

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

Balance de Situación Intermedio al 30 de  
junio de 2010 junto con las Notas  
Explicativas e Informe de Auditoría

## INFORME DE AUDITORÍA DE BALANCE DE SITUACIÓN INTERMEDIO

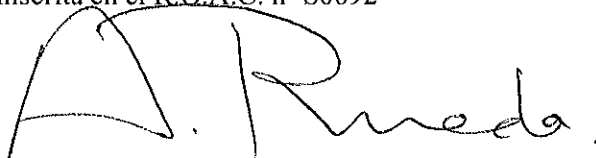
A los Accionistas de  
Urbas Guadahermosa, S.A.:

1. Hemos auditado el balance de situación intermedio al 30 de junio de 2010 de Urbas Guadahermosa, S.A. y las notas explicativas al mismo, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre el citado balance de situación en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa del balance de situación intermedio y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, además de las cifras correspondientes al 30 de junio de 2010, las correspondientes al 31 de diciembre de 2009. Nuestra opinión se refiere exclusivamente al balance de situación al 30 de junio de 2010. Con fecha 1 de marzo de 2010 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2009 en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. Como se indica en la Nota 5, durante el ejercicio 2010, la Sociedad ha formalizado la venta de algunos de los derechos de explotación de parques fotovoltaicos que ostenta y, asimismo, los Administradores están analizando distintos planes de negocio para la actividad futura relacionada con los restantes sin que a la fecha se haya puesto en marcha ninguno. No obstante, el cambio legislativo operado en el proceso de asignación de tarifas unido a la crisis financiera actual y la consecuente dificultad de acceso al crédito han ocasionado una fuerte ralentización del desarrollo de este tipo de proyectos y un estancamiento de las transacciones de compraventa de los mismos, motivo por el cual la Sociedad ha registrado sendos deterioros sobre los derechos de explotación ostentados por la Sociedad, así como sobre la participación en "Urbas Renovables, S.A." cuya actividad principal es, asimismo, la explotación de determinados derechos de explotación de parques fotovoltaicos de duración indefinida por importes de 1.168 y 4.663 miles de euros, respectivamente. En este contexto, dada la incertidumbre existente en relación con la evolución de los mencionados cambios legislativos así como sobre el resto de factores ralentizadores del desarrollo de este tipo de proyectos, existe una incertidumbre sobre la recuperabilidad de los mencionados activos intangibles y participación financiera.
4. Durante el ejercicio 2010, la evolución del sector ha continuado con la trayectoria negativa iniciada en ejercicios anteriores. Como consecuencia de lo anterior, la Sociedad ha realizado ventas de activos, está negociando la obtención de nuevas fuentes de financiación y los Administradores tienen previsto, tal y como se indica en la Nota 21 de las notas explicativas adjuntas, efectuar nuevas operaciones mercantiles con objeto de reforzar la solvencia de la Sociedad. En consecuencia, la capacidad de la Sociedad para recuperar los activos y liquidar los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en el balance de situación al 30 de junio de 2010 está sujeta, fundamentalmente, al éxito de sus operaciones futuras y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar su viabilidad.

5. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de las incertidumbres descritas en los párrafos 3 y 4 anteriores, el balance de situación al 30 de junio de 2010 adjunto expresa, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Urbas Guadahermosa, S.A. al 30 de junio de 2010 y contiene la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuadas, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación y que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Rueda', with a large, stylized initial 'A'.

Antonio Rueda  
30 de julio de 2010

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

Balance de situación intermedio  
correspondiente al periodo de seis  
meses terminado el 30 de junio de  
2010 junto con las notas explicativas al  
balance



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

Notas explicativas al balance  
de situación intermedio  
al 30 de junio de 2010

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

Urbas Guadahermosa, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó como Sociedad Anónima por tiempo indefinido, el 20 de octubre de 1944, con el nombre de Urbanizaciones y Transportes, S.A. Su domicilio social está en la calle Velázquez, número 94 de Madrid. Con fecha 29 de enero de 2007 se procedió al cambio de denominación social a Urbas Guadahermosa, S.A. dentro del proceso de fusión con Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. descrito en la Nota 2 de estas notas explicativas.

El objeto de la Sociedad consiste en:

- a) La adquisición de terrenos y bienes inmuebles en general, su parcelación y venta y toda clase de negocios de transportes, abastecimientos y construcciones.
- b) El estudio, proyecto, adquisición, cesión, enajenación, promoción, asesoramiento, administración, gestión o explotación de negocios relacionados con el sector energético.
- c) La gestión de residuos y suelos contaminados así como cualquier actividad de asesoramiento, investigación o consultoría vinculado a los mismos. El diseño, investigación, desarrollo, explotación, mantenimiento y comercialización de plantas e instalaciones de reutilización, reciclado, recuperación, valorización, eliminación, almacenamiento o estación de transferencia de residuos o suelos contaminados, así como la compraventa tanto de los subproductos que se originen en dichos tratamientos como de todo tipo de residuos.

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

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

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

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

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

Proyectos Urbanísticos, S.L. y de Costa Rey, S.L. recibieron en canje acciones de Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A.

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

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

#### ***3.1 Imagen fiel***

El balance de situación intermedio adjunto ha sido preparado por los Administradores de la Sociedad a los fines previstos en los artículos 163 y 168 de la Ley de Sociedades Anónimas para la reducción de capital para compensar pérdidas. En consecuencia las notas explicativas adjuntas al balance no contienen toda la información y desgloses requeridos por la normativa en vigor para la formulación de las cuentas anuales.

