre de 2009 y durará 30 días naturales, finalizando el 30 de noviembre de 2009.

Por su parte, el 2 de noviembre de 2009, la Sociedad remite un hecho relevante notificando que, con fecha 29 de octubre de 2009, la Asamblea del Sindicato de Obligacionistas de Urbas examina, aprueba y ratifica los acuerdos alcanzados por la Junta de accionistas del 26 de junio de 2009, en particular los referentes a la reducción del valor nominal de las acciones de Urbas.

A este respecto, deberá facilitarse la siguiente información:

- 7.1 Descripción de los cambios acontecidos en las condiciones de conversión derivados del acuerdo de reducción de capital mediante la disminución del nominal de las acciones de 0,64 a 0,25 euros, indicando expresamente cómo afectan dichos cambios al porcentaje de participación que obtendrán en el capital social de Urbas los obligacionistas que opten por ejercitar el derecho de conversión de sus obligaciones.
- 7.2 Descripción del resultado alcanzado, una vez finalizado el primer periodo de conversión, y cuáles serán las consecuencias contables del mismo en los estados financieros del ejercicio 2009.

Respuesta

- 7.1 No se ha producido cambio alguno en las condiciones de conversión derivado del acuerdo de reducción de capital ya que la Junta General de Accionistas de Urbas Guadahermosa, S.A. celebrada el 26 de junio de 2009 aprobó modificar, dejándolo expresamente sin efecto, el apartado 1.2 del acuerdo primero de los adoptados en la Junta General de Accionistas del 24 de octubre de 2008 y referente a la ampliación de capital social, que quedo sustituida por el siguiente acuerdo:

*"Aumentar el capital social de URBAS GUADAHERMOSA S.A. por un importe nominal de TREINTA Y SIETE MILLONES DE EUROS (37.000.000. €) mediante la emisión y puesta en circulación de 148.000.000 de acciones ordinarias, de 0,25 € de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, a fin de atender las peticiones de conversión de obligaciones e intereses generados por éstas en acciones que efectúen los Sres. obligacionistas en el primer Periodo Ordinario de Conversión que se iniciará el 29 de octubre de 2009".*

Por su parte, una vez efectuada la reducción de capital social, el porcentaje que supondrán las nuevas acciones respecto al nuevo capital social será del 40,6%.

- 7.2 Una vez finalizado el primer periodo de conversión y según se ha aprobado por el Consejo de Administración de Urbas Guadahermosa, S.A., como resultado del primer periodo de conversión, el 99,02% de los obligacionistas, propietarios de 5.390 obligaciones, han manifestado su decisión de acudir a la conversión por la totalidad de las obligaciones de las que son titulares, tanto en lo que se corresponde a capital como a los intereses devengados hasta el momento de la apertura del periodo de conversión habiéndose aprobado, por tanto, la ampliación de capital (autorizada mediante acuerdo



contenido en el punto Séptimo del Orden del Día de la Junta General de Accionistas de Urbas Guadahermosa, S.A. celebrada el pasado 26 de junio de 2009) por un importe nominal de 36.998.520,50 Euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 147.994.082 nuevas acciones ordinarias, de 0,25 Euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta.

Tras esta ampliación, el capital actual de Urbas, pendiente de inscripción en el Registro Mercantil asciende a 90.846.394,25€, representado por 363.385.577 acciones, todas ellas de la misma clase y serie, de 0,25 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 363.385.577, ambas inclusive.

