

Urbas Guadalupe, S.A. y Sociedades Dependientes

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

Urbas Guadalupe, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2008

1. Actividad del Grupo

Urbanizaciones y Transportes, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante) se constituyó como Sociedad Anónima por tiempo indefinido el 20 de octubre de 1.944. Con fecha 29 de marzo de 2006 la Sociedad Dominante procedió al cambio de denominación social a Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. y con fecha 29 de enero de 2007 al de Urbas Guadalupe, S.A. dentro del proceso de fusión con Guadalupe Proyectos Urbanísticos, S.L. descrito en la Nota 2 de esta memoria. Su domicilio social se encuentra en el paseo de la Castellana 8 de Madrid.

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

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

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

2. Fusiones de ejercicios anteriores

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

La estructura jurídica elegida para llevar a cabo la integración de los negocios de Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. y Guadalupe 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 Guadalupe 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 Guadalupe Proyectos Urbanísticos, S.L. y Costa Rey, S.L. Como consecuencia de la fusión, los socios de Guadalupe Proyectos Urbanísticos, S.L. y de Costa Rey, S.L. recibieron en canje acciones de Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A.

De acuerdo con la NIIF 3 de Combinaciones de Negocios, se consideraron los aspectos incluidos en dicha norma con el objeto de identificar la sociedad absorbente en la combinación de negocios, identificando a la sociedad Guadalupe Proyectos Urbanísticos, S.L. como sociedad absorbente y Costa Rey, S.L. y Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. como sociedades absorbidas. Como consecuencia de la consideración de fusión inversa anterior, se ajustaron los activos y pasivos aportados por las sociedades absorbidas a valor de mercado eliminando el efecto de la revalorización realizada en los activos y pasivos aportados en el proceso de fusión por el Grupo Guadalupe en las cuentas individuales de Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A.

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

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas de Urbas Guadalupe, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio 2008, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 30 de marzo de 2009.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Urbas Guadalupe, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2008 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2008 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Las cuentas anuales consolidadas de Urbas Guadalupe, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2007 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 27 de junio de 2008. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2008, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

De acuerdo con lo permitido por la NIIF 3 (párrafo 62), la contabilización provisional de la adquisición del 100% de la sociedad "Terfovol, S.A." al 31 de diciembre de 2007 ha sido revisada durante el ejercicio 2008 (dentro del plazo de los doce meses permitidos por la normativa), habiendo finalizado los procesos de valoración de activos y pasivos de la mencionada sociedad que han permitido asignar definitivamente el fondo de comercio. Según lo establecido por la NIIF 3 y NIC 8, el Grupo ha procedido a reexpresar los estados financieros del ejercicio 2007 que se presentan a efectos comparativos en las cuentas consolidadas adjuntas, en relación con la contabilización de esta combinación de negocios, por lo que éstas difieren de las incluidas en las cuentas anuales del ejercicio 2007 aprobadas por la Junta General de Accionistas. De igual manera, el Grupo ha procedido a reexpresar toda la información comparativa relacionada incluida en las cuentas anuales adjuntas. En el siguiente cuadro indicamos las principales diferencias en el Balance de Situación y Cuenta de Pérdidas y Ganancias entre las Cuentas Anuales formuladas y las reexpresadas:

	Euros		
	Reexpresadas	Formuladas	Diferencias
Activos Intangibles	16.001.193	3.977.134	12.024.059
Fondo de Comercio	1.316.882	15.733.723	(14.416.841)
Pasivos por impuestos diferidos	(18.034.382)	(14.427.164)	(3.607.218)
Total Balance de Situación	(716.307)	5.283.693	(6.000.000)
Ingresos	-	-	-
Gastos	-	-	-
Total Cuenta de Pérdidas y Ganancias	-	-	-

Los impactos derivados de la asignación definitiva del fondo de comercio de “Terfovol, S.A.” se detallan en las Notas 3.f, 8 y 11.

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008 han sido elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002, en virtud de los cuales todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deben presentar sus cuentas consolidadas de los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2005 de acuerdo con las NIIF que hubieran sido convalidadas por la Unión Europea. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre de 2003, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo Urbas Guadalupe se presentan en la Nota 5.

El Grupo ha tomado las siguientes opciones permitidas bajo NIIF al preparar sus cuentas anuales consolidadas:

1. Presenta el balance de situación clasificando sus elementos como corrientes y no corrientes.
2. Presenta la cuenta de resultados por naturaleza.
3. Presenta el estado de cambios en el patrimonio reflejando las variaciones producidas en todos los epígrafes.
4. Presenta el estado de flujos de efectivo por el método indirecto.
5. Valorar los elementos de Propiedad, planta y equipos, Propiedades de inversión y los Activos intangibles utilizando el método de coste.
6. Los segmentos primarios son por líneas de negocios (venta de promociones inmobiliarias, alquileres de patrimonio en renta y ventas de suelo). Los secundarios son por zona geográfica.
7. Mantiene el criterio de capitalizar intereses en sus activos no corrientes y corrientes.

La interpretación CINIIF 11 de la NIIF 2 “Transacciones con acciones propias y del Grupo” y la modificación de la NIC 39/NIIF 7-“Reclasificación de instrumentos financieros” son efectivas por primera vez en este ejercicio 2008. La adopción de estas nuevas interpretaciones y modificaciones no ha tenido ningún impacto en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, las normas e interpretaciones más significativas que habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea son las siguientes:

		Aplicación Obligatoria Ejercicios Iniciados a Partir de
Normas y modificaciones de normas:		
NIIF 8	Segmentos operativos	1 de enero de 2009
Revisión de NIC 23	Costes por intereses	1 de enero de 2009
Revisión de NIC 1	Presentación de estados financieros	1 de enero de 2009
Revisión de NIIF 3 (1)	Combinaciones de negocios	1 de julio de 2009
Modificación de NIC 27 (1)	Estados financieros consolidados y Separados	1 de julio de 2009
Modificación de NIIF 2	Condiciones de devengo y cancelaciones	1 de enero de 2009
Modificación de NIC32 y NIC 1	Instrumentos financieros con opción de venta a valor razonable y obligaciones que surgen en la liquidación	1 de enero de 2009
Modificación de NIIF1 y NIC 27	Coste de una inversión en estados financieros separados de una entidad	1 de enero de 2009
Modificación NIC 39 (1)	Elementos designables como partida cubierta	1 de julio de 2009
Interpretaciones:		
CINIIF 12 (1)	Acuerdos de concesión de servicios	(3)
CINIIF 13	Programas de fidelización de clientes	1 de enero de 2009 (2)
CINIIF 14	NIC 19 – El límite en un activo de beneficio definido, requerimientos mínimos de aportación y su interacción	1 de enero de 2009 (2)
CINIIF 15 (1)	Acuerdos para la construcción de inmuebles	1 de enero de 2009
CINIIF 16 (1)	Coberturas de una inversión neta en un negocio en el extranjero	1 de octubre de 2008
CINIIF 17 (1)	Distribución de activos no monetarios a accionistas	1 de julio de 2009

- (1) Normas e interpretaciones no adoptadas por la Unión Europea a la fecha de formulación de estas cuentas anuales.
- (2) Fecha de aplicación obligatoria de acuerdo con su aprobación en el Boletín Oficial de la Unión Europea.
- (3) Esta interpretación se ha endosado el 26 de marzo de 2009. Conforme a lo publicado por el Accounting Regulatory Committee (ARC) de la UE es previsible que la misma se apruebe para su uso en UE con una nueva fecha efectiva que diferiría su aplicación obligatoria hasta el ejercicio 2010. (La fecha de vigor teórico inicial establecida por el IASB era el 1 de enero de 2008).

Los Administradores han evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas y consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas.

c) Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo. Las operaciones en el extranjero se registran de conformidad con las políticas descritas en la Nota 5.r.

d) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2008 y 2007 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por su Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. La vida útil de los activos materiales y activos intangibles (Nota 5).
2. El valor razonable de determinados activos no cotizados (Notas 8,11 y 15).
3. El importe de determinadas provisiones (Nota 19).
4. La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (Nota 29).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible, al 31 de diciembre de 2008, sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

e) Principios de consolidación

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para aquellas sociedades sobre las que se tiene un dominio efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión; en los casos que procede cuando se posee una influencia significativa pero no se tiene la mayoría de votos ni se gestiona conjuntamente con terceros, siendo la participación superior al 20%, mediante la aplicación del “método de la participación” (véase Nota 12).

La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. Por consiguiente, cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere el valor en libros de dichos intereses minoritarios se reconoce con cargo a las participaciones de la Sociedad Dominante. La participación de los minoritarios en:

1. El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo “Intereses Minoritarios” del balance de situación consolidado, dentro del capítulo de Patrimonio Neto.
2. Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo “Intereses minoritarios” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en las cuentas de resultados consolidadas desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

Los saldos y transacciones significativas efectuadas entre sociedades consolidadas por integración global y proporcional, así como los resultados incluidos en las existencias procedentes de compras a otras sociedades del Grupo, han sido eliminados en el proceso de consolidación.

f) Variaciones en el perímetro de consolidación

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo (formado por Urbas Guadalupe, S.A. y sus Sociedades dependientes) durante los ejercicios 2008 y 2007 han sido las siguientes:

Ejercicio 2007

Entradas

En el ejercicio 2007, se produce la incorporación de las siguientes sociedades:

- Loinsa, S.A. con una participación del 90% y un coste asociado a la misma de 45.000 euros.
- Frechen Investment, S.L. con una participación del 50% y un coste asociado a la misma de 601.533 euros. La contabilización de esta combinación de negocios originó un fondo de comercio de 600.030

euros (véase Nota 11) que conforme a lo establecido en la NIIF 3 podría ser objeto de asignación definitiva dentro de los doce meses siguientes a la fecha de adquisición. Las principales masas patrimoniales de los estados financieros de Frechen Investment, S.L., eran las siguientes:

	Euros
Existencias	15.036.717
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	15.548.665
Patrimonio Neto atribuible	772
Ingresos	-
Resultado de explotación	(731)
Pérdidas Antes de Impuestos	(731)
Pérdidas Después de Impuestos	(731)

Dada la actividad de la sociedad adquirida, se esperaba que la mayor parte del fondo de comercio se asignase a los terrenos que mantiene en su epígrafe de "Existencias". En consecuencia, la asignación del fondo de comercio no habría tenido impactos significativos en el ejercicio 2007. Sin embargo, durante el ejercicio 2008, la Sociedad ha procedido a la venta de la totalidad de sus participaciones en Frechen Investment, S.L. dándose de baja el fondo de comercio tal como se indica en el movimiento de la Nota 11. La venta de la totalidad de las participaciones de la Sociedad en Frechen Investment, S.L. no ha generado beneficio o pérdida alguna.

