

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

Notas explicativas a la Información  
Financiera Semestral Consolidada  
correspondientes al período de seis  
meses terminado al 30 de junio de 2009.

## **Urbas Guadahermosa S.A. y Sociedades Dependientes**

Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales  
Resumidos Consolidados correspondientes al período  
de seis meses terminado el 30 de junio de 2009

### **1. Introducción, bases de presentación de los estados financieros semestrales resumidos consolidados y otra información.**

#### **a) *Introducción***

Urbas Guadahermosa 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. Su domicilio social se encuentra en C/ Velázquez, 94 1ª.

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, así como la gestión de activos fotovoltaicos.

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 los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados 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 y aprobadas en la Junta General celebrada el 26 de Junio de 2009.

#### **b) *Bases de presentación de los estados financieros semestrales resumidos consolidados***

De acuerdo con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo del 19 de julio de 2002, 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, deberán presentar sus cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios que se iniciaron a partir del 1 de enero de 2005 conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, NIIF) que hayan sido previamente adoptadas por la Unión Europea.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2008 del Grupo fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad 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 consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo 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 anual terminado en esa fecha.

Los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia y han sido elaborados por los Administradores del Grupo según lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de los estados financieros semestrales resumidos consolidados formulados por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el semestre y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2008.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008.

**c) Moneda funcional**

Los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo.

**d) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

La información contenida en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante para la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos consolidados.

En los estados financieros semestrales resumidos consolidados se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y de las entidades consolidadas para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a:

1. El gasto por impuesto sobre sociedades, que, de acuerdo con la NIC 34, se reconoce en períodos intermedios sobre la base de la mejor estimación del tipo impositivo medio ponderado que el Grupo espera para el período anual.
2. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
3. La vida útil de los activos materiales e intangibles.
4. El valor de mercado de determinados instrumentos financieros.
5. El importe de determinadas provisiones.
6. El valor razonable de determinados activos no cotizados.
7. La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez.

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) al cierre del ejercicio 2009 o en ejercicios posteriores; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios afectados.

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2008.

**e) Comparación de la información**

La información contenida en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondiente al primer semestre del ejercicio 2008 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2009.

**f) Importancia relativa**

Al determinar la información a desglosar en memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados del semestre.

**g) 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; por el método proporcional se han consolidado aquellas sociedades gestionadas conjuntamente con terceros; 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”.

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 los estados financieros semestrales resumidos consolidados 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.

**h) Diferencias de primera consolidación**

Desde el 1 de enero de 2005, fecha de transición del Grupo a las NIIF, en la fecha de una adquisición, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición) se imputa a resultados en el período de adquisición.

**i) 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 el ejercicio 2008 y el primer semestre del ejercicio 2009 han sido las siguientes:

- 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 Geoatlantier, S.L. por compensación de créditos, con motivo de la ampliación de capital realizada en el mes 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.
- 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 fotovoltaicos, titularidad todos ellos de Terfovol, S.A.

**j) Hechos posteriores**

Con fecha 8 de julio de 2009 se ha procedido a elevar a público los acuerdos de la Junta General celebrada el 26 de junio de 2009.

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.

**k) Estados de flujos de efectivo resumidos consolidados.**

En los estados de flujos de efectivo resumidos consolidados se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo son las entradas y salidas de efectivo y equivalentes al efectivo.
- Actividades de operación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en el efectivo y los equivalentes al efectivo.

- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por parte de entidad.

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo resumidos consolidado, se ha considerado como "efectivo y equivalentes de efectivo" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

## **2. Normas de valoración.**

En la elaboración de la información semestral consolidada de Urbas Guadahermosa, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2009 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 período 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.

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 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 inmovilizados materiales aportados por sociedades adquiridas, tal y como se indica en la Nota 3.g 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.

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.

Para realizar el mencionado test de deterioro todos los fondos de comercio son asignados a una o más unidades generadoras de efectivo.

**d) Inversiones inmobiliarias**

Todas las propiedades de inversión alquiladas o que esté previsto alquilar en régimen de arrendamiento operativo (segmento de negocio de patrimonio en renta) se clasifican como propiedades de inversión y el resto de propiedades correspondientes a los segmentos de negocio de promoción inmobiliaria y venta de suelo se considera que se mantienen para su venta en el curso normal de los negocios.

**e) Deterioro de valor de activos materiales y activos intangibles**

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.
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 dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente.

#### **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 las provisiones 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. Activos financieros mantenidos a vencimiento: activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo. Con respecto a ellos, el Grupo manifiesta su intención y su capacidad para conservarlos en su poder desde la fecha de su compra hasta la de su vencimiento. No incluye préstamos y cuentas por cobrar originados por el Grupo.
2. 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.
3. Activos financieros disponibles para la venta: incluyen los valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación, ni los que han sido calificados como inversión a vencimiento y los instrumentos de capital emitidos por entidades distintas de las dependientes, asociadas y multigrupo, siempre que tales instrumentos no se hayan considerado como activos financieros para negociación.

Los activos financieros disponibles para la venta se valoran a su "valor razonable" en las fechas de valoración posterior. Los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se reconocen directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajena o se determine que ha sufrido un deterioro de valor, momento en el cual los beneficios o las pérdidas acumuladas reconocidos previamente en el patrimonio neto se incluyen en los resultados netos del periodo.

Las inversiones a vencimiento y 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 en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

### **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. La Sociedad Dominante mantiene 11.509 acciones propias valoradas por un importe total de 19.582 euros.

Al 30 de junio de 2009, la cifra total de acciones de la Sociedad Dominante en el balance consolidado representaba el 0,005% (0,005% en 2008) del total de acciones de Urbas Guadalupe, S.A.