### Cuestión 8

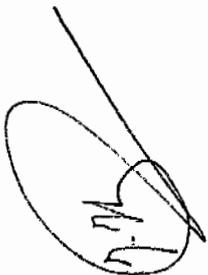
#### Pregunta

La nota 6 de la memoria consolidada, relativa al "Beneficio por acción" se indica que el "Beneficio diluido por acción" es igual al "Beneficio básico por acción". Por su parte, en el informe correspondiente al primer semestre de 2009, ambos valores coinciden de nuevo. A este respecto, deberá indicarse:

- 8.1 Si se ha tenido en cuenta la existencia de las anteriores citadas obligaciones convertibles en el cálculo del "Beneficio diluido por acción" a 31 de diciembre de 2008 y a 30 de junio de 2009, indicando expresamente las razones por las cuáles las mismas no han supuesto impacto alguno en el cálculo de esta ratio.
- 8.2 En relación con la elaboración de cuentas anuales de futuros ejercicios, se les recuerda que para calcular las ganancias por acción básicas, el número de acciones ordinarias será el promedio ponderado de las acciones ordinarias en circulación durante el periodo, lo cual implica que deben descontarse en el cálculo las acciones propias en cartera poseídas por la propia entidad emisora o sus subsidiarias.

#### Respuesta

- 8.1 En el cálculo del "Beneficio diluido por acción", las obligaciones convertibles no se han tenido en cuenta en aplicación de lo dispuesto en el párrafo 41 de NIC 33 que indica: "las acciones ordinarias potenciales se tratarán como dilusivas cuando, y solo cuando, su conversión en acciones ordinarias podría reducir las ganancias por acción o incrementar las pérdidas por acción de las actividades que continúan". Dado que éste no era el caso del Grupo (al haber incurrido en pérdidas durante el ejercicio 2008), el hipotético impacto dilutivo no fue reflejado en el cálculo del beneficio por acción diluido.
- 8.2 Tomamos nota de su aclaración y de cara al cálculo de las ganancias por acción básicas, el número de acciones ordinarias será el promedio ponderado de las acciones ordinarias en circulación durante el periodo, descontando las acciones propias en cartera poseídas por la propia sociedad.



### Cuestión 9

#### Pregunta

La nota 19 de la memoria consolidada relativa a "Provisiones" pone manifiesto que el saldo de este epígrafe de balance asciende a 1,7 millones de euros a 31 de diciembre de 2008, encontrándose entre los distintos conceptos provisionados un contencioso administrativo, por importe de 419 mil 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.

Al 30 de junio de 2009 se ha registrado una dotación adicional por importe de 54 mil euros con origen en "posibles indemnizaciones por resolución de contratos por compraventa de viviendas terminadas".

- 9.1 A este respecto deberá indicarse si a la fecha de contestación al presente requerimiento existen más demandas admitidas a trámite contra la Sociedad en relación con el resto de sus promociones, cuya cuantía sea significativa a nivel individual o agregado, y si se estima que de las mismas pudiera surgir algún quebranto económico para la Sociedad que no haya sido provisionado.

Respuesta

- 9.1 En la actualidad se están tramitando un total de 44 demandas por resolución de contratos de compraventa, en virtud de las cuales se reclama la devolución de un total de 1,9 millones de euros. La mayor parte de dichas demandas se encuentran en trámites de negociación con los compradores afectados para tratar de llegar a acuerdos extrajudiciales. Al 30 de junio de 2009, se ha registrado una provisión de 600 miles de euros en concepto de intereses de demora y daños y perjuicios a los clientes por retraso en las obras. Al 31 de diciembre de 2009 se analizará nuevamente la necesidad de dotar provisiones adicionales por este concepto.

#### Cuestión 10

Pregunta

La nota 21 de la memoria consolidada, relativa a "Otros pasivos y acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" facilita un desglose de los conceptos registrados bajo los epígrafes de "Otras deudas no comerciales" tanto corrientes como no corrientes.

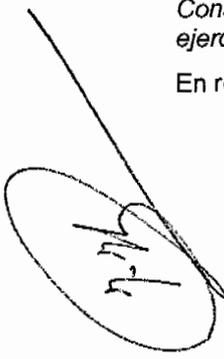
El importe clasificado como "Otras deudas no comerciales (no corrientes)", cuyo saldo al cierre asciende a 35,9 millones de euros, corresponde en su práctica totalidad a la emisión de obligaciones convertibles anteriormente citada en el presente requerimiento, mientras que "Otras deudas no comerciales (no corrientes)" cuyo saldo asciende a 2,3 millones de euros, se debe a una deuda con el accionista Iror Inversiones S.L., remitiendo para obtener un mayor detalle a la nota 25 "Transacciones con empresas vinculadas".