Dicho balance de situación intermedio adjunto ha sido obtenido de los registros contables de la Sociedad y se presenta de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, de forma que muestra la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2010. Este balance de situación intermedio, que ha sido formulado por los Administradores de la Sociedad, se someterá a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que será aprobado sin modificación alguna.

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

Los Administradores han formulado este balance de situación intermedio teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dicho balance de situación intermedio. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

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

En la elaboración del balance de situación intermedio se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en el mismo. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 4.4, 4.6 y 4.7).
- La vida útil de los activos materiales, inmateriales y de las inversiones inmobiliarias (véanse Notas 4.1, 4.2 y 4.3).
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 4.6).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 4.8).

#### ***3.4 Agrupación de partidas***

Determinadas partidas del balance de situación intermedio se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas explicativas.

### **4.- Normas de registro y valoración**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración del balance de situación intermedio del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2010, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

#### ***4.1 Inmovilizado intangible***

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en

su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

#### *Derechos de explotación*

En este epígrafe se registran, por su valor de adquisición, los derechos de explotación de determinados parques fotovoltaicos. Dichos derechos tienen una vida útil indefinida no siendo, por tanto, sometidos a amortización. No obstante, con ocasión de cada cierre contable se procede a estimar si se ha producido en ellos algún deterioro que reduzca su valor recuperable a un importe inferior al coste neto registrado y, en caso afirmativo, se procede a su oportuno saneamiento. En este sentido, los mencionados derechos cuentan con las correspondientes aceptaciones de uso de terrenos, puntos de conexión, aprobación de proyectos y anteproyectos y la aprobación de los informes medioambientales, encontrándose, actualmente, en proceso de obtención de las necesarias autorizaciones administrativas. No obstante, el cambio legislativo operado en el proceso de asignación de tarifas unido a la crisis financiera actual y la consecuente dificultad de acceso al crédito han ocasionado una fuerte ralentización del desarrollo de este tipo de proyectos y un estancamiento de las transacciones de compraventa de los mismos, motivo por el cual los Administradores han registrado un deterioro sobre los derechos de explotación ostentados por la Sociedad por un importe de 1.168.000 euros. Dicho deterioro ha sido estimado como consecuencia del alargamiento de los plazos previstos para la generación de caja de estos proyectos así como por la reducción tanto de las horas de funcionamiento anual como de la prima a obtener por MWh producido.

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

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

#### **4.2 Inmovilizado material**

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, el cual incluye los gastos adicionales que se producen hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien, y posteriormente se minorra por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.4.

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se reflejan al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos, los costes internos, determinados en función de los consumos propios de materiales, la mano de obra directa incurrida y los gastos generales de fabricación calculados según tasas de absorción similares a las aplicadas a efectos de la valoración de existencias. Asimismo, la Sociedad, cuando se cumplen las condiciones para ello, capitaliza la carga financiera asociada al inmovilizado en construcción. Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2010 no se han capitalizado gastos financieros en este epígrafe.

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



	Años de Vida Útil
Construcciones	50
Instalaciones técnicas	10
Mobiliario	5
Equipos procesos de información	4
Otro inmovilizado material	4

#### **4.3 Inversiones inmobiliarias**

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

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.2, relativa al inmovilizado material.

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

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

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.

Las inversiones inmobiliarias se presentan por el coste minorado, en su caso, por el deterioro necesario, obtenido a través de tasaciones realizadas por terceros independientes, para reducir éstas a su valor estimado de realización.

#### **4.5 Arrendamientos**

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

#### **4.6 Instrumentos financieros**

##### **4.6.1 Activos financieros**

###### **Clasificación-**

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

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se

negocian en un mercado activo. Los ingresos por intereses se registran en el periodo en que se devengan, siguiendo un criterio financiero.

- b) Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

La Sociedad considera como empresas del Grupo aquellas en que participa mayoritariamente en su capital social y como empresas asociadas aquellas otras en las que su participación es igual o superior al 20% del capital social. El balance de situación intermedio adjunto no refleja los aumentos o disminuciones del valor de las participaciones de la Sociedad en dichas sociedades que resultarían de aplicar criterios de consolidación.

#### *Valoración inicial -*

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

#### *Valoración posterior -*

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

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

La Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros.

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

#### 4.6.2 Pasivos financieros

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

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

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

#### 4.6.3 Instrumentos de patrimonio

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

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

Las acciones propias que adquiere la Sociedad se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Al 30 de junio de 2010, la Sociedad mantiene 11.509 acciones propias registradas por un importe de 19.582 euros.

Al 30 de junio de 2010 la cifra total de acciones de la Sociedad en el balance de situación intermedio representaba el 0,003% del total de acciones de Urbas Guadahermosa, S.A. a esa fecha.

#### **4.7 Existencias**

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

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado al 30 de junio de 2010. A fin del periodo se transfiere de "Promociones en curso" a "Inmuebles terminados" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias, cuya construcción haya finalizado en el mismo. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción así como aquellos asociados con su financiación. Al 30 de junio de 2010 la Sociedad ha incorporado gastos financieros como mayor valor de las existencias por importe de 43.408 euros (véase Nota 10).

El coste de las obras en curso se ajusta a su valor neto de realización dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente. Asimismo, las promociones inmobiliarias se presentan por el coste minorado, en su caso, por el deterioro necesario, obtenido a través de tasaciones realizadas por terceros independientes, para reducir aquéllas a su valor estimado de realización.

#### **4.8 Provisiones y contingencias**

Los Administradores de la Sociedad en la formulación del balance de situación intermedio diferencian entre:

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

El balance de situación intermedio recoge todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes

no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas explicativas, en la medida en que sean significativos y no sean considerados como remotos.