### **l) Provisiones**

La información semestral consolidada del Grupo recoge todas las provisiones significativas respecto a las que se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es superior al 50%. Los pasivos contingentes no se reconocen en la información semestral consolidada, 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 primer semestre del 2009, 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.

#### *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 Sociedades Dependientes no está acogido 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 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.

**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.

La información semestral consolidada 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 patrimonio neto, 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.

### **3. Dividendos pagados por la Sociedad y beneficio básico por acción.**

#### **Dividendos pagados por la Sociedad.**

Durante los seis primeros meses del 2009, la Sociedad no ha pagado dividendos.

#### **Beneficio básico por acción en actividades ordinarias e interrumpidas.**

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 período, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo. El cálculo del mismo se recoge en la siguiente tabla:

	Euros	
	30/06/2009	30/06/2008
Resultado neto del ejercicio	(8.506.079)	(14.628.927)
Número medio ponderado de acciones en circulación	215.391.495	157.162.558
<b>Beneficio/ Pérdida básico por acción (euros)</b>	<b>(0,039)</b>	<b>(0,093)</b>

El beneficio diluido por acción de Urbas Guadahermosa, S.A. y Sociedades Dependientes es igual al beneficio básico por acción.

### **4. 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 del primer semestre del 2009, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

En el ejercicio 2009 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.
3. Parques fotovoltaicos.

## Segmentos secundarios – geográficos

Por otro lado, las actividades del Grupo se ubican mayoritariamente en España y Marruecos.

### 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.

Las principales magnitudes de la cuenta de resultados consolidada por segmentos son las siguientes:

	Miles de euros									
	Inmobiliario		Patrimonio Renta		Fotovoltaico		Otros		Total Grupo	
	30/06/09	30/06/08	30/06/09	30/06/08	30/06/09	30/06/08	30/06/09	30/06/08	30/06/09	30/06/08
<b>Ingresos:</b>										
Ventas	41.395	17.138	284	294	-	-	114	55	41.793	17.487
<b>Total ingresos</b>	<b>41.395</b>	<b>17.138</b>	<b>284</b>	<b>294</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>114</b>	<b>55</b>	<b>41.793</b>	<b>17.487</b>
<b>Resultados:</b>										
Rdo. del segmento	(7.391)	(10.949)	259	(339)	(21)	-	(20)	(65)	(7.173)	(11.353)
<b>Rdo. de explotación</b>	<b>(7.391)</b>	<b>(11.219)</b>	<b>259</b>	<b>(339)</b>	<b>(21)</b>	<b>-</b>	<b>(20)</b>	<b>(65)</b>	<b>(7.173)</b>	<b>(11.353)</b>
Ingresos financieros	39	184	-	3	-	-	-	-	39	187
Gastos financieros netos	(4.004)	(5.560)	(66)	(67)	(6)	-	-	(17)	(4.077)	(5.644)
Rdo. Entidades valoradas método participación	-	-	-	-	9	-	-	(63)	9	(63)
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(11.357)</b>	<b>(16.325)</b>	<b>192</b>	<b>(403)</b>	<b>(18)</b>	<b>-</b>	<b>(20)</b>	<b>(145)</b>	<b>(11.202)</b>	<b>(16.873)</b>

Se ha producido un incremento del 141% en las ventas debido en parte a las operaciones realizadas con las entidades financieras dentro del proceso de refinanciación y reducción de deuda de la compañía.

Se han reducido las pérdidas significativamente respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, debido a una menor depreciación de los activos y a la notable reducción de los gastos financieros producido no sólo por la bajada de las tipos de interés en el ejercicio 2009 sino también debido a la disminución de la deuda financiera mediante los acuerdos alcanzados con las entidades financieras.

## **5. Inmovilizaciones intangibles.**

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado, durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2009 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008, ha sido el siguiente:

	Euros		
	Derechos de Explotacion y otro inmovilizado inmaterial	Aplicaciones Informáticas	Total
<b>Coste:</b>			
<b>Saldos al 1 de enero de 2008</b>	<b>16.009.359</b>	<b>1.855</b>	<b>16.011.214</b>
Adiciones	5.571	56.564	62.135
Incorporaciones perímetro consolidacion	2.069	-	2.069
Retiros	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>16.016.999</b>	<b>58.419</b>	<b>16.075.418</b>
Adiciones	-	-	-
Retiros	-	-	-
<b>Saldos al 30 de junio de 2009</b>	<b>16.016.999</b>	<b>58.419</b>	<b>16.075.418</b>
<b>Amortizacion Acumulada:</b>			
<b>Saldos al 1 de enero de 2008</b>	<b>(8.318)</b>	<b>(1.703)</b>	<b>(10.021)</b>
Dotaciones	(6.253)	(11.923)	(18.176)
Retiros	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>(14.571)</b>	<b>(13.626)</b>	<b>(28.197)</b>
Dotaciones	(2.500)	(5.939)	(8.439)
<b>Saldos al 30 de junio de 2009</b>	<b>(17.071)</b>	<b>(19.565)</b>	<b>(36.636)</b>
<b>Activo material neto:</b>			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>16.002.428</b>	<b>44.793</b>	<b>16.047.221</b>
<b>Saldos al 30 de junio de 2009</b>	<b>15.999.928</b>	<b>38.854</b>	<b>16.038.782</b>

No se han producido pérdidas de valor de elementos clasificados en este epígrafe.