- Terfovol, S.A. con una participación del 100% y un coste asociado a la misma de 18.015.000 euros. La contabilización de esta combinación de negocios originó un fondo de comercio de 14.416.841 euros (véase Nota 11) que conforme a lo establecido en la NIIF 3 podría ser objeto de asignación definitiva dentro de los doce meses siguientes a la fecha de adquisición. Las principales masas patrimoniales de los estados financieros de Terfovol, S.A., eran las siguientes:

	Euros
Existencias	5.361.614
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	2.157.475
Patrimonio Neto atribuible	3.603.554
Ingresos	-
Resultado de explotación	(6.547)
Beneficio Antes de Impuestos	5.395
Beneficio Después de Impuestos	5.395

Con fecha 10 de septiembre de 2008, Urbas Guadahermosa, S.A. (parte compradora) y Desarrollos Empresariales Guadiana, S.L. (parte vendedora) han acordado reducir el precio de la compra de las acciones de la sociedad Terfovol, S.A. en un importe de 6.000.000 euros, quedando el precio total establecido por la compraventa en 12.015.000 euros, todo ello como consecuencia del retraso e incumplimiento en la tramitación de los diversos parques solares fotovoltaicos, titularidad todos ellos de Urbas Terfovol, S.A.

Dada la actividad de la sociedad adquirida, el fondo de comercio restante se ha asignado durante 2008 (con efectos retroactivos al 2007) a los derechos de explotación de parques fotovoltaicos que ostenta (véase Nota 8).

- Gedpro Casatejada, S.L. con una participación del 100% y un coste asociado a la misma de 3.006 euros.
- Adquisición del 99% del capital social de Parques Fotovoltaicos Fuentenovilla y Valdenoches, S.L. por suscripción de la ampliación de capital realizada en fecha 17 de diciembre de 2007 con aportación no

dineraria por importe de 1.330.000 euros, consistente en los derechos de explotación de los parques de Fuentenovilla y Valdenoches.

- Urbas Rumania, S.A. constituida en el ejercicio 2007 y con una participación efectiva del 100% (participación del 99% de Urbas Gudahermosa, S.A. y un 1% Urbas Bulgaria, S.L.U.).

Salidas

En el ejercicio 2007, la Sociedad Dominante vende, a uno de sus accionistas (Arco Terrenos y Edificaciones 2000, S.L.), su participación del 50% en Epcenor Proyectos Urbanísticos, S.L. por un importe de 6.700.000 euros (véase Nota 25) y obteniendo una plusvalía neta de impuestos de 1.255.464 euros (véase Nota 24.e), por lo que deja de formar parte del grupo de consolidación. Asimismo, en el mes de diciembre, procede a la venta de la participación del 99% en Parques Fotovoltaicos de Fuentenovilla y Valdenoches, S.L., por importe de 1.550.000 euros, obteniendo una plusvalía, de 220.000 euros (véase Nota 24.e).

Otras variaciones

En el ejercicio 2007, la Sociedad Dominante redujo su participación en el capital social de Teleoro Medios, S.L. hasta dejarla en un 34% del mismo.

También en el ejercicio 2007, la Sociedad Dominante realizó una aportación de 60.000 euros a Larisa, S.L., de la cual tiene una participación del 50% del capital por la ampliación de capital realizada en julio 2007, por importe de 120.000 euros.

Ejercicio 2008

Salidas

En el ejercicio 2008, la Sociedad Dominante ha adquirido una participación adicional de Frechen Investmen, S.L. con un coste a la misma de 400.000 euros, si bien, el día 24 de junio de 2008 procedió a la venta de la totalidad de sus participaciones en esta sociedad a favor de Nova Lurani, S.L. (accionista de la Sociedad Dominante) por un precio de 1.001.533 euros. El resultado de esta operación no ha supuesto beneficio o pérdida para el Grupo. El precio de la compraventa ha quedado aplazado para ser satisfecho por la parte compradora a la vendedora en el plazo de un año a partir de la fecha de compraventa (véase Nota 11).

Con fecha 10 de diciembre de 2008 la sociedad Teleoro, S.L. ha realizado una reducción de capital, dejando éste a cero, contra resultados negativos de ejercicios anteriores y simultáneamente una ampliación de capital por importe de 57.500 euros, siendo la aportación realizada por la Sociedad Dominante de 33.000 euros, modificándose el porcentaje de participación de ésta en Teleoro, S.L. de un 34% a un 57,39%.

Por otro lado se ha producido la salida del perímetro de consolidación de Urbas Sofía y Urbas 2007, debido a la cancelación de parte de los compromisos adquiridos en dichas sociedades (véase Nota 11).

4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de aplicación del resultado formulado por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Euros
Base de reparto:	
Pérdidas y ganancias	(68.357.865)
Distribución:	
A resultados negativos ejercicios anteriores	(68.357.865)

5. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas de Urbas Guadalupe, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2008 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) Activos intangibles

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados por las entidades consolidadas. Sólo se reconocen contablemente aquéllos cuyo coste puede estimarse de manera razonablemente objetiva y de los que las entidades consolidadas estiman probable obtener en el futuro beneficios económicos.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

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

Los costes incurridos como consecuencia de concesiones administrativas se amortizan, como norma general, a lo largo del 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.

No existe capitalización de gasto financiero alguno en este epígrafe tanto en el ejercicio 2008 como 2007.

Los gastos de reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual, entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos que lo integran, tal y como se indica a continuación:

	Años de Vida Útil
Construcciones	50
Instalaciones técnicas	10
Mobiliario y enseres	5
Equipo para proceso de datos	4
Otro inmovilizado	4

Los activos en construcción destinados al alquiler, a fines administrativos, o a otros fines aún por determinar, se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioro de valor reconocidas. El coste incluye, entre otros, los honorarios profesionales. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos.

Aquellos inmovilizado materiales aportados por sociedades adquiridas, tal y como se indica en la Nota 3.f anterior, están registrados a su valor razonable, entendido como el precio de coste en la fecha de adquisición.

c) Fondo de comercio

En las adquisiciones realizadas cualquier exceso del coste de adquisición de las participaciones en el patrimonio de las entidades consolidadas respecto a los correspondientes valores teórico-contables adquiridos, se imputa de la siguiente forma:

1. Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los activos cuyos valores de mercado fuesen superiores a los valores netos contables con los que figuran en los balances de situación de las empresas adquiridas.
2. Si son asignables a unos activos intangibles concretos, reconociéndolos explícitamente en el balance de situación consolidado siempre que su valor de mercado a la fecha de adquisición pueda determinarse fiablemente.
3. Las diferencias restantes se registran como un fondo de comercio, que se asigna a una o más unidades generadoras de efectivo específicas, de las cuales se espera obtener un beneficio en el futuro.

Los fondos de comercio sólo se registran cuando han sido adquiridos a título oneroso.

Los fondos de comercio generados en la adquisición de empresas asociadas se registran como mayor valor de la participación. De acuerdo con la NIIF el Grupo tiene un período de doce meses para revisar el valor de los activos y pasivos. En relación con la incorporación al Grupo durante el año 2007 de Terfovol, S.L., el Grupo ha concluido durante este ejercicio la revisión de la valoración de los activos y pasivos de esta sociedad, reasignando el fondo de comercio inicialmente contabilizado a Derechos de explotación de parques fotovoltaicos (véanse Notas 8 y 11).

Los fondos de comercio no se amortizan. En este sentido, al cierre de cada ejercicio, o siempre que existan indicios de pérdida de valor, el Grupo procede a estimar, mediante el denominado "test de deterioro", la posible existencia de pérdidas permanentes de valor que reduzcan el valor recuperable de los fondos de comercio a un importe inferior al coste neto registrado. En caso afirmativo, se procede a su saneamiento registrándose la pérdida correspondiente. Los saneamientos contabilizados no pueden ser objeto de reversión posterior.

d) Inversiones inmobiliarias

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

Los bienes de propiedades de inversión se presentan valorados a su coste de adquisición siguiendo a todos los efectos de valoración y amortización los mismos criterios que elementos de la misma clase del inmovilizado material (véase Nota 5.b).

e) Deterioro de valor de activos materiales, activos intangibles e inversiones inmobiliarias

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

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

f) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran sustancialmente los riesgos y ventajas derivados de la propiedad al arrendatario. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

g) Existencias

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge los activos que las entidades consolidadas:

1. Mantienen para su venta en el curso ordinario de su negocio,
2. Tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o
3. Prevén consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación durante la ejecución de las obras, o a su valor estimado de realización, si éste fuera menor.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos durante el periodo de construcción, así como otros costes directos e imputables a los mismos. Los gastos comerciales se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

Las sociedades del Grupo siguen el criterio de transferir de “Promociones en curso” a “Inmuebles terminados” los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones, o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

El coste de las obras en curso y terminadas se reduce a su valor neto de realización registrando, en su caso, la pérdida por deterioro correspondiente.

Con motivo de las operaciones societarias del ejercicio 2006 se actualizaron los valores de determinadas existencias de acuerdo a las tasaciones de expertos independientes (véase Nota 13).

h) Deudores y acreedores comerciales

Las cuentas de deudores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal reducido, en su caso, por los deterioros correspondientes para los importes irrecuperables estimados.

Los acreedores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal que no difiere significativamente de su valor razonable.

i) Anticipos de clientes

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles, se registra en la cuenta “Anticipos de clientes” dentro del epígrafe de “Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar” del pasivo del balance de situación consolidado al cierre del ejercicio.

j) Activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el balance de situación consolidado del Grupo cuando el Grupo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento.

Activos financieros

Los activos financieros se registran inicialmente a su coste de adquisición, incluyendo los costes de la operación.

Los activos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo se clasifican como:

1. Préstamos y cuentas por cobrar generados por el Grupo: activos financieros originados por las sociedades del Grupo a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor.

Los préstamos y cuentas por cobrar originados por el Grupo se valoran a su “coste amortizado”.

Los activos financieros son dados de baja del balance de situación consolidado por las distintas sociedades del Grupo cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

Pasivo financiero y patrimonio neto

Los pasivos financieros y los instrumentos de capital se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Un instrumento de capital es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del Grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos financieros a vencimiento que se valoran a su coste amortizado.

Instrumentos de capital

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran por el importe recibido en el patrimonio neto libre de costes directos de emisión.