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

#### **4.9 Corriente / No corriente**

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

	<b>Euros</b>
Existencias	80.958.637
<b>Total activos corrientes</b>	<b>80.958.637</b>
Deudas con entidades de crédito	83.691.889
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>83.691.889</b>

#### **4.10 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

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

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

#### **5.- Inmovilizado intangible**

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

	Euros			
	31/12/2009	Adiciones	Bajas	30/06/2010
<b>Coste:</b>				
Derechos de explotación y otro inmovilizado inmaterial	3.970.000	-	(1.050.000)	2.920.000
Aplicaciones informáticas	58.419	-	-	58.419
	<b>4.028.419</b>	<b>-</b>	<b>(1.050.000)</b>	<b>2.978.419</b>
<b>Amortización acumulada:</b>				
Derechos de explotación y otro inmovilizado inmaterial	(18.319)	(1.250)	-	(19.569)
Aplicaciones informáticas	(25.504)	(2.970)	-	(28.474)
	<b>(43.823)</b>	<b>(4.220)</b>	<b>-</b>	<b>(48.043)</b>
<b>Deterioro:</b>				
Derechos de explotación y otro inmovilizado inmaterial	-	(1.168.000)	-	(1.168.000)
	<b>-</b>	<b>(1.168.000)</b>	<b>-</b>	<b>(1.168.000)</b>
<b>Total neto</b>	<b>3.984.596</b>	<b>(1.172.220)</b>	<b>(1.050.000)</b>	<b>1.762.376</b>

Los derechos de explotación no tienen limitación temporal, por lo que no están siendo amortizados.

El importe de las bajas que ha tenido lugar durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2010 corresponde a la venta por 990.000 euros de los derechos de explotación del parque fotovoltaico de Taracena a la sociedad del grupo, Urbas Renovables, S.A.

La Sociedad ha registrado un deterioro de 1.168.000 euros en relación con la valoración de los derechos de explotación fotovoltaicos de acuerdo a lo indicado en la Nota 4.1.

Al 30 de junio de 2010, no existen compromisos de compra ni de venta de inmovilizado intangible.

Al 30 de junio de 2010, el coste de los bienes del inmovilizado intangible totalmente amortizados asciende a 1.855 euros.

#### 6.- Inmovilizado material

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

	Euros		
	31/12/2009	Adiciones	30/06/2010
<b>Coste:</b>			
Terrenos y construcciones	2.081.932	-	2.081.932
Instalaciones técnicas	9.471	-	9.471
Mobiliario	182.658	-	182.658
Equipos para procesos informáticos	75.180	485	75.665
Otro inmovilizado material	16.977	4.085	21.062
	<b>2.366.218</b>	<b>4.570</b>	<b>2.370.788</b>
<b>Amortización acumulada:</b>			
Construcciones	(122.611)	(6.199)	(128.810)
Instalaciones técnicas	(2.837)	(237)	(3.074)
Mobiliario	(120.320)	(6.450)	(126.770)
Equipos para procesos informáticos	(64.798)	(1.678)	(66.476)
Otro inmovilizado material	(9.011)	(632)	(9.643)
	<b>(319.577)</b>	<b>(15.196)</b>	<b>(334.773)</b>
<b>Total neto</b>	<b>2.046.641</b>	<b>(10.626)</b>	<b>2.036.015</b>

Al 30 de junio de 2010, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro en este epígrafe.

La Sociedad posee inmuebles cuyo valor por separado de la construcción y del terreno, al 30 de junio de 2010, es el siguiente (en euros):

	Euros
Terrenos	891.930
Construcciones	1.190.002
<b>Total</b>	<b>2.081.932</b>

Al 30 de junio de 2010, la Sociedad presenta elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, por importe de 50.227 euros.

Al 30 de junio de 2010 existen activos inmovilizados por importe neto de 620.016 euros hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo asciende a 397.273 euros (véase Nota 16).

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al 30 de junio de 2010, no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2010, la Sociedad no ha procedido a la capitalización de gastos financieros por no tener activos materiales en construcción.

Al 30 de junio de 2010, no existían compromisos de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

## 7.- Inversiones inmobiliarias

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

	Euros		
	31/12/2009	Altas	30/06/2010
<b>Coste:</b>			
Terrenos	3.023.195	2.140.002	5.163.197
Construcciones	1.262.684	1.327.988	2.590.672
	<b>4.285.879</b>	<b>3.467.990</b>	<b>7.753.869</b>
<b>Amortización acumulada:</b>			
Construcciones	(101.014)	(12.627)	(113.641)
	<b>(101.014)</b>	<b>(12.627)</b>	<b>(113.641)</b>
<b>Total neto</b>	<b>4.184.865</b>	<b>(12.627)</b>	<b>7.640.228</b>

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe corresponden a una nave industrial en el municipio de San Martín de la Vega y a un edificio de oficinas en la calle Velázquez en Madrid adquirido durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2010. Ambas inversiones están destinadas a su explotación en régimen de arrendamiento las cuales, al 30 de junio de 2010, se encuentran sin ocupación.

La adquisición del local de oficinas en la calle Velázquez en Madrid ha sido realizada a través de una permuta de activos (edificios terminados del epígrafe "Existencias") con la sociedad Construcciones Tajo West, S.L.

Al 30 de junio de 2010, existen activos inmobiliarios hipotecados en garantía de un único préstamo cuyo saldo pendiente de pago asciende a 1.710.600 euros (véase Nota 16).

Al 30 de junio de 2010, no existen compromisos de compra ni de venta de inversiones inmobiliarias.

La Sociedad tiene suscrita una póliza de seguro que cubre los posibles riesgos a que están sujetas las inversiones inmobiliarias.