## **6. Inmovilizaciones materiales.**

Los movimientos de este capítulo del balance de situación consolidado, han sido los siguientes:

	Euros				
	Terrenos y Construcciones	Otras Instalaciones y Mobiliario	Equipos Informáticos	Otro Inmovilizado	Total
<b>Coste:</b>					
<b>Saldos al 1 de enero de 2008</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>
Adiciones	-	-	315	-	315
Retiros	-	-	-	-	-
<b>Saldos al 30 de junio de 2009</b>	<b>2.081.932</b>	<b>214.485</b>	<b>82.205</b>	<b>16.977</b>	<b>2.395.599</b>
<b>Amortización Acumulada:</b>					
<b>Saldos al 1 de enero de 2008</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>
Dotaciones	(12.400)	(13.549)	(4.962)	(1.573)	(32.483)
<b>Saldos al 30 de junio de 2009</b>	<b>(110.322)</b>	<b>(113.869)</b>	<b>(68.585)</b>	<b>(7.785)</b>	<b>(300.560)</b>
<b>Activo material neto:</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>
<b>Saldos al 30 de junio de 2009</b>	<b>1.971.611</b>	<b>100.616</b>	<b>13.620</b>	<b>9.192</b>	<b>2.095.039</b>

Durante los seis primeros meses de 2009 y 2008 no se han registrado pérdidas por deterioro de elementos del Inmovilizado Material. No existen compromisos de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

Del importe total del inmovilizado material a 30 de junio de 2009, se encuentran hipotecados bienes cuyo valor en libros asciende a 1.622.870 que garantizan préstamos que, a dicha fecha, presentan un saldo a pagar de 685.815 euros. Los mismos préstamos presentaban una deuda viva de 695.158 a 31 de diciembre de 2008.

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 y es actualizada anualmente.

## **7. Inversiones inmobiliarias.**

Los movimientos y detalles de esta partida son los siguientes:

	Euros			30/06/09
	31/12/08	Altas	Trasposos	
<b>Coste:</b>	<b>4.285.879</b>	-	-	<b>4.285.879</b>
Terrenos	3.023.195	-	-	3.023.195
Construcciones	1.262.684	-	-	1.262.684
<b>Amortizacion acumulada:</b>	<b>(50.507)</b>	<b>(25.254)</b>	-	<b>(75.761)</b>
Construcciones	(50.507)	(25.254)	-	(75.761)
<b>Total Neto</b>	<b>4.235.372</b>	<b>(25.254)</b>	-	<b>4.210.118</b>

La inversión inmobiliaria incluida en este epígrafe y que ha sido traspasada en el año 2008 desde el epígrafe de "Existencias" 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 30 de junio de 2009, este activo inmobiliario se encuentra hipotecado en garantía de un único préstamo, cuyo saldo asciende a 1.771.837 euros.

El Grupo tiene suscrita una póliza de seguro que cubre los posibles riesgos a que está sujeta la inversión inmobiliaria. No existen compromisos de venta sobre esta inversión inmobiliaria.

#### **8. Inversiones en empresas asociadas.**

Los movimientos pertenecientes a este capítulo del balance de situación consolidado adjunto, han sido los siguientes:

	Euros
Saldos al 1 de enero de 2008	63.850
Variaciones perímetro consolidación	234.427
Resultados del ejercicio	(39.232)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>259.045</b>
Variaciones perímetro consolidación	0
Resultados del ejercicio	8.785
<b>Saldos al 30 de junio de 2009</b>	<b>267.830</b>

El desglose por sociedades incorporadas por la puesta en equivalencia se refleja a continuación:

	Euros
Geoatlant, S.L.	264.630
El Decano Audiovisual, S.L.	3.200
<b>TOTAL</b>	<b>267.830</b>

Las principales magnitudes contables a 30 de junio de 2009 de las sociedades integradas por el método de puesta en equivalencia se detallan a continuación:

	% Participación	Euros				
		Total Activos	Pasivos exigibles	Ingresos	Gastos	Resultado
Geatlanter, S.L.	10%	11.929.634	9.230.835	2.302.183	2.214.332	87.850
El Decano Audiovisual, S.L.	33%	8.000	-	-	-	-

Geatlanter, S.L. ha sido consolidada mediante el método de la puesta en equivalencia, dada la influencia significativa ejercida sobre la misma, a través de su presencia en el Consejo de Administración, por parte de la Sociedad Dominante.

## 9. Existencias.

La tipología de las existencias de las obras en curso e inmuebles terminados de las sociedades del Grupo, corresponde fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser primera residencia junto a los inmuebles vinculados en su caso, tales como plazas de garaje y locales comerciales. De igual modo se incluyen edificios de viviendas destinados a segunda residencia, situados en zonas costeras.

El importe activado en existencias por intereses financieros correspondientes al primer semestre del 2009 ha sido de 147.572 euros.

Este epígrafe presenta las siguientes magnitudes:

	Euros	
	30/06/09	31/12/08
Terrenos y solares	134.281.169	157.164.933
Promociones en curso	28.373.837	30.790.962
Inmuebles terminados	77.469.551	103.295.252
Anticipos a proveedores	25.977.231	26.566.045
Provisiones	(53.017.823)	(59.932.968)
<b>Saldos al 30 de junio de 2009</b>	<b>213.083.965</b>	<b>257.884.224</b>

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro de activos en los periodos se recoge en la siguiente tabla:

	Euros	
	30/06/09	30/06/08
Saldo inicial	(59.932.968)	(16.256.184)
Adiciones	(2.176.140)	(10.615.649)
Retiros	9.091.285	-
<b>Saldo final</b>	<b>(53.017.823)</b>	<b>(26.871.833)</b>

La disminución del 17% en la cifra de existencias tiene su principal origen en la venta de terrenos y solares e inmuebles terminados realizados a las entidades financieras dentro de las negociaciones del proceso de refinanciación de la compañía y de reducción de deuda. Se han producido también bajas en las mismas debido a las ventas ordinarias de la Sociedad. Es destacable también la menor dotación a las provisiones por depreciación de activos que se ha producido durante el primer semestre de 2009 comparado con el semestre del ejercicio anterior debido a las fuertes provisiones que se realizaron al cierre de cuentas del ejercicio 2008.