Préstamos bancarios

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento.

k) Acciones de la Sociedad Dominante

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante propiedad de entidades consolidadas se presentan minorando el patrimonio neto. Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad Dominante mantiene 11.509 acciones propias valoradas por un importe total de 19.582 euros. Al 31 de diciembre de 2007, la Sociedad Dominante mantenía 10.259 acciones propias valoradas por un importe total de 18.967 euros.

En la Nota 17 se muestra un resumen de las transacciones realizadas con acciones propias.

Al 31 de diciembre de 2008, la cifra total de acciones de la Sociedad Dominante en el balance consolidado representaba el 0,005% (0,005% en 2007) del total de acciones de Urbas Guadahermosa, S.A. a esa fecha.

l) Provisiones

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la NIC 37.

Las provisiones - que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son re-estimadas con ocasión de cada cierre contable - se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Procedimientos judiciales y/o reclamaciones en curso

Al cierre del ejercicio 2008, se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales del Grupo (véase Nota 19).

Provisiones por garantía

Las provisiones para costes de garantías, especialmente los gastos de postventa, y otros costes derivados de la actividad, se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los administradores y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo.

m) Impuesto sobre las ganancias

El gasto por el Impuesto sobre las ganancias se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto sobre beneficios también se registra en el patrimonio neto.

El gasto por impuestos representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio y los activos y pasivos por impuestos diferidos.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula a partir de la base imponible del ejercicio. La base imponible difiere del resultado neto presentado en la cuenta de resultados porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando tipos fiscales que han sido aprobados en la fecha de cierre del balance de situación.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos impuestos que se prevén recuperables o pagaderos en las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y las bases imponibles correspondientes utilizadas en el cálculo de la ganancia fiscal, y se contabilizan utilizando el método del pasivo en el balance de situación y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles. Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos para las diferencias temporales imponibles derivadas de inversiones en sociedades dependientes y empresas asociadas, y de participaciones en negocios conjuntos, salvo cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporales y es probable que éstas no sean revertidas en un futuro previsible.

No obstante lo anterior:

1. Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos, y
2. En ningún caso, se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio aflorados en una adquisición.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

Urbas Guadalupe, S.A. y sus Sociedades Dependientes no están acogidos al régimen fiscal de declaración consolidada.

n) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se contabilizan en función del criterio de devengo.

Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, las sociedades del Grupo siguen el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida.

El Grupo sigue el criterio de reconocer las ventas de suelo cuando se transmiten los riesgos y beneficios de la propiedad del mismo, lo cual habitualmente sucede cuando se firma la escritura de compraventa.

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

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

o) Costes por intereses

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de promociones inmobiliarias, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial superior al año para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén preparados para su uso o venta previstos. Los ingresos procedentes de inversiones obtenidos en la inversión temporal de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados se deducen de los costes por intereses aptos para la capitalización.

En el ejercicio 2008, el importe de intereses capitalizados en estos activos han sido de 3.592.308 euros (4.493.837 euros en 2007).

p) Resultado de explotación

El resultado de explotación se presenta antes de la participación de resultados de empresas asociadas y de los ingresos procedentes de inversiones y los gastos financieros.

q) Estados de flujos de efectivo consolidados

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparados de acuerdo al método directo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

r) Saldos y transacciones en moneda extranjera

Las partidas incluidas en las cuentas anuales de cada una de las entidades del Grupo, se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera, es decir, su moneda funcional.

Las cuentas anuales consolidadas se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad Dominante.

En la consolidación, los saldos de las cuentas anuales de las entidades consolidadas cuya moneda funcional es distinta del euro se convierten a euros de la siguiente forma:

1. Los activos y pasivos se convierten por aplicación del tipo de cambio de cierre del ejercicio.
2. Las partidas de ingresos y gastos se convierten según los tipos de cambios medios del ejercicio, a menos que éstos fluctúen de forma significativa.
3. El capital y las reservas, a los tipos de cambio históricos.

Las diferencias de cambio que surjan, en su caso, se clasifican dentro del epígrafe "Diferencias de conversión" en el patrimonio neto.

Los saldos deudores y acreedores en moneda distinta del euro, al 31 de diciembre de 2008 y 2007, por tipo de moneda y para los principales epígrafes de los balances de situación consolidados, han sido los siguientes:

Moneda Extranjera	Contravalor en Euros			
	2008		2007	
	Existencias	Deudas con Entidades de Crédito	Existencias	Deudas con Entidades de Crédito
Leva	-	-	46.161.570	40.000.000
Dirham	22.662.776	20.741.314	32.154.903	26.670.886
Total	22.662.776	20.741.314	78.316.473	66.670.886

Las transacciones significativas en el 2008, en moneda distinta del euro, han sido las siguientes:

- Venta del terreno Andalus por parte de la sociedad del Grupo Urbas Maroc, S.A.R.L.
- Cancelación operación de compra de solar en Sofia, anulándose las existencias y las deudas con entidades de crédito indicadas en el 2007.

Las transacciones significativas, en el 2007, en moneda distinta del euro, han sido las siguientes:

- Compra de un solar por parte de la sociedad del Grupo Urbas Bulgaria, S.L.U. que da lugar a las existencias y las deudas con entidades de crédito indicadas en la tabla.
- Compra de solares y promoción en curso por parte de la sociedad del Grupo Urbas Maroc, S.A.R.L. que da lugar a las existencias y las deudas con entidades de crédito antes mencionadas.

s) **Activos y pasivos corrientes**

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

	Euros	
	2008	2007
Existencias	221.688.861	279.315.276
Total activos corrientes	221.688.861	279.315.276
Deudas con entidades de crédito	137.301.235	191.675.951
Total pasivos corrientes	137.301.235	191.675.951

t) **Indemnizaciones por despido**

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. En las cuentas anuales consolidadas no se han registrado provisiones significativas por este concepto.

6. Beneficio por acción

a) Beneficio básico por acción

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

De acuerdo con ello:

	Euros	
	2008	2007
Resultado neto del ejercicio	(58.800.249)	5.954.760
Número medio ponderado de acciones en circulación (número de acciones)	215.391.495	157.299.303
Beneficio básico por acción (euros)	(0,273)	0,038

b) Beneficio diluido por acción

El beneficio diluido por acción se determina de forma similar al beneficio básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible en vigor al cierre del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 el beneficio diluido por acción de Urbas Guadalupe, S.A. y Sociedades Dependientes era igual al beneficio básico por acción.

7. Información por segmentos

a) Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

Segmentos principales – de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor al cierre de los ejercicios 2008 y 2007, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

En los ejercicios 2008 y 2007 el Grupo centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

1. Actividad promotora: Promoción y venta de viviendas, locales y otros y venta de suelo.
2. Actividad patrimonial: Alquileres y venta de activos en renta.

La actividad promotora que se desglosa en la información por segmentos incluye la actividad de gestión de suelo, ya que ésta última no se gestiona como un segmento independiente en lo que se refiere a asignación de activos y pasivos.

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo o que son el resultado de decisiones que afectan globalmente al Grupo – y, entre ellos, los gastos originados por proyectos y actividades que afectan a varias líneas de negocio, o los ingresos de las participaciones estratégicas – se atribuyen a una “Unidad Corporativa”, a la que también se asignan las partidas de

conciliación que surgen al comparar el resultado de integrar los estados financieros de las distintas líneas de negocio (que se formulan con criterios de gestión) con los estados financieros consolidados del Grupo.

Segmentos secundarios – geográficos

Por otro lado, las actividades del Grupo se ubican mayoritariamente en España. Determinadas sociedades participadas por la Sociedad Dominante operarán en otros mercados (Portugal, Bulgaria y Marruecos, principalmente) a partir del ejercicio 2008, pero dado que al cierre del presente ejercicio aún no han iniciado su actividad no existen importes procedentes de las mismas integrados en la cuenta del resultados consolidada del ejercicio 2008, excepto en el caso de Marruecos, donde se han producido la venta de un terreno por un importe de 9.617.021 euros (véase Nota 24.a).

b) Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección de la Sociedad Dominante y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento más la proporción relevante de los ingresos generales del Grupo que puedan ser distribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos ni las ganancias procedentes de venta de inversiones o de operaciones de rescate o extinción de deuda.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser distribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto.

El resultado del segmento se presenta antes de cualquier ajuste que correspondiera a intereses minoritarios.

Información de segmentos principales

	Miles de euros									
	Venta de Promoción		Patrimonio en Renta		Venta de Suelo		Otros		Total Grupo	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Ingresos:										
Ventas	36.071	48.512	610	564	9.617	-	1.846	87	48.144	49.163
Total ingresos	36.071	48.512	610	564	9.617	-	1.846	87	48.144	49.163
Resultados:										
Rdo. del segmento	(50.877)	5.554	121	(161)	82	-	(2.022)	(62)	(52.696)	5.331
Rdo. de explotación	(50.877)	5.554	121	(161)	82	-	(2.022)	(62)	(52.696)	5.331
Ingresos financieros	389	1.825	4	6	-	-	54	240	448	2.071
Gastos financieros netos	(7.811)	(4.927)	(27)	(87)	(241)	-	(3.930)	(24)	(12.009)	(5.038)
Resultado venta activos financieros no corrientes	-	(1.117)	-	-	-	-	-	-	-	(1.117)
Rdo. Entidades valoradas método participación	-	-	-	-	-	-	(39)	(110)	(39)	(110)
Resultado antes de impuestos	(58.299)	1.335	98	(242)	(159)	-	(5.937)	44	(64.296)	1.137

	Euros									
	Venta de Promoción		Patrimonio en Renta		Venta de Suelo		Otros		Total Grupo	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Otra información:										
Adiciones de activos fijos (material, intangibles, inversiones inmobiliarias)	-	-	4.285.879	-	-	-	105.255	17.358.144	4.391.134	17.358.144
Amortización acumulada (material, intangibles, inversiones inmobiliarias)	-	-	(50.507)	-	-	-	(296.274)	(202.551)	(346.781)	(202.551)
Pérdidas por deterioro de valor acumulados (material, intangibles, inversiones inmobiliarias)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balance de situación										
ACTIVO										
Activos no corrientes	1.573.830	2.150.786	26.615	25.005	419.604	-	28.524.567	24.978.197	30.544.616	27.153.988
Activos corrientes	265.608.559	409.894.213	130.627	288.276	2.059.409	-	6.726.294	4.694.420	274.524.888	414.876.909
Activo total consolidado	267.182.389	412.044.999	157.242	313.281	2.479.012	-	35.250.861	29.672.617	305.069.504	442.030.897
PASIVO										
Pasivos no corrientes	46.288.544	20.594.116	2.086.628	1.913	305.598	-	6.590.956	4.837.639	55.271.729	25.433.669
Pasivos corrientes	199.088.685	305.077.895	345.931	58.831	195.229	-	1.855.593	4.241.479	201.485.435	309.378.205
Pasivo total consolidado	245.377.229	325.672.011	2.432.559	60.745	500.827	-	8.446.549	9.079.118	256.757.164	334.811.874

Información de segmentos secundarios

El Grupo no utiliza información por segmentos secundarios para su gestión interna, por lo que no se incluye información específica al respecto. En las notas de memoria se desglosan, en lo que a segmentación geográfica se refiere, los saldos y transacciones en moneda distinta del euro (Nota 5.r) que equivalen sustancialmente a la información por segmentos secundarios.