## **8.- Arrendamientos**

### **8.1 Arrendamientos financieros**

Al 30 de junio de 2010, la Sociedad, en su condición de arrendatario financiero, tiene reconocidos activos arrendados dentro del inmovilizado intangible por un coste de 52.215 euros.

### **8.2 Arrendamientos operativos**

Como arrendador, existen contratos de alquiler de viviendas con y sin opción de compra por importes no significativos.

## **9.- Inversiones financieras**

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

El saldo de las cuentas de estos epígrafes, al 30 de junio de 2010, es el siguiente:

	Euros	
	Clases instrumentos financieros a corto plazo	
	Créditos y otros	Total
Créditos a empresas del Grupo y asociadas (Nota 17)	14.021.501	14.021.501
Otros activos financieros con empresas del Grupo y asociadas (Nota 17)	3.322.505	3.322.505
	<b>17.344.006</b>	<b>17.344.006</b>
Créditos a terceros	510.760	510.760
Valores representativos de deuda	316.228	316.228
Otros activos financieros	601.861	601.861
	<b>1.428.949</b>	<b>1.428.949</b>
<b>Total</b>	<b>18.772.855</b>	<b>18.772.855</b>

Dentro del epígrafe "Créditos a terceros" se recoge un crédito concedido a favor de Frechen Investment, S.L. ascendente a 3.480.000 euros y cuyo vencimiento estaba previsto para el 4 de julio de 2010, totalmente deteriorado. La Sociedad está negociando con el deudor la prórroga del vencimiento o la ampliación del crédito en un año.

Adicionalmente, dentro del mencionado epígrafe se recoge el saldo pendiente de cobro a Nova Lurani, S.L. por la venta, en 2008, de la totalidad de sus participaciones en Frechen Investment, S.L. Esta cuenta por cobrar asciende a 1.001.533, estando totalmente deteriorada. El crédito tenía vencimiento 22 de junio de 2010, encontrándose en la actualidad la Sociedad en negociaciones para ampliar el mismo en un año.

#### **Deterioros:**

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2010, no se han registrado deterioros adicionales a los existentes al 31 de diciembre de 2009 por importe de 5.940.716 euros.

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

El movimiento de este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2010, ha sido el siguiente:



	Euros			
	31-12-2009	Adiciones	Retiros	30-06-2010
Urbanijar Ibérica, S.L.	5.836.010	-	-	5.836.010
Mulova Corporate, S.L.	31.515	-	-	31.515
Urbas Maroc, S.A.R.L.	920.099	-	-	920.099
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	1.345.673	-	-	1.345.673
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	316.240	-	-	316.240
Explotaciones Turísticas de Vera, S.L.U.	7.747.639	-	-	7.747.639
Urbas Bulgaria, S.L.U.	4.000	-	-	4.000
Urbas Rumania, S.A.	25.740	-	-	25.740
Loinsa, S.A. (Portugal)	45.000	-	-	45.000
Urbas Renovables, S.A.	12.015.000	-	-	12.015.000
Gedpro Casatejada, S.L.	3.006	-	-	3.006
Teleoro Medios, S.L.	41.795	-	-	50.405
Larisa, S.L.	229.775	-	-	229.775
El Decano Audiovisual, S.L.	3.200	-	-	35.200
Ed. y Pub. Guadalajara 2000, S.L.	11.304	-	-	11.304
Geoatlantier, S.L.	312.000	-	-	312.000
Deterioros	(9.779.694)	(4.662.944)	-	(14.442.638)
	<b>19.108.302</b>	<b>(4.662.944)</b>	-	<b>14.445.358</b>

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al 30 de junio de 2010, es la siguiente:

Denominación Social	Actividad	Domicilio Social	% Participación	Euros					Resultado del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio 2010
				Coste en libros	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado	Capital Social	Reservas	
Urbanijar Ibérica, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	100,00%	5.836.010	-	-	4.122.764	3.134.287	(188)
Mulova Corporate, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	50,00%	31.515	-	(31.515)	63.030	-	-
Urbas Maroc S.A.R.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Tánger	100%	920.099	-	(920.099)	886.509	(1.375)	(506.447)
Explotaciones Turísticas de Vera, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	100%	7.747.639	-	(7.747.639)	3.010	(47)	(33.644)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	100%	1.345.673	-	(662.087)	247.544	436.042	-
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	100%	316.240	-	(44.659)	96.162	219.717	-
Urbas Bulgaria, S.L.U. (*)	Promoción Inmobiliaria	Sofia	100%	4.000	-	(4.000)	2.557	-	(991)
Loinsa Portugal, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Lisboa	90%	45.000	-	-	50.000	-	-
Larisa, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	50%	229.775	-	(229.775)	123.300	-	-
Urbas Rumania, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Sofia	99%	25.740	-	(25.740)	25.740	-	-
Gedpro Casatejada, S.L. (*)	Energías Renovables	Guadalajara	100%	3.006	-	(3.006)	3.006	-	-
Teleoro Medios, S.L. (*)	Medios Comunicación	Madrid	51,84%	41.795	-	(41.795)	41.125	-	(16.006)
El Decano Audiovisual, S.L. (**)	Medios Comunicación	Guadalajara	40%	3.200	-	(1.920)	8.000	-	(693)
Geoatlanter, S.L. (**)	Energías Renovables	Madrid	10%	312.000	-	(56.155)	3.000.000	(441.550)	162.865
Urbas Renovables, S.A. (*)	Energías Renovables	Madrid	100%	12.015.000	(4.662.944)	(4.662.944)	3.600.000	(4.952)	(205.339)
<b>Total</b>				<b>28.887.996</b>	<b>(4.662.944)</b>	<b>(14.442.638)</b>			

(\*) Datos, al 30 de junio de 2010, no auditados.