Los retiros mostrados con anterioridad corresponden a las bajas de provisiones al haberse producido las ventas de los activos sobre los que estaban dotadas. La pérdida o ganancia de dichas operaciones, se ha registrado a través de las cuentas de variaciones de existencias.

Existen préstamos hipotecarios garantizados por los activos recogidos en estas existencias, cuyos saldos pendientes de pago, al 30 de junio de 2009 y al 31 de diciembre de 2008, ascienden a 142.106.752 euros y 174.412.057 euros, respectivamente.

Existen compromisos de compra de diferentes solares, documentados en contrato privado o escritura pública, por un importe abonado de 25.977.231 euros (cuentas de Anticipos a proveedores). Los deterioros de los mismos registrados alcanzan el importe de 14.150.852 euros. Se pretende no realizar más desembolsos futuros en relación a estos anticipos.

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 fecha 31 de diciembre de 2008, asciende a 254.431.662 euros. 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 2.176.140 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.

#### **10. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.**

Este epígrafe incluye los siguientes conceptos:

	Euros	
	30/06/09	31/12/08
Cientes	4.544.013	6.778.754
Cientes efectos comerciales a cobrar	322.496	659.231
Cientes efectos comerciales descontados	195.846	-
Cientes efectos comerciales impagados	83.358	-
Deterioros	(84.081)	(84.081)
<b>Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</b>	<b>5.061.632</b>	<b>7.353.904</b>
Empresas del Grupo y asociadas deudores	-	-
Deudores diversos	227.273	221.166
<b>Total otros activos corrientes</b>	<b>227.273</b>	<b>221.166</b>
<b>Total</b>	<b>5.288.905</b>	<b>7.575.070</b>

La disminución de la cifra de clientes se debe principalmente a una reclasificación contable que ha tenido lugar en el primer semestre del ejercicio.

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.

## **11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes, activos financieros y otros activos financieros.**

### **a) 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.

### **b) Activos financieros no corrientes.**

El desglose del saldo de este capítulo de los balances de situación consolidados, atendiendo a la naturaleza de las operaciones es el siguiente:

	Euros	
	30/06/09	31/12/08
Depósitos y fianzas	-	-
Otras participaciones	409	409
Otros valores	18.402	18.406
Deudores a largo plazo	-	-
Otros créditos con empresas vinculadas	395.436	395.436
Otros créditos	35.750	8.260
Pérdidas por deterioro	-	-
<b>Total</b>	<b>449.996</b>	<b>422.511</b>

El epígrafe de "Otros créditos con empresas vinculadas" 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. Los mencionados créditos no devengan intereses.

### c) Otros activos financieros corrientes.

	Euros	
	30/06/09	31/12/08
Depósitos y fianzas	2.887.978	1.392.965
Otras participaciones	-	-
Otros valores	2.307	2.307
Deudores a largo plazo	-	-
Otros créditos con empresas vinculadas	1.163.135	1.163.135
Otros créditos	5.101.341	5.101.135
Pérdidas por deterioro	(1.459.183)	(1.459.183)
<b>Total</b>	<b>7.695.579</b>	<b>6.200.359</b>

La práctica totalidad del saldo recogido en el epígrafe de "Otros créditos con empresas vinculadas" 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" recoge principalmente, tres préstamos con las siguientes sociedades: "Frechen Investment S.L.", "Almenar de Villas S.L." y "Meridional Meco S.L.", por importes de 3.480.000, 1.141.92 y 258.142 euros respectivamente. Los dos últimos presentan problemas de recuperabilidad habiéndose dotado la provisión pertinente en ejercicios anteriores.

## 12. Capital y reservas.

### a) Capital social

El capital social, que asciende a 137.850.556 euros, está representado por 215.391.495 acciones nominativas de 0,64 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 30 de junio de 2009, 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."

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos. Cotizan en bolsa de valores de Madrid y Barcelona.

La Junta General celebrada el 26 de junio de 2009 aprobó la reducción de capital a 53.847.873,75 euros mediante la disminución del nominal de cada una de las 215.391.495 acciones de 0,64 euros a 0,25 euros debido a las pérdidas que influyen en el normal funcionamiento de la empresa. El texto completo del informe del Consejo de Administración es el siguiente:

"Las pérdidas por un importe de 68,3 millones de euros recogidas en el resultado del ejercicio 2008 de "Urbas Guadahermosa, S.A." han situado el patrimonio neto de la Compañía en una cifra inferior a las dos terceras partes de su capital social.

El artículo 163.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas prevé como una de las finalidades de la reducción del capital el restablecimiento del equilibrio entre el capital y el patrimonio de la sociedad disminuido

por consecuencias de pérdidas, añadiendo que la reducción del capital tendrá carácter obligatorio para la Sociedad cuando las pérdidas hayan disminuido su haber por debajo de las dos terceras partes de la cifra del capital y hubiera transcurrido un ejercicio social sin haberse recuperado el patrimonio.

Y si bien es cierto que el Real Decreto Ley 10/2008, de 12 de Diciembre, permite no computar a los efectos citados las pérdidas por deterioro procedentes de determinados elementos patrimoniales durante los dos ejercicios sociales cerrados a partir del 31 de Diciembre de 2008, por las razones que se exponen justificadamente a continuación el Consejo de Administración ha decidido no ampararse en las previsiones de dicho Real Decreto Ley y proponer a la Junta de Accionistas la aprobación de una reducción del capital, mediante una disminución del valor nominal de la acción de "Urbas Guadahermosa, S.A.", que permita restablecer el equilibrio entre el capital y el patrimonio neto.

Y ello porque con la reducción propuesta el valor nominal de la acción quedaría fijado en 0,25 euros y se aproximaría al valor de mercado, lo que daría acceso a la compañía a los mecanismos financieros que tienen a su alcance la mayoría de las empresas cotizadas.