No obstante lo anterior, la citada nota 25 "Transacciones con empresas vinculadas" facilita un detalle de saldos con empresas vinculadas asociado al concepto de "Otras deudas no comerciales", cuyo importe total a 31 de diciembre de 2008 asciende a 19,9 millones de euros, siendo la deuda asociada a Iror Inversiones S.L de 4,5 millones de euros.

La referida nota 25 finaliza añadiendo "Adicionalmente, cabe destacar que, durante el ejercicio 2008, la Sociedad Dominante ha realizado diversas cesiones de efectivo con algunos Accionistas y Consejeros (por importe neto total de 8,1 millones de euros) cuyos saldos vivos, al cierre de ejercicio, se detallan en la presente nota".

En relación con lo descrito anteriormente, deberá suministrarse la siguiente información:

- 10.1 Facílitese la oportuna conciliación entre los importes registrados bajo el epígrafe de "Otras deudas no comerciales", tanto corrientes como no corrientes, contenidos en la nota 21 de la memoria consolidada y los saldos desglosados en concepto de "Otras deudas no comerciales", contenidos en la nota 25 de la memoria consolidada.
- 10.2 Desglose individualizado de las citadas cesiones de efectivo, conciliándolas con los saldos que se desglosan en la nota 25 "Transacciones con empresas vinculadas".



Respuesta

- 10.1 En la nota 21 de la memoria consolidada relativa a "Otros pasivos y acreedores comerciales y otras cuentas por pagar", el importe clasificado como "Otros pasivos (no corrientes)" asciende a 35,9 millones de euros de los cuales 34,8 millones, recogidos dentro de "Otras deudas no comerciales (no corrientes)", corresponden en su totalidad a la emisión de obligaciones convertibles citada en el presente requerimiento. Asimismo, el importe clasificado como "Otros pasivos (corrientes)" asciende a 2,3 millones de euros de los cuales 2,1 millones de euros, recogidos dentro de "Otras deudas no comerciales (corrientes)", se debe a una deuda con el accionista Iror Inversiones, S.L.

En la Nota 25 "Transacciones con empresas vinculadas" se facilita un detalle de saldos con empresas vinculadas asociado al concepto de "Otras deudas no comerciales" cuyo importe total a 31 de diciembre de 2008 asciende a 19,9 millones de euros, siendo la deuda asociada a Iror Inversiones, S.L. de 4,7 millones de euros. Dicho saldo corresponde a deuda no corriente por importe de 2,6 millones de euros y a deuda corriente por importe de 2,1 millones de euros.

La conciliación entre los importes registrados bajo el epígrafe de "Otras deudas no comerciales" tanto corrientes como no corrientes, contenidos en la nota 21 de la memoria consolidada y los saldos desglosados en concepto de "Otras deudas no comerciales" contenidos en la Nota 25 de la memoria consolidada sería la siguiente:

DESCRIPCIÓN	MILLONES DE EUROS
<b>Total importe "Otras deudas no comerciales (no corrientes)" (Nota 21)</b>	<b>34,8</b>
Deuda correspondiente a obligacionistas no vinculados	(17)
Deuda corriente Iror Inversiones, S.L. (+)	2,1
<b>Total importe con empresas vinculadas de "Otras deudas no comerciales (corrientes y no corrientes)" (Nota 25)</b>	<b>19,9</b>

- La deuda corriente de 2,1 millones de euros con Iror Inversiones, S.L. corresponde a una cesión de efectivo de ésta a Urbas Guadahermosa, S.A.
- La deuda correspondiente a obligacionistas no vinculados por importe de 17 millones de euros, corresponde a accionistas de Urbas Guadahermosa, S.A. que ni controlan ni tienen una participación que les otorgue influencia significativa sobre la misma.