(\*\*) Geoatlanter, S.L. es considerada empresa asociada, dada la influencia significativa ejercida sobre la misma, a través de su presencia en el Consejo de Administración, por parte de la Sociedad.

El deterioro registrado sobre la participación en Urbas Renovables, S.A. ha sido estimado aplicando los criterios descritos en la Nota 4.1 en relación con la valoración de los derechos de explotación de parques fotovoltaicos, al ser ésta la actividad principal de la mencionada filial.

Adicionalmente, la Sociedad ha procedido a dotar, en concepto de "Provisión para riesgos y gastos" un total de 527.682 euros (véase Nota 14), como consecuencia de los fondos propios negativos de su filial "Urbas Maroc, S.A.R.L."

Ninguna de las Sociedades participadas cotiza ni ha repartido dividendo alguno durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2010.

#### **9.4 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros**

##### **9.4.1 Información cualitativa**

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

##### **a) Riesgo de crédito:**

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

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

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

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 16.

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

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

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. Al 30 de junio de 2010, la Sociedad cuenta con 19,85% de su deuda financiera referenciada a tipos de interés fijos.

La Sociedad no utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir su riesgo de exposición a las variaciones de tipo de interés.

#### **10.- Existencias**

El movimiento experimentado por el epígrafe de "Existencias" durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2010 es el siguiente:

	Euros				
	31-12-2009	Adiciones	Retiros	Traspasos	30-06-2010
Terrenos y solares	115.064.611	-	(3.775.569)	-	111.289.042
Obra en curso de construcción ciclo largo	13.009.953	20.180	-	-	13.030.133
Obra en curso de construcción ciclo corto	13.729.417	349.500	-	(522.380)	13.556.537
Edificios terminados	77.379.835	-	(15.220.692)	522.380	62.681.523
Anticipos	8.098.540	-	(128.233)	-	7.970.307
Deterioros	(67.473.020)	(8.201.790)	2.445.407	-	(73.229.403)
<b>Total</b>	<b>159.809.336</b>	<b>(7.832.110)</b>	<b>(16.679.087)</b>	<b>-</b>	<b>135.298.139</b>

Los retiros de "Terrenos y Solares" del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2010 corresponden, principalmente, al acuerdo alcanzado con Caja España, tras el juicio ejecutivo de fecha 3 de septiembre de 2009, por el cual se adjudica el terreno de Yeles (Toledo) a la mencionada entidad y queda cancelada tanto la hipoteca asociada a dicho terreno como la póliza de crédito que mantenía la Sociedad con dicha entidad financiera.

Al 30 de junio de 2010, se han registrado unas pérdidas netas por deterioros de existencias por valor de 5.756.383 euros. Dichos deterioros han sido constituidos para reducir el coste al que se encuentran registradas las existencias a su valor neto de realización, obtenido éste de la tasación realizada a 30 de junio de 2010 por expertos independientes.

Dentro de los anticipos a proveedores se incluyen los anticipos entregados por las opciones de compra existentes sobre una serie de fincas. En este sentido existen anticipos por 4.228.362 euros que han sido deteriorados en ejercicios anteriores, no existiendo variaciones durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2010. El importe de anticipos no deteriorados (3.741.945 euros) corresponde, principalmente, a terrenos ubicados en Asturias y Guadalajara y podría suponer unas compras de terrenos, en el largo plazo de 7.711.654 euros. Dichos anticipos no han sido deteriorados dado que los plazos de los compromisos están sujetos a hitos urbanísticos no alcanzados al 30 de junio de 2010. Los contratos, en general, no recogen más cláusulas indemnizatorias que la pérdida de los importes adelantados por la compradora.

Al 30 de junio de 2010, existen activos incluidos en el epígrafe de "Existencias" por un coste bruto total 166.054.215 euros, hipotecados en garantía de diversos préstamos subrogables vinculados a promociones cuyo saldo, al 30 de junio de 2010, asciende a 99.314.778 euros (véase Nota 16).

La superficie de los terrenos y solares, por zonas geográficas, al 30 de junio de 2010, es la siguiente:

Concepto	Metros Cuadrados			Total
	Madrid	Castilla La-Mancha	Andalucía	
Terrenos y solares	4.611	982.278	809.312	1.796.201

El importe de los intereses activados en existencias, durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2010, ha sido de 43.408 euros.

La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten, en su mayoría, en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. En este sentido, la Sociedad dotó, durante el ejercicio 2009, sobre las cantidades entregadas y señaladas anteriormente, 600.000 euros adicionales de provisión para responsabilidades por las reclamaciones interpuestas por clientes en relación a este concepto.

### 11.- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Este epígrafe del Balance de Situación intermedio presenta el siguiente detalle, al 30 de junio de 2010:

	<b>Euros</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	5.781.873
Clientes empresas del Grupo y asociadas (Nota 17)	1.760.000
Deudores varios	168.483
Personal	26.742
Activo por impuesto corriente	53.301
Otros créditos con la Administración Pública (Nota 18.1)	1.096.186
<b>Total</b>	<b>8.886.565</b>

El importe de "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" del Balance de Situación intermedio adjunto recoge los efectos comerciales pendientes de cobro correspondientes a la parte aplazada en la venta de promociones, desde el momento de la firma del contrato privado hasta la escrituración y la cuenta por cobrar por importe de 5.407.803 euros con la sociedad Construcciones Tajo West, S.L. por la permuta de activos realizada con el mismo. Dicha cuenta por cobrar quedará cancelada una vez que Construcciones Tajo West, S.L. se subrogue en las hipotecas de los activos entregados por la Sociedad.