La actual discrepancia entre el valor nominal de la acción y la cotización puede llegar a suponer un obstáculo insuperable para cualquier operación que tenga como finalidad la entrada de capital externo en la compañía impidiendo, por ejemplo una ampliación de capital, dado que el precio de emisión tienen que ser como mínimo el nominal, muy por encima del valor de mercado.

Con independencia de que es poco probable que en el corto o medio plazo vayan a presentarse operaciones interesantes de compra o fusión, en momentos de turbulencias de carácter macroeconómico como el actual es oportuno contar con todos los instrumentos financieros posibles para reforzar el capital de la Compañía y permitirle aprovechar las oportunidades de crecimiento que se le presenten.

La operación propuesta es una mera operación de ajuste contable que no afecta a las magnitudes operativas de la compañía ni tampoco a su situación financiera y a su capacidad real para general caja y, por tanto, no debería tener ninguna incidencia negativa en la cotización. Y siendo ello así, la operación abre, sin embargo, posibilidades financieras y de consolidación del accionariado que hoy en día están cerradas para "Urbas Guadahermosa, S.A."

En virtud de lo anterior, en el punto sexto del orden del día de la Junta de Accionistas objeto del presente informe propone la adopción del siguiente acuerdo:

#### Propuesta de acuerdo

"Reducir el capital social en 84.002.683,05 euros, desde los 137,850,556,8 euros actuales a 53.847,873,75 euros, mediante la reducción del valor nominal de cada una de las 215,391.495 acciones ordinarias con derecho a voto, que pasará de los 0,64 euros actuales a 0,25 euros, con la finalidad de restablecer el equilibrio entre el capital social y el patrimonio neto de la Sociedad disminuido por consecuencia de pérdidas con base en el Balance de "Urbas Guadahermosa, S.A." cerrado a 31 de diciembre de 2008 (previamente verificado por los auditores de cuentas de la sociedad), aprobado en virtud del punto primero del Orden del día, de acuerdo con lo previsto en los artículos 163.1 y 168,2 de la Ley de Sociedades Anónimas.

La adopción de este acuerdo afecta por igual a todas las acciones en proporción a su valor nominal. Se hace constar que no existen privilegios para determinadas clases de acciones.

Autorizar al Consejo de Administración para que ejecute este acuerdo y delegar en el Consejo las facultades que fueran precisas para el buen funcionamiento de la operación.

Modificar el artículo 5 de los Estatutos Sociales, que quedará redactado como sigue:

**Artículo 5 de los Estatutos Sociales.-** El capital social es de 53.847.983,75 euros, representado por 215.391.495 acciones al portador, de 0,25 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 215.391.495, ambos inclusive.

Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta. Las acciones de la Compañía son libremente transmisibles, siempre de conformidad con la legislación vigente, y con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, y demás disposiciones aplicables”.

Dicha reducción de capital fue firmada en escritura pública el 8 de julio del 2009.

#### **b) 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 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008, 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. 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 y el valor contable que tenían estas participaciones en la contabilidad de la Sociedad antes de dicha fusión.

##### Reserva acciones propias

Al 30 de junio de 2009, la Sociedad Dominante posee 11.509 acciones propias cuyo valor nominal supone el 0,005 % del capital social. El saldo de la cuenta “Reserva para acciones propias”, al 30 de junio de 2009, cubría en su totalidad el valor neto contable de las acciones propias.

##### Reserva voluntaria

Esta reserva es de libre disposición. Al 30 de junio de 2009, no existen reservas por este concepto.

#### **c) Reservas en sociedades consolidadas**

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas es el siguiente:

	Reservas en Sociedades Consolidadas	
	30/06/09	31/12/08
Sociedad Dominante – ajustes de consolidación	39.846.078	13.672.698
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	42.868	43.749
Guadalmería, S.L.	(4.656.178)	(780.786)
Teleoro Medios, S.L.	(144.471)	(66.408)
Larisa Capital, S.L.	23.857	24.216
Urbanijar, S.L.	1.551.978	2.741.041
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	438.368	194.620
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	(13)	425
Guadahermosa Activos, S.L.	73.581	83.723
Urbas Bulgaria, S.L.U.	(9.560.704)	(107.734)
Urbas Terfovol, S.A.	(1.975.972)	4.240
Gedpro Casatejada, S.L.	3.006	3.006
Urbas Rumania, S.A.	25.740	25.740
Mulova Corporate, S.L.	8.089	8.089
Urbas Maroc, S.A.R.L.	(10.774)	48.002
<b>Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global y proporcional</b>	<b>25.665.453</b>	<b>15.894.621</b>
Geoatlant, S.L.	0	39.232
El Decano Audiovisual, S.L.	1.920	1.920
Ediciones Publicaciones Guadahermosa 2000	-	-
<b>Reservas en Sociedades por el método de puesta en equivalencia</b>	<b>1.920</b>	<b>41.152</b>
<b>Total</b>	<b>25.667.373</b>	<b>15.935.773</b>

### **13. Acciones propias.**

En la Junta General de Accionistas de fecha 26 de junio de 2009 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.

A lo largo del ejercicio 2009, las entidades consolidadas han realizado las siguientes transacciones con acciones emitidas por la Sociedad Dominante:

	Acciones Directas	Euros	% Sobre Capital
Saldo al 1 de enero de 2008	10.259	18.967	0,005%
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>
Compras	-	-	-
Amortización	-	-	-
Ventas	-	-	-
<b>Saldo al 30 de junio de 2009</b>	<b>11.509</b>	<b>19.582</b>	<b>0,005%</b>
<b>Resultado reconocido en reservas en 2008 (neto de impuestos)</b>	-	<b>51.601</b>	-
<b>Resultado reconocido en reservas en 2009 (neto de impuestos)</b>	-	-	-

#### 14. Intereses minoritarios.

El importe registrado en este epígrafe corresponde a la participación de terceros en la sociedad Loinsa, S.A. No hay variación alguna durante el ejercicio.