- 10.2 Durante el ejercicio 2008 se recibieron los siguientes préstamos y se generaron las siguientes deudas no comerciales:

- Préstamo recibido de Iror Inversiones, S.L. por importe de 3.977 miles de euros.
- Devolución de préstamo a Dos Provincias Construcciones, S.L. por importe de 555 miles de euros.
- Deudas no comerciales y préstamos recibidos de Rentas Madrid Capital, S.L. por importe de 1.724 miles de euros.



- Deudas no comerciales y préstamos recibidos de Alquileres Antiguos Madrid Capital, S.L. por importe de 1.469 miles de euros.
- Deudas no comerciales y préstamos recibidos de Inversiones Rogonal, S.L. por importe de 908 miles de euros.
- Deudas no comerciales y préstamos recibidos de Centro Financiero Miconas, S.L. por importe de 291 miles de euros.
- Deudas no comerciales y préstamos recibidos de Localeasy, S.L. por importe de 288 miles de euros

Todo ello hace un importe total neto de 8.102 miles de euros.

Adicionalmente se procedió a devolver un préstamo de Alquileres Antiguos Madrid Capital, S.L.

Todas estas operaciones dan lugar a los siguientes saldos, al 31 de diciembre de 2008, recogidos en el balance de situación:

- Préstamo recibido de Iror Inversiones S.L.: 4.697.822 Euros.
- Préstamo recibido de Dos Provincias Construcciones S.L.: 6.255.584 Euros
- Deuda no comercial con Rentas Madrid S.L.: 1.723.940 Euros
- Deuda no comercial con Alquileres Antiguos Madrid Capital S.L.: 1.360.940 Euros
- Deuda no comercial con Rogonal Inversiones S.L.: 908.080 Euros
- Deuda no comercial con Centro Financiero Miconas: 295.680 Euros
- Deuda no comercial con Localeasy S.L.: 292.229 Euros.
- Deuda no comercial con Arco Terrenos y Edificios 2000, S.L.: 4.461.415 Euros.

#### Cuestión 11

##### Pregunta

El informe financiero semestral correspondiente al primer semestre de 2009 determina que *"En los últimos seis meses se ha producido un descenso del 19,3% de la deuda bancaria del grupo derivado principalmente del proceso de refinanciación con el pool de entidades financieras que ha incluido ciertas ventas de activos"* y que *"Durante el mes de julio se han realizado nuevos acuerdos con entidades financieras que han permitido incrementar el porcentaje de deuda refinanciada hasta el 91,1. Igualmente se han alcanzado acuerdos por un importe adicional del 5% cuya firma se espera materializar próximamente"*.

Por otro lado, la nota 20 de la memoria consolidada de las cuentas anuales relativa a "Deudas con entidades de crédito y acreedores por arrendamiento financiero" pone de manifiesto que *"Dentro del epígrafe de "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."*

Esta misma nota determina que *"Uno de los créditos hipotecarios, con vencimiento en el 2008, por importe de 3,6 millones de euros, no ha sido atendido al pago por lo que la entidad financiera ha optado por ejecutar la hipoteca y reclamar el importe pendiente"*.

Por su parte la nota, la nota 29 de la memoria consolidada relativa a "Gestión de riesgos" facilita las principales magnitudes del presupuesto de tesorería para el ejercicio 2009 indicando que 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.

A este respecto, en el informe financiero correspondiente al primer semestre de 2009 el presupuesto de tesorería incluido en la nota 23 de "Gestión de riesgos" es idéntico al que figura en la nota 29 de la memoria consolidada, indicándose a continuación que a 30 de junio de 2009 se está cumpliendo sustancialmente el presupuesto de tesorería en lo que se refiere a magnitudes operativas recurrentes; no obstante lo anterior, existen desviaciones en lo que se refiere a ventas de suelo, así como otras operaciones no recurrentes, que han sido inferiores a lo previsto debido a las negativas condiciones del mercado.