8. Activos intangibles

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado, en los ejercicios 2008 y 2007, ha sido el siguiente:

	Euros		
	Derechos de Explotación y otro inmovilizado inmaterial	Aplicaciones Informáticas	Total
Coste:			
Saldos al 1 de enero de 2007	51.803	1.855	53.658
Adiciones	5.250.000	-	5.250.000
Incorporaciones perímetro consolidación	15.300	-	15.300
Asignación fondo de comercio	12.024.059	-	12.024.059
Retiros	(1.331.803)	-	(1.331.803)
Saldos al 31 de diciembre de 2007	16.009.359	1.855	16.011.214
Adiciones	5.571	56.564	62.135
Incorporaciones perímetro consolidación	2.069	-	2.069
Saldos al 31 de diciembre de 2008	16.016.999	58.419	16.075.418
Amortización acumulada:			
Saldos al 1 de enero de 2007	(3.342)	(1.193)	(4.535)
Dotaciones	(4.976)	(510)	(5.486)
Saldos al 31 de diciembre de 2007	(8.318)	(1.703)	(10.021)
Dotaciones	(6.253)	(11.923)	(18.176)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	(14.571)	(13.626)	(28.197)
Activo material neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2007	16.001.041	152	16.001.193
Saldos al 31 de diciembre de 2008	16.002.428	44.793	16.047.221

Las adiciones del ejercicio 2007 corresponden a la compra de determinados derechos de explotación de parques fotovoltaicos a "Desarrollos Empresariales Guadiana, S.L.". Dichos derechos de explotación, ubicados en las provincias de Guadalajara y Soria, no tienen limitación temporal, por lo que no están siendo amortizados. No obstante, tal y como se indica en la Nota 5.e, con ocasión de cada cierre contable se procede a estimar si se ha producido en ellos algún deterioro que reduzca su valor recuperable a un importe inferior al coste neto registrado. Al 31 de diciembre de 2007 y 2008, no se han producido minusvalías por este concepto. Al cierre del ejercicio 2008, el Grupo se encuentra en negociaciones para la venta de estos derechos.

La línea "Asignación fondo de comercio" recoge la asignación definitiva del fondo de comercio de consolidación surgido tras la adquisición de la participación en "Terfovol, S.A.", tal y como se describe en las Notas 3.a, 3.f y 11. El importe definitivamente asignado ha ascendido a 12.024.059 euros, habiéndose registrando el impuesto diferido asociado en el pasivo del balance consolidado adjunto por un importe de 3.607.218 euros (véase Nota 22). Dicha asignación se ha realizado en el ejercicio 2008 con efectos 2007 (véase Nota 3.a).

Los retiros del ejercicio corresponden a la aportación no dineraria realizada, a coste, para la ampliación de capital de la sociedad "Parques Fotovoltaicos de Fuentenovilla y Valdenoches, S.L.", vendida en 2007 (véase Nota 24.e), consistente en los derechos de explotación de ambos parques fotovoltaicos.

9. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado, en los ejercicios 2008 y 2007, ha sido el siguiente:

	Euros				
	Terrenos y Construcciones	Otras Instalaciones y Mobiliario	Equipos Informáticos	Otro Inmovilizado	Total
Coste:					
Saldos al 1 de enero de 2007	2.056.259	178.542	81.566	10.429	2.326.796
Adiciones	25.901	25.104	11.533	6.247	68.785
Incorporaciones perímetro consolidación	(228)	(1.980)	(21.195)	-	(23.403)
Retiros					
Saldos al 31 de diciembre de 2007	2.081.932	201.666	71.904	16.676	2.372.178
Adiciones	-	11.458	3.604	301	15.363
Incorporaciones perímetro consolidación	-	1.361	24.327	-	25.688
Retiros	-	-	(17.945)	-	(17.945)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	2.081.932	214.485	81.890	16.977	2.395.284
Amortización acumulada:					
Saldos al 1 de enero de 2007	(15.235)	(45.325)	(65.612)	(675)	(126.847)
Dotaciones	(42.220)	(26.867)	(14.623)	(2.457)	(86.167)
Incorporaciones perímetro consolidación	-	692	19.792	-	20.484
Traspasos	(15.668)	-	15.668	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2007	(73.123)	(71.500)	(44.775)	(3.132)	(192.530)
Dotaciones	(24.799)	(27.904)	(13.360)	(3.080)	(69.143)
Incorporaciones perímetro consolidación	-	(916)	(23.433)	-	(24.349)
Retiros	-	-	17.945	-	17.945
Saldos al 31 de diciembre de 2008	(97.922)	(100.320)	(63.623)	(6.212)	(268.077)
Activo material neto:					
Saldos al 31 de diciembre de 2007	2.008.809	130.166	27.129	13.544	2.179.648
Saldos al 31 de diciembre de 2008	1.984.010	114.165	18.267	10.765	2.127.207

No se han registrado pérdidas por deterioro de ninguna de estas partidas en los ejercicios 2008 y 2007.

Al 31 de diciembre de 2008 y al 31 de diciembre de 2007, no existían compromisos de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

Al 31 de diciembre de 2008, existen activos materiales por importe de 1.635.270 euros hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2008, asciende a 695.158 euros (véase Nota 20). Al 31 de diciembre de 2007 existen activos inmobiliarios por importe de 964.900 euros hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2007, asciende a 551.027 euros (véase Nota 20).

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a los elementos del inmovilizado material. La cobertura de seguros contratada por el Grupo en relación con su inmovilizado material es superior al valor neto contable de los mismos, actualizándose anualmente.

10.- Inversiones inmobiliarias

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

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

La inversión inmobiliaria incluida en este epígrafe y que ha sido traspasada desde el epígrafe de "Existencias" se corresponde a una nave industrial en el municipio de San Martín de la Vega destinado a su explotación en régimen de arrendamiento. El grado de ocupación de la mencionada nave es del 100%.

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

El Grupo tiene suscrita una póliza de seguro que cubre los posibles riesgos a que está sujeta la inversión inmobiliaria. Al 31 de diciembre de 2008, no existen compromisos de venta sobre esta inversión inmobiliaria.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo, al 31 de diciembre de 2008, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 5.810.030 euros. Para el cálculo del valor razonable de dichos activos, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la O.M. ECO 805/2003. Al 31 de diciembre de 2008, el Grupo no ha registrado pérdidas por deterioro en este epígrafe.

11. Fondo de comercio

El fondo de comercio se determina por la diferencia existente entre el coste de adquisición de la participación, directa o indirecta, de la Sociedad Dominante en el capital de la sociedad dependiente y el valor de los fondos propios de la mencionada sociedad dependiente afectado por el porcentaje de participación a la fecha de adquisición, una vez ajustados, a los solos efectos de la consolidación, por la cuantificación a valor razonable de aquellos elementos patrimoniales, tangibles e intangibles de la sociedad dependiente que cumplan los requisitos para reconocerse como activos, cuyo valor de mercado es significativamente distinto al contable. Dicho proceso puede realizarse o modificarse hasta un año después de la fecha de compra.

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado adjunto durante el ejercicio 2007, fue el siguiente:

	Euros			
	31-12-06	Altas	Bajas	31-12-07
Fondo de comercio	-	1.316.882	-	1.316.882
Total fondo de comercio	-	1.316.882	-	1.316.882

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado adjunto durante el ejercicio 2008, ha sido el siguiente:

	Euros			
	31-12-07	Bajas	Traspasos	31-12-08
Fondo de comercio	1.316.882	(1.316.882)	-	-
Total fondo de comercio	1.316.882	(1.316.882)	-	-

Las bajas del ejercicio 2008 corresponden con la salida del perímetro de consolidación de Frechen Investment, S.L., Urbas Sofia y Urbas 2001 (véase Nota 3.f).

Tal como se indica en las Notas 3.a, 3.f y 8, durante el ejercicio 2008, con efectos contables en 2007, se ha realizado la asignación definitiva del fondo de comercio de consolidación correspondiente a "Terfovol, S.A.".

12. Inversiones en empresas asociadas

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado adjunto, ha sido el siguiente:

	Euros
Saldos al 1 de enero de 2007	-
Variaciones perímetro consolidación	63.850
Saldos al 31 de diciembre de 2007	63.850
Variaciones perímetro consolidación	234.427
Resultados del ejercicio	(39.232)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	259.045

El saldo registrado, al 31 de diciembre de 2008, corresponde a las participaciones integradas por el método de la participación, cuyo detalle es el siguiente:

Sociedad	Euros
Geoatlant, S.L.	255.845
El Decano Audiovisual, S.L.	3.200
	259.045

Las principales magnitudes de las sociedades puestas en equivalencia son las siguientes:

	% Participación	Euros				
		Total Activos	Pasivos exigibles	Ingresos	Gastos	Resultado
Geoatlant, S.L.	10%	12.900.935	10.342.485	7.569.160	(7.961.477)	(392.317)
El Decano Audiovisual, S.L.	33%	8.000	-	-	-	-

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

Los saldos con empresas asociadas, al 31 de diciembre de 2008 y 2007, son los siguientes:

	Euros	
	2008	2007
Geoatlantier, S.L.	31.652	-
Total	31.652	-

13. Existencias

La composición de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2008 y 2007, es la siguiente:

	Euros	
	2008	2007
Terrenos y solares	157.164.933	200.039.911
Promociones en curso	30.790.962	137.528.904
Inmuebles terminados	103.295.252	46.967.058
Anticipos a proveedores	26.566.045	16.818.687
Deterioros	(59.932.968)	(16.256.184)
Total	257.884.224	385.098.376

La tipología de las existencias de las obras en curso e inmuebles terminados de las sociedades del Grupo, al 31 de diciembre de 2008 y 2007, corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales, así como edificios de viviendas destinados a segunda residencia, situados en zonas costeras.