### 12.- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería de la sociedad y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable. El saldo registrado en este epígrafe, al 30 de junio de 2010, recoge un importe que asciende a 385.797 euros que no es de libre disposición.

### 13.- Patrimonio Neto y Fondos propios

#### *Capital Social*

Al 30 de junio de 2010 el capital social de la Sociedad asciende a 91.212.758 euros, representado por 364.851.035 acciones nominativas de 0,25 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Con fecha 13 de mayo de 2010 ha quedado ejecutada la ampliación de capital por canje de obligaciones convertibles en acciones, aprobada por el Consejo de Administración en su reunión celebrada el 11 de mayo de 2010 y autorizada anteriormente en la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 26 de junio de 2009, por un importe de 366.364 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.465.458 acciones ordinarias, de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación corresponde a la decisión de cinco obligacionistas, representativos de 53 obligaciones, de acudir a la conversión en el segundo periodo que se ha iniciado el 29 de abril de 2010, dándose por concluido el 11 de mayo de 2010.

El movimiento del patrimonio neto, durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2010, es el siguiente:

	Euros					
	Capital Suscrito	Prima de Emisión	Reservas	Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores	Resultado del Ejercicio	Total
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2009</b>	90.846.394	2.354.655	(5.024.067)	-	(31.421.533)	56.755.449
Total ingresos y gastos reconocidos					(23.157.370)	(23.157.370)
Operaciones con accionistas						
- Aumento de capital	366.364	-	-	-	-	366.364
Aplicación del resultados 2009	-	-	-	(31.421.533)	31.421.533	-
<b>Saldos al 30 de junio de 2010</b>	<b>91.212.758</b>	<b>2.354.655</b>	<b>(5.024.067)</b>	<b>(31.421.533)</b>	<b>(23.157.370)</b>	<b>33.964.443</b>

Al 30 de junio de 2010, las únicas empresas con una participación, directa o indirecta, superior al 5% son "Tres Culturas Dos Orillas, S.L." y "Arco 2000, S.L." con el 15,964% y 6,314%, respectivamente.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos. Cotizan en bolsa de valores de Madrid y Barcelona. Al 30 de junio de 2010, el valor de cotización ascendía a 0,084 euros.

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

De este modo, el patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos 260.1 punto 4º y 163.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas es el que se desglosa a continuación, al 30 de junio de 2010:

	Euros
Patrimonio neto del balance de situación intermedio al 30 de junio de 2010	33.964.443
<i>Pérdidas netas por deterioro de existencias registradas en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2010</i>	4.660.075
<i>Pérdidas netas por deterioro de existencias registradas en 2009 netas del efecto</i>	700.755
<i>Pérdida snetas por deterioro de existencias registradas en 2008 netas del efecto</i>	31.132.817
<b>Patrimonio neto al 30 de junio de 2010 para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 163.1 y 260.1.4º del TRLSA</b>	<b>70.458.090</b>

#### **Prima de emisión de acciones**

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

#### **Reservas**

##### **Reserva Legal**

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La

reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

El saldo, al 30 de junio de 2010, asciende a 98.228 euros.

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

#### **Reserva negativa de fusión**

Esta reserva que, al 30 de junio de 2010, asciende a 4.808.589 euros recoge la diferencia entre el valor contable de los activos y pasivos recibidos de las sociedades absorbidas en el proceso de fusión realizado durante el ejercicio 2006 (véase Nota 2) y el valor contable que tenían estas participaciones en la contabilidad de la Sociedad antes de dicha fusión.

#### **Acciones propias**

No se ha producido variación alguna de acciones propias durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2010. Al 30 de junio de 2010, la Sociedad mantiene 11.509 acciones valoradas por un importe total de 19.582 euros.

### **14.- Provisiones y contingencias**

El detalle de las provisiones del balance de situación intermedio adjunto, al 30 de junio de 2010, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes (en euros):

	<b>Saldo al 31-12-09</b>	<b>Dotaciones</b>	<b>Aplicaciones</b>	<b>Saldo al 30-06-10</b>
Provisión para impuestos	1.030.617	-	-	1.030.617
Provisión para responsabilidades empresas participadas	2.115.117	-	(308.031)	1.807.086
Provisión para otras responsabilidades	17.301.981	527.682	-	17.829.669
<b>Total a largo plazo</b>	<b>20.447.721</b>	<b>527.682</b>	<b>(308.031)</b>	<b>20.667.372</b>

La provisión para impuestos corresponde con la liquidación del IVA del ejercicio 2005 retenida por la Tesorería General de la Hacienda Pública por el impago por parte de la Sociedad de una serie de intereses de demora de ejercicios anteriores.

La provisión para responsabilidades dotada en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2010 corresponden a los fondos propios negativos existentes en "Urbas Maroc, S.A.R.L." (véase Nota 9.2).

El importe de las aplicaciones corresponde a los intereses y costas de un crédito hipotecario que la Sociedad mantenía con una entidad financiera y que al no haber atendido al pago del mismo, ha sido ejecutado durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2010, aplicando la Sociedad el importe correspondiente.

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

En el ejercicio 2004 "Urbanijar Ibérica, S.L.", entonces "Eurosoluciones Negocios, S.L.", realizó una ampliación de capital por importe de 5.430.986 euros, que suscribió íntegramente la Sociedad y desembolsó mediante la aportación de las fincas registrales 22.354 y 22.355 inscritas en el Registro de la Propiedad número 3 de

Almería, y situadas en Nijar (Almería), con una superficie conjunta de 5.073.952 m2, y valoradas según tasación en 15.221.603 euros.