#### 15. Provisiones a largo plazo.

Los movimientos recogidos en esta partida han sido los siguientes:

Descripción	Euros
Saldo al 1 de enero de 2008	1.637.514
Dotaciones	495.524
Aplicaciones	(465.307)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>1.667.731</b>
Dotaciones	539.377
Aplicaciones	-
<b>Saldo al 30 de junio de 2009</b>	<b>2.207.108</b>

Las dotaciones realizadas durante el primer semestre del 2009 tienen su origen en posibles indemnizaciones por resolución de contratos de compraventa de viviendas terminadas.

#### 16. Pasivos financieros.

##### **a) Deudas con entidades de crédito corrientes y no corrientes.**

A continuación se indica el desglose de los pasivos financieros del Grupo, presentados por naturaleza y categorías a efectos de valoración:

	Euros	
	30/06/09	31/12/08
Pólizas de crédito y préstamo	4.228.184	5.477.210
Deuda por intereses	1.370.408	2.761.408
Préstamos hipotecarios	141.719.474	174.412.058
Acreedores por arrendamiento financiero	17.973	17.973
Deuda por efectos descontados	-	23.177
	<b>147.336.040</b>	<b>182.691.826</b>
<b>Vencimientos previstos:</b>		
A un año	39.427.913	79.568.417
A dos años	14.011.153	27.956.398
A tres años	34.524.300	3.497.263
A cuatro años	1.907.740	2.785.851
A cinco años o posteriores	57.464.934	68.883.897
<b>Saldos incluidos en pasivo corriente</b>	<b>145.247.698</b>	<b>177.460.345</b>
<b>Saldos incluidos en pasivo no corriente</b>	<b>2.088.342</b>	<b>5.231.481</b>

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.

El tipo de interés de las deudas bancarias oscila entre el Euribor más 0,50 puntos porcentuales y el Euribor más 2,50 puntos porcentuales. El Grupo, al 30 de junio de 2009, tiene un sus pólizas de crédito totalmente dispuestas.

Los gastos financieros por intereses devengados al 30 de junio de 2009, ascienden a 4.276.738 euros, de los cuales, estaban devengados y no vencidos 1.370.408 euros.

#### b) Otros pasivos corrientes.

Dichas cifras incluyen principalmente una deuda mantenida con "Iror Inversiones S.L.". El incremento respecto al cierre del ejercicio anterior se debe a que se han incluido en esta partida los intereses devengados de la emisión de obligaciones convertibles (recogidas en la Nota 16.d).

#### c) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe, al 30 de junio de 2009 y al 31 de diciembre de 2008, es el siguiente:

	Euros	
	30/06/09	31/12/08
Proveedores	1.614.948	4.320.279
Proveedores efectos a pagar	5.086.166	9.328.561
Proveedores por compras de terrenos	2.248.960	2.526.960
Anticipos de clientes	8.321.986	4.945.778
<b>Total bruto</b>	<b>17.272.060</b>	<b>21.121.578</b>

El epígrafe 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.

#### **d) Otros pasivos no corrientes**

Este epígrafe recoge principalmente 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 en 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 euros). Dicha emisión se ha dirigido exclusivamente a ciertos accionistas en quienes concurría la condición de acreedores. La emisión tiene 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 que tendrá lugar cada 6 meses.
- *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 o 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.

En la Junta General de Accionistas celebrada el pasado 26 de junio de 2009, se modifica, dejándola expresamente sin efecto, la ampliación de capital social de la Compañía acordada por la Junta General de Accionistas de 24 de octubre de 2008 en el apartado 1.2 del acuerdo primero de los adoptados en dicha Junta, que queda sustituido en lo sucesivo por los siguientes acuerdos:

a) Aumentar el capital social de Urbas Guadahermosa, S.A. por un importe nominal de treinta y siete millones de euros (37.000.000 euros), 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.

a.1) Tipo de emisión: A los efectos de la conversión, el valor de las obligaciones convertibles será el 103,5% de su valor nominal y las acciones de la Compañía se valorarán por el mayor de entre estos dos valores: i) valor nominal de la acción a la fecha de inicio del Periodo de Conversión o ii) 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.

A estos efectos, el Consejo de Administración hará públicos los Precios de conversión, calculados según lo previsto en el acuerdo de emisión de obligaciones convertibles y/o canjeables por acciones

de la Compañía aprobado en Junta General Extraordinaria celebrada el 24 de octubre de 2008, el día 29 de octubre de 2009.

Las fracciones de acción que, en su caso, correspondiera entregar al titular de las obligaciones como consecuencia de la relación de conversión establecida, se redondearán por defecto hasta el número entero inmediatamente anterior y cada tenedor recibirá en metálico la diferencia que en tal supuesto pueda producirse.

a.2) Destinatarios de la ampliación y exclusión del derecho de suscripción preferente: Las acciones objeto del presente aumento serán suscritas y desembolsadas íntegramente mediante la conversión de obligaciones e intereses generados por éstas en acciones por lo que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 159.4 de la Ley de Sociedades Anónimas no habrá lugar al derecho de suscripción preferente.

a.3) Periodo de conversión: Los obligacionistas podrán ejercitar su derecho de conversión de la totalidad o parte de sus obligaciones en acciones de la Sociedad durante un periodo de 30 días naturales de duración que comenzará el 29 de octubre de 2009, coincidiendo con el primer aniversario de la fecha de cierre de la emisión.

Siendo inhábil el día de terminación de dicho Periodo de Conversión, se entenderá que dicho periodo terminará el siguiente día hábil, lunes 30 de noviembre de 2009.