Como consecuencia de la fusión con las sociedades Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. y Costa Rey, S.L. en el ejercicio 2006 se asignaron determinadas plusvalías a existencias con motivo de la mencionada adquisición por un importe de 46.481 miles de euros. Durante el ejercicio 2008 se han realizado existencias con una plusvalía asignada de 2.961 miles de euros (12.441 miles de euros en 2007), como consecuencia de esto se ha incluido como mayor valor del coste de ventas el importe mencionado y se ha tenido en cuenta el efecto fiscal calculado a un tipo de 30%.

El importe activado en existencias por intereses financieros correspondientes al ejercicio 2008 ha sido de 3.592.308 euros, 4.493.837 euros en 2007 (véase Nota 24.d).

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, existen activos en existencias hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones (véase Nota 20), cuyos saldos pendientes de pago, al 31 de diciembre de 2008 y 2007, ascienden a 174.412.057 y 224.643.838 euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2008, existen varias opciones de compra sobre diferentes solares, documentados en contrato privado o escritura pública, por importe de 167.704 miles de euros, de los cuales 26.566 miles de euros se han materializado en pagos registrados como "Anticipos" en el epígrafe de existencias. Del importe de anticipos indicado, el Grupo ha registrado deterioros por un importe de 14.154 miles de euros, registrados en el epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico Ingreso/(Gasto)" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta, ya que no está previsto ejecutar la compra en los próximos ejercicios, reduciéndose el importe de las mencionadas opciones de compra para los próximos ejercicios hasta los 25.007 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2007, existían opciones de compra de diferentes solares, documentados en contrato privado o escritura pública, por importe de 167.704 miles de euros, de los cuales 15.446 miles de euros se habían materializado en pagos.

Al 31 de diciembre de 2008 no existen compromisos de venta de solares.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes, al 31 de diciembre de 2008 y 2007, ascienden a 22.694 y 47.779 miles de euros respectivamente, de los cuales 4.946 y 9.983 miles de euros, respectivamente, se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo" del pasivo del balance de situación consolidado adjunto (véase Nota 21).

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

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo, ubicados en territorio nacional, al 31 de diciembre de 2008, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 268.557.490 euros. Para el cálculo del valor razonable de las existencias por dichos valoradores independientes, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la O.M. ECO 805/2003. Para la cartera de suelo, terrenos, promociones en curso, y proyectos de inmuebles para arrendamiento, se ha aplicado el Método Residual como la mejor aproximación al valor, complementando este enfoque con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante.

Por su parte, el valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo, ubicados fuera del territorio nacional, al 31 de diciembre de 2008, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 33.244.681 euros. Para el cálculo del valor razonable de las existencias por dichos valoradores independientes, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). Para la cartera de suelo, terrenos, promociones en curso, y proyectos de inmuebles para arrendamiento, se ha aplicado el Método Residual como la mejor aproximación al valor, complementando este enfoque con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante.

Al 31 de diciembre de 2008, el Grupo mantiene una provisión por deterioro para existencias por importe de 59.932.968 euros para adecuar el valor contable de alguna de sus existencias al valor de mercado de las mencionadas tasaciones. De dicho importe, 43.676.784 euros se han dotado con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2008 adjunta y el resto procede de ejercicios anteriores.

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

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

a) Ventas de terrenos y solares:

Durante el ejercicio 2008, la Sociedad ha realizado ventas de suelos a sociedades vinculadas con entidades financieras por importe de 3.000.000 euros, destinando el efectivo recibido en la operación a la amortización de

la deuda financiera. El resultado obtenido por estas operaciones ha sido registrado como beneficio de explotación por ser la compraventa de suelos una de las actividades recurrentes de la Sociedad.

b) Venta de promociones sin mandato de gestión:

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

Estas transacciones se han reconocido aplicando las mismas políticas y métodos contables indicados en la Nota 5. n. El importe de dichas ventas asciende a 4.669.202 euros, registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

14. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Euros	
	2008	2007
Cientes	6.778.754	5.201.109
Cientes efectos comerciales a cobrar	659.231	3.095.229
Cientes efectos comerciales descontados	-	133.964
Cientes efectos comerciales impagados	-	54.257
Deterioros	(84.081)	(84.081)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7.353.904	8.400.478
Empresas del Grupo y asociadas deudores	-	163.362
Deudores diversos	221.166	550.357
Total otros activos corrientes	221.166	713.719
Total	7.575.070	9.114.197

Los clientes y clientes efectos a cobrar a la fecha del balance de situación incluyen fundamentalmente los importes a cobrar procedentes de la venta de promociones inmobiliarias. Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

Los Administradores consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

15. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes, Activos financieros y Otros activos no corrientes

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

Activos financieros

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

	Euros			
	2008		2007	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Activos financieros disponibles para la venta	-	-	-	-
Otros activos financieros	422.511	7.659.542	506.014	6.109.135
Total bruto			506.014	6.109.135
Pérdidas por deterioro	-	(1.459.183)	-	(1.459.183)
Total neto	422.511	6.200.359	506.014	4.649.952

Otros activos financieros

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2008 y 2007, es el siguiente:

	Euros			
	No Corriente		Corriente	
	2008	2007	2008	2007
Depósitos y fianzas	-	-	1.392.965	3.379.610
Otras participaciones	409	689	-	-
Otros valores	18.406	16.692	2.307	2.307
Deudores a largo plazo	-	79.889	-	-
Otros créditos con empresas vinculadas	395.436	395.436	1.163.135	-
Otros créditos	8.260	13.308	5.101.135	2.727.218
Total	422.511	506.014	7.659.542	6.109.135

El epígrafe de "Otros créditos con empresas vinculadas", del activo no corriente, recoge una serie de créditos que mantiene Guadahermosa Grupo Inmobiliario con "Arrabal del Agua, S.L.", "Iror Inversiones, S.L." y "Dos Provincias Construcciones, S.L.", actualmente denominada Tres Culturas Dos Orillas, S.L., (todos ellos Accionistas de la Sociedad) por importes de 147.304, 124.066 y 124.066 euros, respectivamente (véase Nota 25). Los mencionados créditos no devengan intereses.

La práctica totalidad del saldo recogido en el epígrafe de "Otros créditos con empresas vinculadas" del activo corriente corresponde a una deuda pendiente de cobro con la sociedad "Arco 2000, S.L.". Estos saldos no devengan intereses ni tienen vencimiento definido.

Por su parte, el epígrafe de "Otros créditos" del activo corriente recoge, principalmente, tres préstamos a las sociedades, Frechen Investment, S.L., Almenar de Villas, S.L. y Meridional Meco, S.L., por importes de 3.480.000, 1.141.923 euros y 258.142 euros, respectivamente, presentando problemas de recuperabilidad las dos últimas y encuentranse, por tanto, totalmente deterioradas, habiéndose dotado en ejercicios anteriores. El préstamo a la sociedad Frechen Investment, S.L. tiene fecha de vencimiento 4 de julio de 2009 con posibilidad de prórroga del mismo.

16. Capital y reservas

Capital social

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, el capital suscrito de la Sociedad Dominante se compone de 215.391.495 acciones nominativas de 0,64 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 2008, las únicas empresas con una participación, directa o indirecta, superior al 5% son "Iror Inversiones, S.L.", "Arrabal del Agua, S.L." y "Dos Provincias Construcciones, S.L." (actualmente Tres Culturas Dos Orillas, S.L.) con el 14,975%, 9,774% y 22,925% del capital social, respectivamente.

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

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

De este modo, el patrimonio neto de la Sociedad Dominante computable a efectos de los citados artículos 260.1 punto 4º y 163.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas es el que se desglosa a continuación, no encontrándose por tanto la Sociedad incurso en causa de disolución.

	Euros
Patrimonio neto de la Sociedad Dominante al 31/12/08	51.178.461
<i>Pérdidas por deterioro de existencias registradas en la Sociedad Dominante en 2008 netas del efecto fiscal</i>	<i>31.132.817</i>
Patrimonio neto de la Sociedad Dominante, al 31 de diciembre de 2008, para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 163.1 y 260.1.4º del TRLSA	82.311.278

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

Reservas de la Sociedad Dominante

En este epígrafe se incluyen las siguientes reservas:

Prima de emisión de acciones

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital, y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. El importe de esta reserva, al 31 de diciembre de 2008 y 2007, ascendía a 2.354.655 euros.

Reserva legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos el 20% del capital social, teniendo la Sociedad cubierto este límite el 31 de diciembre de 2008. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

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

Reservas de fusión

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

Reservas en sociedades consolidadas

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

	Reservas en Sociedades Consolidadas	
	2008	2007
Sociedad Dominante – ajustes de consolidación	13.672.698	(4.297.666)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	43.749	44.785
Guadalmería, S.L.	(780.786)	(527.867)
Teleoro Medios, S.L.	(66.408)	-
Larisa Capital, S.L.	24.216	(12.431)
Urbanijar, S.L.	2.741.041	2.770.659
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	194.620	174.768
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	425	37.270
Guadahermosa Activos, S.L.	83.723	95.969
Urbas Bulgaria, S.L.U.	(107.734)	(1.444)
Urbas Terfovol, S.A.	4.240	-
Gedpro Casatejada, S.L.	3.006	-
Urbas Rumania, S.A.	25.740	-
Mulota Corporate, S.L.	8.089	11.833
Urbas Maroc, S.A.R.L.	48.002	1.849
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global y proporcional	15.894.621	(1.702.275)
Geoatlant, S.L.	39.232	(1.800)
El Decano Audiovisual, S.L.	1.920	(560)
Ediciones Publicaciones Guadahermosa 2000	-	(5.872)
Teleoro Medios, S.L.	-	(12.391)
Reservas en Sociedades por el método de puesta en equivalencia	41.152	(20.623)
Total	15.935.773	(1.722.898)

17. Acciones propias

En la Junta General de Accionistas de fecha 29 de junio de 2007 se autorizó al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante a la adquisición derivativa de acciones propias, durante un plazo máximo de 18 meses, y con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 y Disposición adicional primera de la Ley de Sociedades Anónimas.