Con motivo de la aportación de las fincas y la suscripción de la ampliación de capital, se difirió el ingreso que la Sociedad ha ido llevando a resultados en la medida en que ha ido perdiendo control sobre las fincas aportadas, ya sea mediante la venta de participación en Urbanijar Ibérica, S.L., ya sea mediante la venta de los solares aportados a terceros. Este epígrafe no ha tenido movimiento durante los ejercicios 2009 y 2008.

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

### **16.1 Pasivos financieros a largo plazo**

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo", al 30 de junio de 2010, es el siguiente:

	Euros	
	Instrumentos financieros a largo plazo	
	Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 16.3)	4.897.249	4.897.249
Otros pasivos financieros	145.323	145.323
<b>Total</b>	<b>5.042.572</b>	<b>5.042.572</b>

Al 30 de junio de 2010, el epígrafe "Otros pasivos financieros" corresponde en su totalidad a fianzas recibidas a largo plazo.

### **16.2 Pasivos financieros a corto plazo**

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo", al 30 de junio de 2010, es el siguiente:

	Euros	
	Instrumentos financieros a corto plazo	
	Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 16.3)	103.623.519	103.623.519
Acreedores por arrendamiento financiero	14.920	14.920
Otros pasivos financieros	2.954.173	2.954.173
<b>Total</b>	<b>106.592.612</b>	<b>106.592.612</b>

### *Otros pasivos financieros*

El detalle de este epígrafe, al 30 de junio de 2010, se indica a continuación:



	<b>Euros</b>
Fianzas y depósitos recibidos	123.485
Deudas con Socios y Administradores (Nota 20)	2.287.641
Otras deudas con terceros	543.047
<b>Total</b>	<b>2.954.173</b>

Al 30 de junio de 2010, la práctica totalidad del importe recogido en el epígrafe de "Deudas con Socios y Administradores" corresponde, principalmente, a créditos de "Iror Inversiones, S.L." sin carga financiera alguna. Por su parte, el epígrafe "Otras deudas con terceros" recoge, fundamentalmente, la deuda que la Sociedad mantiene con Montebalito Energías Renovables, S.L.

### **16.3 Deudas con entidades de crédito**

Al 30 de junio de 2010 la Sociedad tiene concedidas pólizas de crédito, préstamos y líneas de descuento con los límites e importes dispuestos que a continuación se detallan:

	<b>Euros</b>							
	<b>Límite</b>	<b>Saldo Dispuesto</b>	<b>Vencimiento</b>					
			<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>Más de 5 años</b>
Pólizas de crédito	4.388.152	3.928.301	628.152	3.300.149	-	-	-	-
Pólizas de préstamo	-	600.736	600.736	-	-	-	-	-
Hipotecas subrogables	-	99.314.778	15.622.888	38.598.710	3.832.968	1.786.718	1.871.106	37.602.388
Hipotecas sobre inversiones inmobiliarias	-	1.710.600	487.186	550.918	571.959	97.428	-	3.109
Hipotecas sobre inmuebles de uso propio	-	397.273	23.587	24.879	26.249	27.704	29.247	265.607
Deudas por intereses	-	2.569.080	2.569.080	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>4.388.152</b>	<b>108.520.768</b>	<b>19.931.629</b>	<b>42.474.656</b>	<b>4.431.176</b>	<b>1.911.850</b>	<b>1.900.353</b>	<b>37.871.104</b>

El tipo de interés resultante para los importes que se dispongan en todos ellos, viene determinado mediante el Euribor más un diferencial entre los 0,25 y los 2,5 puntos porcentuales.

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

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del Grupo y asociadas, al 30 de junio de 2010, se indica a continuación:

	Euros			
	Créditos (Nota 9.1)	Cuentas a Cobrar (Nota 11)	Otros Activos Financieros (Nota 9.1)	Cuentas a Pagar
Urbanijar Ibérica, S.L.	-	-	-	-
Urbas Maroc S.A.R.L.	3.019.191	-	335.190	-
Loinsa Portugal, S.L.	5.600.000	-	-	-
Urbas Bulgaria, S.L.U.	6.968.561	1.760.000	125.200	-
Explotaciones Turísticas Vera, S.L.	3.684.096	-	1.334.897	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	-	-	-	-
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	-	-	198.260	-
El Decano Audiovisual, S.L.	-	-	536	-
Larisa, S.L.	-	-	1.164.842	-
Urbas Renovables, S.A.	-	-	-	-
Teleoro, S.L.	-	-	187.490	-
Guadahermosa Activos, S.L.	-	-	-	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	-	-	64.206	-
Geoatlant, S.L.	349.652	-	-	-
Otras Sociedades vinculadas	-	-	79.852	44.913
Deterioros	(5.600.000)	-	(168.036)	-
<b>Total</b>	<b>14.021.501</b>	<b>1.760.000</b>	<b>3.322.505</b>	<b>44.913</b>

**Deterioros:**

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2010, no se ha producido variaciones en los deterioros registrados por estos saldos.