En todo caso, Urbas Guadahermosa, S.A. se reserva el derecho de optar entre la conversión en acciones nuevas o su canje por acciones ya emitidas, delegándose en el Consejo de Administración de la Compañía la facultad de concretar la naturaleza de las acciones a entregar al tiempo de realizar la conversión o canje, pudiendo optar incluso por entregar una combinación de acciones de nueva emisión con acciones ya preexistentes. El emisor deberá respetar la igualdad de trato entre todos los titulares de obligaciones que conviertan y/o canjeen en una misma fecha.

a.4) Procedimiento de conversión: Los titulares de Obligaciones que deseen ejercer su derecho de conversión en el Primer Periodo Ordinario de conversión, para el cual se acuerda el presente aumento de capital, deberán dirigirse por escrito a la Entidad Directora de la emisión y solicitar con carácter irrevocable dicha conversión indicando expresamente el número de obligaciones a convertir y si la conversión alcanza o no a los intereses acumulados devengados hasta la fecha de apertura del periodo de conversión por las obligaciones cuya conversión se solicite.

El día hábil siguiente al de finalización del Periodo de Conversión, la Entidad Directora y Agente de Pagos comunicará al emisor, la relación de titulares de obligaciones que hayan ejercitado el derecho de conversión durante el mencionado Periodo de Conversión, el número de las Obligaciones a convertir y si la conversión alcanza o no a los intereses acumulados devengados por cada una de tales obligaciones.

Asimismo, la Sociedad, a través del Agente de Pagos, abonará a aquéllos Obligacionistas que no hayan optado por la conversión de los intereses acumulados devengados en acciones, los intereses devengados pendientes de liquidación hasta la fecha de la conversión así como cualquier otra cantidad que resulte exigible, en su caso, por los Obligacionistas.

a.5) Suscripción incompleta: De conformidad con lo previsto en el artículo 161.1 de la Ley de Sociedades Anónimas, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del aumento.

En consecuencia, si las solicitudes de conversión de obligaciones no cubrieran el importe total del presente acuerdo de ampliación de capital, el capital de Urbas Guadahermosa, S.A. será aumentado, en ejecución de este acuerdo, en la cantidad correspondiente a las acciones de Urbas Guadahermosa, S.A. efectivamente suscritas y desembolsadas mediante el procedimiento de conversión, quedando sin efecto el importe restante.

a.6) Derechos de las nuevas acciones: Las nuevas acciones que se emitan para atender la conversión de las obligaciones serán acciones ordinarias de Urbas Guadahermosa, S.A., de la misma clase, serie y valor nominal que las acciones de la Sociedad que en ese momento hubiere en circulación, y

concederán a sus titulares la totalidad de los derechos políticos y económicos desde la fecha de su emisión, entendiéndose por tal el siguiente día hábil a la fecha de cierre del Periodo Ordinario de Conversión para el que se adopta el presente acuerdo de ampliación de capital.

No obstante lo anterior, no adquirirán la condición de accionistas de la Sociedad hasta la fecha de inscripción de las acciones de la Sociedad a su nombre en el registro de anotaciones en cuenta gestionado por Iberclear y sus Entidades Participantes.

a.7) Solicitud de admisión a cotización de las nuevas acciones: Se acuerda solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones que sean emitidas, suscritas y desembolsadas en virtud de los anteriores acuerdos, en la Bolsa de Madrid a través del sistema de interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

A estos efectos, se autoriza al Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución en la persona o personas que el Consejo estime conveniente, en términos tan amplios y bastantes como en Derecho pueda requerirse, para que una vez ejecutado este acuerdo, pueda solicitar y obtener la admisión a cotización oficial de las nuevas acciones resultantes de la ampliación de capital, en las Bolsas de Valores en las que cotiza o pueda cotizar la acción, a través del sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) o el sistema que corresponda en cada caso, elaborando y presentando los documentos que considere convenientes y realizando cuantos actos sean necesarios o convenientes a tal efecto.

a.8) Modificación de estatutos: A consecuencia de este aumento de capital se modificará el artículo 5 de los Estatutos Sociales. Ahora bien, habiéndose previsto expresamente la posibilidad de una suscripción incompleta, se delega en el Consejo de Administración la facultad de modificar su redacción para adaptar el artículo 5 de los Estatutos Sociales a la nueva cifra de capital social y número de acciones que resulten efectivamente suscritas y desembolsadas mediante el procedimiento de conversión.

b) Acordar la ampliación 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 en los periodos ordinarios de conversión 2º, 3º, 4º y 5º de los acordados en Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 24 de octubre de 2008, con el límite máximo de veintiún millones cuatrocientos ochenta y cuatro mil trescientos setenta y cinco euros (21.484.375 euros) y estricta sujeción a las condiciones aprobadas en dicha Junta, delegándose en el Consejo de Administración la facultad de ejecución del aumento de capital acordado en una o varias veces según las solicitudes de conversión formuladas. Esta autorización para aumentar el capital social incluye la de emitir y solicitar la admisión a cotización, en una o varias veces, de las acciones representativas del mismo que sean necesarias para llevar a efecto la conversión y/o ejercicio del derecho de suscripción de acciones, así como la de dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo a la cifra del capital social y para, en su caso, anular la parte de dicho aumento de capital que no hubiera sido necesaria para la conversión pudiéndose declarar incompleta la ampliación.

Las nuevas acciones que, en su caso, se emitan para atender a la conversión de las obligaciones serán acciones ordinarias de Urbas Guadahermosa, S.A. de la misma clase, serie y valor nominal que las acciones de la Sociedad que en ese momento hubiere en circulación, y concederán a sus titulares la totalidad de los derechos políticos y económicos desde la fecha de su emisión, entendiéndose por tal la fecha en la que el Consejo de Administración de Urbas Guadahermosa, S.A. adopte el correspondiente acuerdo de ejecución del aumento de capital.

De conformidad con lo establecido en el artículo 159.4 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, no habrá lugar al derecho de suscripción preferente en la ampliación o ampliaciones de capital resultantes de la conversión de valores en acciones en cada una de las correspondientes emisiones.