Conforme a esta autorización, a lo largo del ejercicio 2007 y 2008, las entidades consolidadas han realizado las siguientes transacciones con acciones emitidas por la Sociedad Dominante:

	Acciones Directas	Euros	% sobre Capital
Saldo al 1 de enero de 2007	-	-	-
Compras	347.000	641.371	0,161%
Ventas	(336.741)	(622.404)	(0,156%)
Saldo al 31 de diciembre de 2007	10.259	18.967	0,005%
Compras	700.000	344.303	0,325%
Ventas	(698.750)	(343.688)	(0,324%)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	11.509	19.582	0,005%
Resultado reconocido en reservas en 2007 (neto de impuestos)	-	(56.305)	-
Resultado reconocido en reservas en 2008 (neto de impuestos)	-	51.601	-

18. Intereses minoritarios

El importe registrado en este epígrafe corresponde a la participación de terceros en la Sociedad Loinsa Portugal, S.A. Este epígrafe no ha experimentado variación alguna durante el ejercicio.

19. Provisiones

Provisiones a largo plazo

El movimiento habido en las cuentas de "Provisiones a largo plazo", en los ejercicios 2008 y 2007, es el siguiente:

Descripción	Euros
Saldo al 1 de enero de 2007	1.647.868
Aplicaciones	(10.354)
Saldo al 31 de diciembre de 2007	1.637.514
Dotaciones	495.524
Aplicaciones	(465.307)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	1.667.731

El importe de esta partida recoge el importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios, reclamaciones o compromisos. Los importes recogidos en este epígrafe, al cierre del ejercicio 2008, corresponden a una provisión por impuestos (procedimiento seguido por la Tesorería General de la Seguridad Social por el impago de los seguros sociales de Urbas correspondientes al ejercicio 2005 más los intereses devengados), por importe de 1.248.726 euros, y un contencioso administrativo, por importe de 419.005 euros, relativo a la construcción de la promoción Marina Tropical 1ª fase, del cual se sigue un juicio ordinario en el juzgado de primera instancia de Estepona.

Las aplicaciones del ejercicio corresponden con sendos litigios que han sido resueltos durante el ejercicio 2008 sin quebranto adicional para el Grupo.

20. Deudas con entidades de crédito y acreedores por arrendamiento financiero

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito con el siguiente detalle:

	Euros	
	2008	2007
Pólizas de crédito y préstamo	5.477.210	9.767.538
Deuda por intereses	2.761.408	720.390
Préstamos hipotecarios	174.412.058	225.194.863
Acreedores por arrendamiento financiero	17.973	-
Deuda por efectos descontados	23.177	1.385.870
	182.691.826	237.068.661
Vencimientos previstos:		
A un año	79.568.417	54.540.226
A dos años	27.956.398	83.374.470
A tres años	3.497.263	6.321.991
A cuatro años	2.785.851	5.375.877
A cinco años o posteriores	68.883.897	87.456.097
Saldos incluidos en pasivo corriente	177.460.345	232.368.961
Saldos incluidos en pasivo no corriente	5.231.481	4.699.700

Dentro del epígrafe “Pólizas de crédito y préstamo” se incluye un préstamo de tres millones de euros con garantía pignoratícia sobre acciones sobre acciones de Urbas Guadalupe, S.A. titularidad de los accionistas de la Sociedad Dos Provincias, S.L. (actualmente Tres Culturas Dos Orillas, S.L.), Arrabal del Agua, S.L. e Iror Inversiones, S.L. La Sociedad Dominante ha presentado garantías adicionales, ascendentes a 3 millones de euros, sobre suelos en Estepona (Málaga), Tórtola de Henares (Guadalajara) y Guadalajara.

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

El tipo de interés de las deudas bancarias oscila entre el Euribor más 0,50 puntos porcentuales y el Euribor más 1,75 puntos porcentuales. El Grupo, al 31 de diciembre de 2008, tiene un disponible en sus pólizas de crédito que asciende a 7.987 euros.

Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria en el ejercicio 2008 ascienden a 14.438.170 euros, de los cuales, al 31 de diciembre de 2008, estaban devengados y no vencidos 2.761.402 euros. Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria en el ejercicio 2007 ascendieron a 9.531.702 euros, de los cuales, al 31 de diciembre de 2008, estaban devengados y no vencidos 720.390 euros.

Durante el primer semestre del 2008 el Grupo ha liquidado una operación con instrumentos financieros derivados (equity swap) con un resultado negativo de 1.163.059 euros que se encuentran registrados en el epígrafe de “Resultado de instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. El Grupo no mantiene, al 31 de diciembre de 2008, instrumentos financieros derivados.

21. Otros pasivos y Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Otros pasivos

El detalle de estos epígrafes, al 31 de diciembre de 2008 y 2007, es el siguiente:

	Euros			
	2008		2007	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Préstamos recibidos de otras empresas	914.437	-	898.863	-
Fianzas y depósitos recibidos	189.744	33.559	163.210	8.832
Remuneraciones pendientes de pago	-	135.247	-	2.960
Provisión Riesgos y Gastos Corto Plazo	-	10.130	-	10.130
Otras deudas no comerciales	34.835.200	2.169.336	-	18.209.792
Total bruto	35.939.381	2.348.272	1.062.073	18.231.714

En el epígrafe “Fianzas y depósitos recibidos” se recogen, fundamentalmente, los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía.

En el epígrafe “Préstamos recibidos de otras empresas” se recogen, principalmente, las retenciones en concepto de garantía por los suministros y compras que realiza el Grupo a los diferentes proveedores. Esta retención será devuelta llegada la fase de finalización y entrega de la promoción.

Otras deudas no comerciales (no corriente)

Este epígrafe recoge el valor de la emisión de obligaciones convertibles en acciones realizada por la Sociedad Dominante durante el ejercicio 2008.

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

Las principales características financieras de esta emisión son las siguientes:

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

Respecto al tratamiento contable de esta operación, los párrafos 39 a 41 de la NIC 39 que regulan la baja en cuentas de un pasivo financiero establecen, en su apartado 40, que la permuta entre prestamista y prestatario de instrumentos de deuda en condiciones sustancialmente diferentes, se contabilizará como una cancelación del pasivo financiero original, reconociéndose un nuevo pasivo financiero. Por su parte, el párrafo 41 continúa

señalando que la diferencia de valoración puesta de manifiesto en este tipo de permutas deberá ser reconocida en el resultado del periodo.

A este respecto, los Administradores de la Sociedad Dominante entienden que las características de los instrumentos de deuda emitidos no son sustancialmente diferentes a los permutados, por lo que no se ha registrado impacto alguno en la cuenta de resultados del ejercicio 2008 adjunta.

Otras deudas no comerciales (corriente)

La práctica totalidad del importe recogido en este epígrafe corresponde a una deuda con el Accionista "Ilor Inversiones, S.L." (véase Nota 25).

Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2008 y 2007, es el siguiente:

	Euros	
	2008	2007
Proveedores	4.320.279	7.628.213
Proveedores efectos a pagar	9.328.561	23.265.215
Proveedores por compras de terrenos	2.526.960	17.791.115
Anticipos de clientes	4.945.778	9.982.862
Total bruto	21.121.578	58.667.405

El epígrafe "Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar" incluye, principalmente, los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados, y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles. Los mencionados importes no devengan intereses.

La mayor parte de estos importes se derivan de cuentas a pagar por compras de terrenos y solares.

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

22. Administraciones Públicas y situación fiscal

El Grupo no tributa en régimen de declaración consolidada, por lo que el epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada refleja la suma de los importes que restan de las declaraciones individuales de cada una de las sociedades del Grupo, así como los efectos producidos por el proceso de consolidación y de la conversión a Normas Internacionales de Información Financiera.

Los principales saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas son los siguientes:

	Euros							
	31-12-2008				31-12-2007			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos fiscales	
	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes
Impuesto sobre beneficios anticipado	-	7.453.260	-	-	-	7.086.401	-	-
Hacienda pública por IVA/IGIC	1.538.958	-	219.313	-	10.147.596	-	14.253	-
H.P. Impuesto corriente	107.935	-	104.208	-	2.340.063	-	-	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	108.871	-	-	-	50.676	-
Organismos Seguridad Social Acreedora	-	-	122.848	-	-	-	32.527	-
Otros	466.160	-	-	-	-	-	12.669	-
Impuesto sobre beneficios diferido	-	-	-	12.433.136	-	-	-	18.034.382
Total	2.113.053	7.453.260	555.240	12.433.136	12.487.659	7.086.401	110.125	18.034.382

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

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

Por este motivo, en el ejercicio 2007 el Grupo procedió a reestimar, teniendo en cuenta el ejercicio en el que previsiblemente se produciría la reversión correspondiente, el importe de los activos y pasivos por impuestos diferidos y créditos fiscales contabilizados en el balance de situación consolidado. Consecuentemente, se registró un abono neto en el epígrafe "Impuesto sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada por importe de 326.622 euros. Al 31 de diciembre de 2007, todos los activos y pasivos por impuestos diferidos y créditos fiscales quedaron ajustados al 30%, no teniendo que realizar reestimación alguna durante el ejercicio 2008. El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos correspondientes a los ejercicios 2008 y 2007 es el siguiente:

	Euros			
	2008		2007	
	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo
Plusvalías asignadas activos Costa Rey	-	1.662.212	-	6.300.142
Plusvalías asignadas activos Urbanas	-	5.252.808	-	5.928.432
Plusvalía asignada en aportación no dineraria	-	1.910.899	-	2.198.590
Plusvalía asignada a Derechos de explotación fotovoltaicos (Nota 8)	-	3.607.218	-	3.607.218
Créditos fiscales-bases impositivas negativas	7.235.266	-	6.824.578	-
Otros impuestos diferidos	217.994	-	261.823	-
Total	7.453.260	12.433.136	7.086.401	18.034.382

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2008 y 2007 del Grupo con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

	Euros	
	2008	2007
Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	(64.296.001)	1.137.355
Diferencias permanentes	285.396	47.741
Base contable	(64.010.605)	1.185.096
Gasto por impuesto sobre sociedades	(104.904)	(385.156)
Ajuste por reestimación de impuestos diferidos	-	326.622
Reversión impuestos diferidos por salida de plusvalías	5.600.656	4.875.939
Gasto por impuesto sobre sociedades	5.495.752	4.817.405

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades que recoge la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta se determina a partir del beneficio consolidado antes de impuestos, aumentado o disminuido por las diferencias permanentes entre la base imponible del citado impuesto y el resultado contable. A dicho resultado contable ajustado se le aplica el tipo impositivo que corresponde según la legislación que le resulta aplicable a cada sociedad y se minora en las bonificaciones y deducciones devengadas durante el ejercicio, añadiendo a su vez aquellas diferencias, positivas o negativas, entre la estimación del impuesto realizada para el cierre de cuentas del ejercicio anterior y la posterior liquidación del impuesto en el momento del pago.