**18.- Administraciones Públicas y Situación fiscal**

**18.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas**

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas, al 30 de junio de 2010, es la siguiente (en euros):

	<b>Saldos Deudores</b>	<b>Saldos Acreedores</b>
Hacienda Pública Deudora por devolución de impuestos	1.093.959	-
Hacienda Pública Deudora por IVA	-	5.269.787
Hacienda Pública Acreedor por IRPF	-	149.653
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	2.227	286.102
Hacienda Pública Deudora por otros conceptos fiscales	-	46.896
Intereses demora aplazamiento	-	648.410
<b>Total</b>	<b>1.096.186</b>	<b>6.400.848</b>

En enero de 2009, la Sociedad solicitó el aplazamiento/fraccionamiento de la liquidación del impuesto sobre valor añadido de dicho mes y ascendente a 876.907 euros. Dicho aplazamiento fue aprobado por la Administración Tributaria con fecha 5 de junio de 2009. Adicionalmente, la Sociedad solicitó con posterioridad el aplazamiento de la liquidación del impuesto sobre valor añadido del mes de diciembre de 2009, ascendente a 4.269.944 euros, y de la liquidación del impuesto sobre la renta de las personas físicas de los meses de enero y febrero de 2009, ascendentes a 37.414 y 25.600 euros, respectivamente. Con fecha 26 de junio de 2010, se ha recibido la concesión formal de dicho aplazamiento y fraccionamiento de pago hasta el 2013 junto con los intereses de demora de dicho aplazamiento que, al 30 de junio de 2010, han ascendido a 648.410 euros.

Al 30 de junio de 2010, la Sociedad tiene pendientes de compensar las siguientes bases imponibles negativas generadas:

<b>Euros</b>		
<b>Año de Generación</b>	<b>Bases Imponibles Negativas (Euros)</b>	<b>Plazo Máximo de Compensación</b>
1997	7.411.878	2012
1998	807.316	2013
2001	2.891.612	2016
2002	253.761	2017
2003	503.464	2018
2003	4.455.972	2019
2005	584.286	2020
2008	42.830.796	2023
2009	23.705.160	2024
<b>Total</b>	<b>83.444.245</b>	

### **18.2 Activos por impuesto diferido registrados**

La totalidad de los activos por impuesto diferido registrados corresponden a créditos fiscales registrados por la Sociedad en ejercicios anteriores. Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance de situación intermedio por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados de la Sociedad, es probable que dichos activos sean recuperados.

### **18.3 Pasivos por impuesto diferido registrados**

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

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

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 30 de junio de 2010, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2005 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2006 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

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

Al 30 de junio de 2010, la Sociedad tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 1.525.753 euros.

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

#### **20.- Saldos con partes vinculadas**

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

	<b>Euros</b>
	<b>Otras partes vinculadas</b>
Créditos corrientes y no corrientes	168.945
Otras deudas (Nota 16.2)	2.287.641

#### **21. Hechos posteriores**

La Sociedad tiene previsto realizar una reducción de capital para compensar pérdidas, motivo por el cual los Administradores de la Sociedad han preparado el balance de situación intermedio adjunto, tal como se indica en la Nota 3.1.

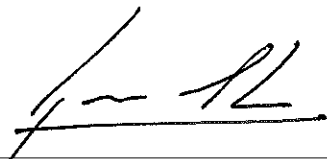
El Consejo de Administración de Urbas Guadahermosa S.A. en su reunión de 22 de febrero de 2010 procedió a aprobar las condiciones de la emisión de bonos necesariamente convertibles en acciones por un montante máximo de 45 millones de euros y vencimiento a doce meses desde la fecha de cierre del periodo de suscripción. Se emitirán para ello hasta un máximo de 4.500 bonos de 10.000 euros de valor nominal. Asimismo, en la citada reunión, el Consejo quedó facultado para efectuar la correspondiente ampliación de capital en el momento de la conversión de los citados bonos. Al 30 de junio de 2010, sigue pendiente de realización dicha operación.

## Diligencia de Formulación

El balance de situación intermedio y las notas explicativas del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2010 de Urbas Guadalupe, S.A. ha sido formulado por el Consejo de Administración de Urbas Guadalupe, S.A. en su reunión del día 29 de julio de 2010, estando extendido en 24 hojas (incluida ésta) todas ellas visadas por el Secretario del Consejo, firmando en esta última hoja todos los Consejeros.



Presidente: D. JUAN ANTONIO IBÁÑEZ FERNÁNDEZ



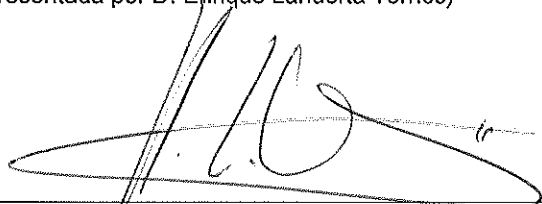
Consejero: IGNACIO CHECA ZABALA



Consejero: ESPARTEL FUND INVESTMENT, S.L.  
(representada por D. Enrique Lahuerta Tornos)



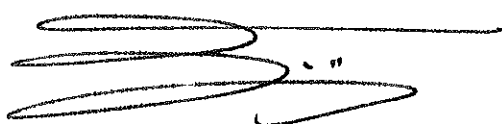
Consejero: EURO COMETA, S.L.  
(representada por D. José Antonio Bartolomé Nicolás)



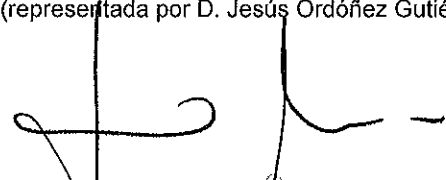
Consejero: FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS, S.L.  
(representada por D. Ricardo López Vega)



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



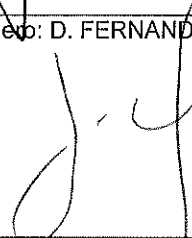
Consejero: D. JOSÉ MARÍA LAMO DE ESPINOSA Y  
MICHELS DE CHAMPOURCIN



Consejero: D. FERNANDO BELTRÁN BUSTOS



Consejero: DARIVENIA MARKET, S.L.  
(representada por D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> ISABEL SANZ ROJO)



Consejero: AURICI DEL SUR, S.L.  
(representada por D. Juan Antonio Acedo Fernández)