El Consejo de Administración, en las sucesivas Juntas Generales que celebre la Sociedad, informará a los accionistas del uso que, en su caso, se haya hecho hasta el momento de las delegaciones a las que se refiere este acuerdo.

## 17. Administraciones Públicas y situación fiscal.

La presente nota desarrolla aquellos epígrafes del balance y cuenta de resultados adjuntos, relacionados con las obligaciones tributarias de cada una de las sociedades pertenecientes al Grupo, tales como activos y pasivos por impuestos diferidos, Administraciones públicas deudoras y acreedoras y el gasto por impuesto sobre las ganancias.

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							
	30/06/09				31/12/08			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	Corriente	No Corriente						
Impuesto sobre beneficios anticipado	-	7.453.260	-	-	-	7.453.260	-	-
Hacienda pública por IVA/IGIC	1.498.113	-	5.087.149	-	1.538.958	-	219.313	-
H.P. Impuesto Sociedades	161.349	-	103.790	-	107.935	-	104.203	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	240.515	-	-	-	108.871	-
Organismos Seguridad Social Acreedora	-	-	88.589	-	-	-	122.848	-
Otros	465.868	-	1.789	-	466.160	-	-	-
Impuesto sobre beneficios diferido	-	-	-	9.363.118	-	-	-	12.433.136
<b>Total</b>	<b>2.125.330</b>	<b>7.453.260</b>	<b>5.521.832</b>	<b>9.363.118</b>	<b>2.113.053</b>	<b>7.453.260</b>	<b>555.235</b>	<b>12.433.136</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.

El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos se recoge en la siguiente tabla:

	Euros			
	30/06/09		31/12/08	
	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo
Plusvalías asignadas activos Costa Rey	-	1.463.221	-	1.662.212
Plusvalías asignadas activos Urbas	-	4.123.382	-	5.252.808
Plusvalía asignada en aportación no dineraria	-	169.297	-	1.910.899
Plusvalía asignada a Derechos de explotación fotovoltaicos (Nota 8)	-	3.607.218	-	3.607.218
Créditos fiscales-bases imponibles negativas	7.235.266	-	7.235.266	-
Otros impuestos diferidos	217.994	-	217.994	-
<b>Total</b>	<b>7.453.260</b>	<b>9.363.118</b>	<b>7.453.260</b>	<b>12.433.137</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 minoran 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 detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo, al 30 de junio de 2009, es el siguiente:

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
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, a 31 de diciembre de 2008, ascendían a 7.453.260 euros.

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. La Sociedad dominante tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables de los últimos cuatro ejercicios y cinco para el impuesto sobre sociedades, así como el resto de las sociedades dependientes que forman el Grupo.

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.

#### **18. Distribución geográfica del importe neto de la cifra de negocios.**

La distribución regional de los ingresos por venta de promociones y prestaciones de servicios, correspondiente a la actividad ordinaria del Grupo, se recoge en la siguiente tabla:

	Euros	
	30/06/09	30/06/08
Madrid	283.976	293.948
Almería	519.342	1.803.123
Toledo	9.100.201	-
Guadalajara	31.889.458	15.389.739
<b>Total</b>	<b>41.792.976</b>	<b>17.486.810</b>

#### **19. Plantilla media.**

La distribución por categorías es la siguiente:

	Número Medio de Empleados			
	30/06/09		30/06/08	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Titulados superiores	7	2	11	3
Titulados medios	3	2	3	2
Personal Administrativo y Técnico	6	9	11	13
Comerciales	3	3	4	5
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>16</b>	<b>29</b>	<b>23</b>

#### **20. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración de la Sociedad y al personal directivo.**

##### **a) Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración.**

Las remuneraciones devengadas a los miembros del Consejo de Administración al cierre semestral al 30 de junio de 2009 han ascendido a 65.035 euros, registrados en el epígrafe de "Gastos de personal" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

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

## b) Retribución y otras prestaciones al personal directivo.

La remuneración total devengada por todos los conceptos del personal directivo durante el primer semestre del 2009, excluidos quienes simultáneamente tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente), se resume de la siguiente forma:

Nº personas	Periodo	Miles euros
4	30/06/09	155
6	30/06/08	178

Asimismo, la Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones con estos directivos.

## 21. Transacciones con empresas vinculadas.

Los saldos con empresas vinculadas son los siguientes:

	Euros		
	Otros activos financieros corrientes	Activos financieros no corrientes	Otros pasivos no corrientes
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. (actualmente Tres Culturas Dos Orillas, S.L.)	-	124.005	6.255.584
<b>Total</b>	<b>1.163.135</b>	<b>395.375</b>	<b>15.414.821</b>

## 22. Información sobre medio ambiente.

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. No ha sido necesaria la incorporación al inmovilizado material de 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.

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.

## 23. Gestión de riesgos.

Los riesgos básicos a los que está expuesto el Grupo y las políticas de gestión de riesgos, se detallan en las cuentas anuales del ejercicio 2008. Durante los seis primeros meses del ejercicio 2009, la variación más significativa en los principales riesgos del Grupo ha venido motivada por el estancamiento de la situación del sector inmobiliario y de las restricciones financieras, que han incrementado el riesgo de liquidez y condicionan su funcionamiento normal.

El presupuesto de tesorería para el ejercicio 2009 desglosado en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 es el siguiente:

<b>Concepto</b>	<b>Euros</b>
Cobros por venta de promociones, 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>

Al 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.

Durante el mes de julio se han firmado nuevos acuerdos con entidades financieras que han permitido incrementar la deuda refinanciada hasta el 91,1% del pool bancario nacional. Igualmente se han alcanzado acuerdos por un importe adicional del 5% cuya firma se espera materializar próximamente.