En relación con lo anterior, deberá facilitarse la siguiente información, referida a la fecha de contestación del presente requerimiento:

- 11.1 Situación actual del plan de reestructuración de la deuda y plazo previsto de finalización del mismo.
- 11.2 Importe total de los saldos vencidos y no pagados, con entidades financieras y con otros acreedores, indicando (i) importe de los saldos pendientes de pago cuyas condiciones hayan sido renegociadas en los meses transcurridos de 2009, (ii) fecha de renegociación y (iii) descripción de las condiciones más relevantes asociadas a la citada refinanciación.
- 11.3 Indicación expresa de si la Sociedad se ha visto obligada a entregar activos adicionales pignorados en garantía de deuda. Asimismo deberá describirse la existencia de cualquier otro tipo de garantía concedida por la Sociedad en cumplimiento de sus deudas (avales, etc.), citando expresamente si algún acreedor se ha visto obligado a hacer uso de los mismos.
- 11.4 Si como consecuencia de la renegociación de la deuda se estima que se a va producir una modificación sustancial de las condiciones actuales del pasivo financiero o parte del mismo, atendiendo a lo indicado en los párrafos 40-42 y GA 62 de la NIC 39 "*Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración*", la Sociedad deberá informar sobre el impacto estimado en resultados que, en su caso, supondría la citada renegociación.
- 11.5 Descripción detallada de cómo afectaría cualquier alteración o demora en los planes de desinversión de suelo y otros activos previstos a la gestión del riesgo de liquidez de la Sociedad y de su Grupo, citada por el párrafo 39 de la NIIF 7 *Instrumentos financieros: Información a revelar*, y más concretamente al presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2009 al que se refiere la nota 29 de la memoria consolidada y la nota 23 contenida en el informe financiero del primer semestre de 2009.

Respuesta

- 11.1 El plan de refinanciación de las entidades españolas se encuentra firmado en un 96,7%. Se mantienen avanzadas conversaciones para la firma próxima del 3,3% restante que se corresponde a los préstamos concedidos por el Banco Pastor (2,2%) y un 1,1% que se corresponde con dos préstamos que presentan un vencimiento a corto plazo concedidos por Caja Sol, encontrándose estos últimos al corriente de pagos.



- 11.2 Los únicos préstamos con entidades financieras españolas que se encuentran vencidos e impagados se corresponden al Banco Pastor, con quien se está en conversaciones para alcanzar un acuerdo. El principal adeudado al Banco Pastor asciende a la cantidad de 3.191 miles de euros.

Dentro de las entidades financieras fuera del territorio nacional, existen deudas vencidas al 30 de septiembre de 2009 con el banco marroquí Attijariwafa Bank que asciende al importe de 18,9 millones de euros (incluyendo el principal e intereses). Se está en fase de negociación avanzada con la entidad financiera para alcanzar un acuerdo de aplazamiento al respecto.

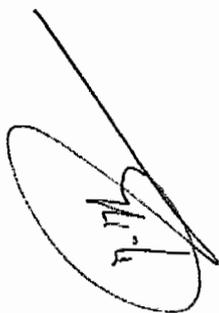
Las condiciones generales aprobadas y firmadas por las entidades financieras con las que se trabaja han sido carencia en principal de 2 ó 3 años. Respecto al pago de los intereses, se han instrumentado, en muchos casos, los pagos contra disposiciones pendientes de realizar o contra nuevos préstamos garantizados en la mayoría de los casos por segundas hipotecas (véase en el punto 11.3 las entidades a las que han tenido que aportarse nuevas garantías), las cuales permiten al Grupo Urbas no tener que realizar salidas de caja para hacer frente al pago de los mismos. Adicionalmente, se han efectuado con determinadas entidades financieras compraventas de activos que han derivado en la eliminación de deudas y pagos futuros de intereses (dichas entidades han sido principalmente Caixa Catalunya, La Caixa, Banesto, Caja Sol, Caja Sur, Caja España y Caja Guadalajara).

- 11.3 Gran parte de las refinanciaciones con entidades financieras se han garantizado con ampliaciones de primeras hipotecas o por medio de segundas hipotecas sobre los mismos activos. En dos casos (Caja Vital y Caja Madrid), se han constituido segundas hipotecas sobre activos en los que la primera hipoteca no corresponde a la misma entidad financiera, no obstante, se trata de un importe reducido (3,6 millones de euros) dentro del global de la refinanciación.