El ingreso por el impuesto sobre beneficios devengado en los ejercicios 2008 y 2007 asciende a 5.495.752 y 4.817.405 euros, respectivamente, tal como se ha recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. En el ejercicio 2008, las diferencias permanentes corresponden al pago de impuestos atrasados, multas y sanciones, por importe de 285.396 euros.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo, al 31 de diciembre de 2008 y 2007, es el siguiente:

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	2019
2005	584.286	2020
2008	42.830.796	2023
Total	59.739.085	

El Grupo únicamente registra los impuestos diferidos activos asociados a bases imponibles en las que no existe duda en cuanto a su recuperación que, al 31 de diciembre de 2008 y 2007, ascendían a 7.453.260 y 7.086.401 euros, respectivamente.

Según establece la legislación vigente los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Las Sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables de los últimos cuatro ejercicios.

De los criterios que las autoridades fiscales pudieran adoptar en relación con los ejercicios abiertos a inspección, se estima que no resultarán contingencias fiscales significativas.

23. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2008, el Grupo tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 1.796.860 euros (2.456.860 euros en 2007).

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

24. Ingresos y gastos

a) Ingresos por ventas

La distribución regional de los ingresos por venta de promociones y prestaciones de servicios, correspondiente a la actividad típica del Grupo, para los ejercicios 2008 y 2007, es como sigue:

Año 2008	Ventas	Año 2007	Ventas
Madrid	565.601	Madrid	542.110
Almería	11.285.702	Almería	10.282.248
Guadalajara	26.675.803	Guadalajara	36.162.449
Marruecos	9.617.021	Málaga	2.175.842
Total	48.144.127	Total	49.162.649

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2008 y 2007 existen una serie de compromisos de venta frente a terceros formalizados mediante contrato privado, por importe de 22.694 y 47.779 miles de euros, respectivamente, que no han sido registrados como ingresos por ventas por no haberse transmitido la propiedad de los inmuebles. Las cantidades entregadas por lo clientes o registradas como deudores, a cuenta de las ventas mencionadas, ascienden a 4.946 y 9.983 miles de euros, respectivamente, y tienen como contrapartida los epígrafes de "Anticipos de clientes" del balance de situación consolidado adjunto.

b) Coste de las ventas

El desglose de los importes registrados como "Coste de ventas" en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta del ejercicio 2008 es el siguiente:

	Euros	
	2008	2007
+/- Variación de existencias de productos terminados y en curso	29.699.672	15.435.940
Aprovisionamientos	17.864.616	18.735.263
Coste de las ventas	47.564.288	34.171.203

c) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Euros	
	2008	2007
Sueldos y salarios	1.795.986	1.709.320
Seguridad Social a cargo de la empresa	370.833	305.491
Otros gastos sociales	77.559	80.305
Total	2.244.378	2.095.116

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo, a lo largo de los ejercicios 2008 y 2007, ha sido de 47 y 51 personas, respectivamente.

La distribución por categorías y sexos, al 31 de diciembre de 2008 y 2007, es la siguiente:

	Número Medio de Empleados			
	2008		2007	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Titulados superiores	9	-	9	3
Titulados medios	2	3	-	2
Personal Administrativo y Técnico	9	14	7	18
Comerciales	4	6	6	6
Total	24	23	22	29

d) Ingresos y gastos financieros

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Euros	
	2008	2007
Ingresos financieros:		
Beneficios en valores negociables	112.563	238.545
Intereses financieros y otros ingresos asimilados	335.492	1.831.690
Diferencias positivas de cambio	-	688
	448.055	2.070.923
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos y comisiones	(13.453.691)	(8.205.983)
Gastos financieros capitalizados	3.592.308	4.493.837
Resultado de instrumentos financieros (Nota 20)	(1.163.059)	-
Otros gastos financieros (Nota 25)	(984.479)	(1.325.719)
	(12.008.921)	(5.037.865)
Resultado financiero	(11.560.866)	(2.966.942)

e) Resultado por la venta de activos financieros no corrientes

Al 31 de diciembre de 2008, no se ha registrado resultado alguno por la venta de activos financieros no corrientes.

Al 31 de diciembre de 2007, se registró en este epígrafe el resultado procedente de la venta de las participaciones de la Sociedad en "Epcenor Proyectos Inmobiliarios, S.L.", que asciende a 1.337.250 euros de pérdida y en "Parques Fotovoltaicos Fuenteno/Valdenoches, S.L.", por importe de 220.000 euros de beneficio. En relación al resultado de la operación de venta de "Epcenor Proyectos Inmobiliarios, S.L." cabe reseñar que se revirtió el diferido asociado al fondo de comercio asignado a "Existencias" por esta participación, por importe de 2.592.714 euros, por lo que el resultado neto de la misma arrojó un beneficio para el Grupo de 1.255.464 euros.

f) Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación a los resultados del ejercicio ha sido la siguiente:

Sociedad	Euros			
	2008		2007	
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Total	Resultado Atribuido a La Sociedad Dominante	Total
Sociedad dominante:				
Integración global-	(42.392.707)	(42.392.707)	6.248.562	6.248.562
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	(881)	(881)	(1.036)	(1.036)
Guadalmería, S.L.	(3.875.391)	(3.875.391)	(252.870)	(252.870)
Urbanijar, S.L.	(1.189.062)	(1.189.062)	210.859	210.859
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	244.722	244.722	37.907	37.907
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	(437)	(437)	(5.019)	(5.019)
Guadahermosa Activos, S.L.	(10.141)	(10.141)	(12.246)	(12.246)
Urbas Terfovol, S.A.	(1.980.212)	(1.980.212)	5.395	5.395
Urbas Bulgaria, S.L.U.	(9.452.971)	(9.452.971)	(110.290)	(110.290)
Urbas Maroc, S.A.R.L.	(58.776)	(58.776)	(52.813)	(52.813)
Integración Puestas en equivalencia				
Teleoro Medios, S.L.	-	-	(25.154)	(25.154)
Geotlanter, S.L.	(39.232)	(39.232)	(79.147)	(79.147)
Ediciones y Publicaciones Guadalajara 2000, S.L.	-	-	(5.730)	(5.730)
Integración proporcional:				
Larisa, S.L.	(360)	(360)	(700)	(700)
Teleoro Medios, S.L.	(44.801)	(44.801)	-	-
Mulova Corporate, S.L.	-	-	(2.958)	(2.958)
Total	(58.800.249)	(58.800.249)	5.954.760	5.954.760

25. Transacciones con empresas vinculadas

El Grupo ha realizado las siguientes operaciones con Empresas vinculadas:

	Euros	
	2008	2007
Venta de participaciones		
Arco Terrenos y Edificaciones 2000, S.L.	-	6.700.000
Compra de terrenos		
Rentas Madrid Capital, S.L.	1.809.000	-
Alquileres Antiguos Madrid Capital, S.L.	1.809.000	-
Inversiones Rogonal, S.L.	1.938.000	-
Gastos financieros		
Dos Provincias Construcciones, S.L. (actualmente Tres Culturas Dos Orillas, S.L.)	317.965	-
Iror Inversiones, S.L.	147.481	-
Arco Terrenos y Edificaciones 2000, S.L.	209.481	-
Centro Financiero Micenas, S.L.	4.325	-
Localeasy, S.L.	4.286	-
Total	6.239.538	6.700.000

La venta indicada corresponde a la venta de la participación del 50% del capital social de Epcenor Proyectos Inmobiliarios, S.L.

Al 31 de diciembre de 2007 existían saldos a cobrar de “Arco Terrenos y Edificaciones 2000, S.L.” por importe de 1.465.000 euros.

Al 31 de diciembre de 2008, adicionalmente a los saldos detallados en la Nota 12 con empresas asociadas, existen los siguientes saldos con empresas vinculadas:

Sociedad	Euros		
	Otros créditos corrientes (Nota 15)	Otros créditos no corrientes (Nota 15)	Otras deudas no comerciales
Rentas Madrid Capital, S.L.	-	-	1.723.940
Alquileres Antiguos Madrid Capital, S.L.	-	-	1.360.940
Inversiones Rogonal, S.L.	-	-	908.080
Centro Financiero Micenas, S.L.	-	-	295.680
Localeasy, S.L.	-	-	292.929
Arco Terrenos y Edificaciones 2000, S.L.	1.163.135	-	4.461.415
Arrabal del Agua, S.L.	-	147.304	-
Iror Inversiones, S.L.	-	124.066	4.697.822
Dos Provincias Construcciones, S.L. (actualmente Tres Culturas Dos Orillas, S.L.)	-	124.066	6.255.584
Total	1.163.135	395.436	19.996.390

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

26. Información legal relativa Consejo de Administración

Transparencia relativa a las participaciones y actividades de los miembros del Consejo de Administración

De conformidad con lo establecido en el artículo 127 ter.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifica la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas cotizadas, se señalan a continuación las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social del Grupo Urbas Guadalupe, S.A. y sociedades dependientes en cuyo capital participan los miembros del Consejo de Administración, así como las funciones que, en su caso ejercen en ellas:

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

Asimismo y de acuerdo con el artículo mencionado anteriormente, a continuación se indican las Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social del Grupo, en las que los miembros del Consejo de Administración realizan, al 31 de diciembre de 2008, actividades por cuenta ajena.

Denominación del Consejero	Sociedad
D. Juan Antonio Ibáñez	Guadalmería, S.L. Urbanijar, S.L.

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

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

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

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

Retribución y otras prestaciones al personal directivo

La remuneración total, devengada por todos los conceptos, de el personal directivo de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas - excluidos quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) - durante los ejercicios 2008 y 2007 puede resumirse en la forma siguiente:

Número de Personas	Año	Miles Euros
6	2007	276
8	2008	467

Asimismo, la Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida con estos Directivos.

27. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de Cuentas Anuales y revisión limitada de Estados Financieros Intermedios prestados a las distintas sociedades devengados por el auditor en el ejercicio 2008 han ascendido a 131.500 euros (94.665 euros en el ejercicio 2007) euros y no existiendo honorarios por otros conceptos (54.000 en el ejercicio 2007).

28. Información sobre medioambiente

Las sociedades del Grupo en el ejercicio de su actividad promotora habitual tienen en cuenta en la realización de sus proyectos e inversiones, como un aspecto destacado, el impacto medioambiental de los mismos. Con independencia de esto, no ha sido necesaria la incorporación al inmovilizado material, sistemas, equipos o instalaciones destinados a la protección y mejora del medioambiente. Asimismo, no se han incurrido en gastos relacionados con la protección y mejora del medioambiente de importes significativos.