En los casos de Ibercaja, Banesto y Caja Madrid se han aportado nuevos activos como garantías adicionales para poder cerrar los procesos de refinanciación. En este sentido, cabe señalar que los mencionados nuevos activos corresponden a dos locales en la promoción Vistahermosa, localizados en Vera (Almería), dos parcelas en el término municipal de Pioz (Guadalajara), una parcela de 5.000 m<sup>2</sup> situada en el Sector 5 de Yunquera (Guadalajara), una vivienda en el casco urbano de Garrucha (Almería) y una vivienda y una plaza de garaje de la promoción Puerto Rey III situada en Vera (Almería).

En este ejercicio, no se han concedido avales adicionales a los ya presentes relacionados con el negocio inmobiliario ni se ha procedido a la ejecución de ninguno de ellos.

- 11.4 No se estima que la renegociación de la deuda produzca una modificación sustancial de las condiciones actuales del pasivo financiero o parte del mismo, atendiendo a lo indicado en los párrafos 40-42 y GA 62 de la NIC 39 "Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración", ya que dicha renegociación se está fundamentando en la fijación de periodos de carencia y la actualización de los diferenciales para el pago de intereses con objeto de adaptarlos a las nuevas condiciones del mercado.



- 11.5 Las alteraciones o demoras en los planes de desinversión de suelo u otros activos tendría un impacto negativo en las entradas de tesorería que deberían ser compensadas a través de las siguientes medidas:
- Fraccionamiento y diferimiento en los pagos con los proveedores.
  - Refinanciación de los pagos de intereses a realizar (ya ejecutado debido al proceso de refinanciación llevado a cabo por la compañía).
  - Reducción de los costes de estructura.

### Cuestión 12

#### Pregunta

En la memoria individual, la nota 10.3 relativa a "Empresas del grupo, multigrupo y asociadas – Instrumentos de Patrimonio", incluye un detalle de las participaciones en este tipo de compañías, cuyo coste, que a 31 de diciembre de 2008 asciende a 28,9 millones de euros, se encuentra deteriorado por importe de 9 millones de euros, 8,3 de los cuales se han dotado en 2008.

El Anexo I de la memoria consolidada facilita un detalle de los patrimonios netos de las sociedades participadas a 31 de diciembre de 2008, algunos de los cuales resultan ser inferiores al coste de inversión.

La nota 10.3 determina que adicionalmente a los deterioros registrados, la Sociedad ha procedido a dotar, en concepto de "Provisión para riesgos y gastos" un total de 13,4 millones de euros, como consecuencia de los fondos propios negativos presentados en sus filiales Guadalmería, S.L.U. y Urbas Bulgaria, S.L.U.

Por su parte, la nota 10.2 "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas e Inversiones financieras a corto plazo" pone de manifiesto la existencia de dos créditos concedidos a Urbas Bulgaria, S.L.U. y a Guadalmería, S.L.U., por importe de 7 y 10 millones de euros, respectivamente, que no se encuentran deteriorados.

En relación con lo anterior, facilítese la siguiente información:

- 12.1 Evidencias tomadas en consideración para no haber deteriorado los créditos concedidos Urbas Bulgaria, S.L.U. y a Guadalmería, S.L.U.
- 12.2 Explicación y justificación detallada del cálculo realizado por la Sociedad para obtener valor recuperable de las sociedades del grupo, multigrupo y asociadas que soporta el registro del deterioro existente a 31 de diciembre de 2008.

#### Respuesta

- 
- 12.1 En el caso de Guadalmería, S.L.U., Urbas Guadahermosa, S.A. considera que la venta a su valor de mercado de los activos recogidos en libros, los cuales están valorados según tasación de un experto independiente, permitirán la devolución del préstamo concedido por valor de 10 millones de euros.

En el caso de Urbas Bulgaria, S.L.U., en los libros de la misma se dotó un deterioro por la totalidad del anticipo que mantenía registrado para la compra de un terreno, que ascendía a 5,7 millones de euros y cuya contrapartida era el préstamo con la Sociedad Dominante Urbas Guadahermosa, S.A. Dicho deterioro, provocó un incremento de las pérdidas y de los fondos propios negativos y como consecuencia una mayor provisión de riesgos y gastos dotada en libros de Urbas Guadahermosa, S.A. para cubrirlos. Consecuentemente, consideramos que en dicha provisión de riesgos y gastos está incluido el deterioro del préstamo concedido a Urbas Bulgaria, S.L.U. En el siguiente cuadro, mostramos la situación patrimonial de Urbas Bulgaria, S.L.U., al 31 de diciembre de 2008, el importe del crédito y la provisión de riesgos y gastos registrada por Urbas Guadahermosa, S.A.:

	<b>Euros</b>
Capital Social	2.557
Reservas	(110.290)
Resultado del ejercicio	(9.452.971)
<b>Patrimonio neto Urbas Bulgaria, S.L.U.</b>	<b>(9.560.704)</b>
<b>Crédito con Urbas Guadahermosa, S.A.</b>	<b>6.968.561</b>
<b>Provisión Riesgos y Gastos</b>	<b>(9.560.704)</b>

- 12.2 El cálculo realizado para obtener el valor recuperable de las sociedades del grupo, multigrupo y asociadas se basa en la consideración de las plusvalías existentes en el momento de la valoración. Esta valoración contempla las plusvalías de los activos inmobiliarios determinadas como diferencia entre el valor de mercado según tasación independiente y su valor neto contable.

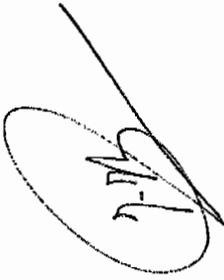
### Cuestión 13

#### Pregunta

La nota 9 "Existencias" contenida en el informe del primer semestre de 2009 determina que el valor razonable de los activos inmobiliarios en propiedad a 30 de junio de 2009 calculado en base a las tasaciones realizadas por valoradores independientes a 31 de diciembre de 2008, asciende a 254,4 millones de euros.

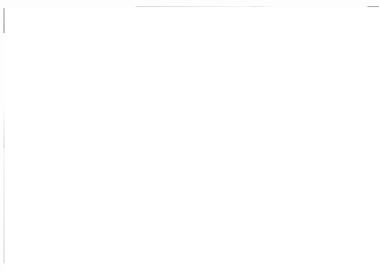
A este respecto se indica que no se ha solicitado actualización de las tasaciones a 30 de junio de 2009, si bien, en base a los análisis internos realizados y corroborados por tasaciones puntuales, se ha registrado una provisión por importe de 2,1 millones de euros en el periodo para cubrir posibles minusvalías en determinadas existencias, entendiéndose que la valoración del resto de los activos no es inferior a su valor en libros.

- 13.1 Dada la evolución reciente del mercado inmobiliario, indicativa de una posible existencia de deterioros continuados de valor de los activos inmuebles, descríbanse los métodos de cálculo empleados por la Sociedad para determinar el importe recuperable de sus existencias, diferenciando los métodos empleados para valorar los distintos tipos de activos, esto es terrenos y solares, obra en curso e inmuebles terminados.



Respuesta

- 13.1 Para la determinación de los valores de las existencias, al 30 de junio de 2009, se ha aplicado un valor medio de deterioro del 3% para terrenos, solares, obra en curso e inmuebles sobre los valores en libros al 31 de diciembre de 2008. Al 30 de septiembre de 2009, se ha aplicado un deterioro medio del 4% adicional. Dichos deterioros han sido realizados en base a las últimas estadísticas publicadas en el sector y la ubicación geográfica de cada uno de los activos. De cara a las cuentas anuales del ejercicio 2009 se volverán a solicitar tasaciones independientes de dichos activos.



Fdo

Juan Antonio Ibáñez Fernández

Presidente-Consejero Delegado Urbas Guadalupe S.A.