Las sociedades del Grupo no estiman que existan riesgos ni contingencias, ni estima que existan responsabilidades relacionadas con actuaciones medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión alguna por este concepto.

Del mismo modo no han sido recibidas subvenciones de naturaleza medioambiental ni se han producido ingresos como consecuencia de actividades relacionadas con el medioambiente por importes significativos.

29. Gestión de riesgos

El Grupo gestiona su capital con la intención de conseguir que las compañías del Grupo sean capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximiza el retorno de los accionistas a través del equilibrio óptimo de la deuda y fondos propios.

La estructura de capital del Grupo incluye, deuda, que está a su vez constituida por los préstamos y facilidades crediticias detalladas en la Nota 20, caja y activos líquidos y fondos propios, que incluye capital, reservas beneficios no distribuidos según lo comentado en la Nota 15 y Nota 16 respectivamente.

La Dirección del Grupo revisa la estructura de capital, así como el ratio de Deuda Financiera Neta sobre GAV, de forma recurrente durante el ejercicio.

El coste de capital, así como los riesgos asociados a cada clase de capital, son considerados por diferentes Órganos de control y de gestión del Grupo, en los que participa entre otros el Director General Corporativo, a la hora de evaluar, para su aprobación o rechazo, las inversiones propuestas por las Áreas de Negocio.

El objetivo del Grupo es conseguir no sobrepasar el 65% en el ratio Endeudamiento Financiero Neto / GAV. Al 31 de diciembre de 2008, este ratio asciende al 60,29%.

El Grupo está expuesto a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos.

Los principios básicos definidos por el Grupo en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

1. Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
2. Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
3. Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

El Grupo no utiliza en la actualidad operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés, si bien contempla su utilización con el objetivo de alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la misma en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

Riesgo de liquidez

El Grupo mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de facilidades crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas por un periodo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y de capitales.

Al 31 de diciembre de 2008, el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 752.182 euros y el importe de activos corrientes netos consolidados es positivo en 78.109.315 euros. Asimismo, del endeudamiento bancario total, que asciende a 182.691.826 euros, 174.412.057 euros tienen garantía hipotecaria, 3.000.000 de euros tienen garantía pignoratícia sobre acciones y 5.279.769 euros tienen garantía personal.

El importe de líneas de crédito y préstamos no dispuestos, al 31 de diciembre de 2008, asciende a 1.113.781 euros. Asimismo, los compromisos contraídos con clientes, al 31 de diciembre de 2008, ascienden a 22.694.000 euros y cubren el 16,92% de las obras en curso de construcción y terminadas a dicha fecha (134.086.214 euros).

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. La disminución de la demanda de viviendas, especialmente en segunda residencia, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y han ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2008. El Grupo Urbas Guadalupe entiende que la calidad de sus activos inmobiliarios y su razonable ratio de endeudamiento consolidado bruto sobre el valor de mercado de sus activos (60,29% del GAV) permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el ejercicio 2009.

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

Concepto	Euros
Cobros por venta de promociones, terrenos y solares	3.090.866
Ingresos de alquileres y actividad hotelera	785.480
Cobros explotación	3.876.346
Pagos de edificios en curso y terminados	(4.252.896)
Pagos por costes de estructura	(1.593.301)
Pagos explotación	(5.846.197)
Cash Flow por operaciones de explotación	(1.969.851)
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)
Cash Flow por otras operaciones	2.047.451
Necesidades de financiación	77.600

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

En este sentido, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales los principales riesgos de liquidez potenciales están relacionados con la capacidad del Grupo para llevar a cabo las desinversiones en suelo y en otros activos previstas y el mantenimiento de su financiación a corto plazo. En este sentido, dentro del Plan de Negocio de Urbas Guadalupe S.A., se contemplan diferentes escenarios para convenios con las entidades financieras acreedoras. Una vez iniciadas las pertinentes conversaciones, a lo largo del primer semestre de 2009 se estima que se alcancen acuerdos con las mismas, en base a los escenarios indicados o a aquellos otros que propongan cada una de las citadas entidades. No obstante, la revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2009 y los análisis de sensibilidad realizados por el Grupo permiten concluir que el Grupo Urbas Guadalupe será capaz de financiar razonablemente sus operaciones.

Riesgo de crédito

El Grupo no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería o contratación de derivados se realizan con entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

Asimismo, en la actividad de venta de suelo es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. La práctica totalidad de dichos aplazamientos cuentan con garantía real o avales de entidades financieras.

Riesgo de tipo de cambio

Grupo Urbas no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo ya que la mayor parte de sus activos y pasivos, ingresos y gastos, están denominados en euros.

30. Hechos posteriores

Dentro del Plan de Negocio de Urbas Guadalupe S.A. se contemplan diferentes escenarios para convenios con las entidades financieras acreedoras. Una vez iniciadas las pertinentes conversaciones, a lo largo del primer

semestre de 2009 se estima que se alcancen acuerdos con las mismas, en base a los escenarios indicados o a aquellos otros que propongan cada una de las citadas entidades.

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

Anexo I

Empresas del Grupo y Asociadas

Denominación Social	Actividad	Domicilio Social	% Participación	Euros					
				Coste en libros	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio 2008
Urbanijar Ibérica, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	100,00%	5.836.010	-	-	4.122.764	3.134.288	(1.189.062)
Mulova Corporate, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	50,00%	31.515	-	(31.515)	31.515	(23.426)	-
Urbas Maroc, S.A.R.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Tánger	100%	920.099	(92.432)	(368.204)	886.509	(275.749)	(58.775)
Guadalmería, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	100%	7.747.639	(7.450.000)	(7.747.639)	3.010	(783.747)	(3.875.391)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	100%	1.345.673	(662.087)	(662.087)	247.544	191.320	244.722
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	100%	316.240	31.826	(44.659)	96.162	175.843	(437)
Urbas Bulgaria, S.L.U. (*)	Promoción Inmobiliaria	Sofía	100%	4.000	(4.000)	(4.000)	2.557	(110.290)	(9.452.971)
Loinsa Portugal, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Lisboa	90%	45.000	-	-	50.000	-	-
Larisa, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	50%	229.775	(37.120)	(37.895)	123.300	(29.562)	(719)
Urbas Rumania, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Sofía	99%	25.740	(25.740)	(25.740)	26.000	-	-
Gedpro Casatejada, S.L. (*)	Energías renovables	Guadalajara	100%	3.006	(3.006)	(3.006)	3.006	-	-
Teleoro Medios, S.L. (*)	Medios Comunicación	Madrid	57,39%	33.670	-	(670)	57.500	(115.711)	(78.062)
El Decano Audiovisual, S.L. (*)	Medios Comunicación	Guadalajara	33%	3.200	(1.920)	-	8.000	-	-
Geoatlantier, S.L. (*)	Energías renovables	Madrid	10%	312.000	(56.155)	(56.155)	3.000.000	(49.233)	(392.317)
Terfovol, S.A. (*)	Energías renovables	Madrid	100%	12.015.000	-	-	3.600.000	(4.952)	(1.980.214)

(*) Datos a 31 de diciembre de 2008 no auditados.

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

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

(*) Datos a 31 de diciembre de 2008 no auditados.

GRUPO URBAS GUADAHERMOSA, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2008

Introducción

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

Actividad desarrollada por el Grupo en el ejercicio 2008 y evolución previsible durante el ejercicio 2009

Al 31 de diciembre de 2008, el Grupo disponía de 29 promociones en curso y terminadas junto con 2,62 millones m² de suelo, sin incluir las opciones de compra. La plantilla, a la fecha antes citada, era de 47 personas, habiéndose reducido desde las 51 del 31 de diciembre de 2007.

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

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

En el ejercicio 2008 hay que destacar la reducción de deuda bancaria que ha pasado de 237,1 millones de euros a 182,7 millones de euros. Por otra parte, la emisión de obligaciones convertibles en acciones de la empresa matriz, elevada a público el 28 de noviembre de 2008, ha permitido una favorable reestructuración de la deuda no bancaria. Asimismo se han dotado 43,7 millones de euros en el apartado de deterioro de activos, que han tenido una fuerte influencia en los resultados negativos del ejercicio.

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

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

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

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

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

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

Autocartera y obligaciones convertibles

En Urbas Guadalupe S.A., la autocartera, al 31 de diciembre de 2008, estaba representada por 11.509 acciones con unas compras de 700.000 acciones y unas ventas de 698.750 acciones durante el ejercicio 2008. La Junta General celebrada el 29 de junio de 2007 facultó al Consejo de Administración para que en el plazo de 18 meses, la Sociedad pudiera, bien directamente bien a través de sus sociedades filiales o participadas, proceder a la adquisición de acciones propias a un precio no inferior al cincuenta por ciento del nominal ni superior al de la cotización de las acciones en el momento de su adquisición, dentro de los límites y con los requisitos que resulten legalmente aplicables. En la Junta General celebrada el 27 de junio de 2008, se modificó este acuerdo en el sentido de que el límite inferior de compra sería del diez por ciento.

En virtud de la aprobación por la Junta General celebrada el 24 de octubre de 2008, se procedió a la elevación a público de la emisión de obligaciones convertibles en acciones de la sociedad matriz, por un importe máximo de cuarenta millones de euros (véase Nota 21 de la memoria consolidada adjunta). El valor nominal de cada obligación es de 6.400 euros y todas ellas son de una única clase, nominativas, no cotizables y representadas por títulos físicos.

Consejo de Administración y Estatutos

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

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

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

el Consejo de Administración de Urbas Guadalupe S.A. acordó en esta última fecha, elegir como consejeros a Rentas Madrid S.L y Tres Culturas Dos Orillas S.L. (antes denominada Dos Provincias Construcciones S.L.)

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

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

Grupo

Las sociedades que forman el Grupo cuya matriz es Urbas Guadalupe S.A. está formado por las empresas que a continuación se indican participadas al 100%: Urbanijar Ibérica S.L., Urbas Maroc S.A.R.L., Guadalquivir S.L., Guadalupe Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo S.L., Urbas Bulgaria EAD, S.C., Urbas Terfovol S.L., Gedpro Casatejada S.L. y Guadalupe Grupo Inmobiliario S.L., siendo esta última propietaria del 100% de las participaciones de Guadalupe Activos S.L. y Guadalupe Proyectos Urbanísticos 2001 S.L. Además existen las siguientes participaciones: Urbas Rumanía S.A. (99%), Mulova Corporate S.L. (50%), Larisa S.L. (50%), Loinsa (90%), Geoatlante S.L. (10%), Teleoro Medios S.L. (57,39%), El Decano Audiovisual (33%) y Ediciones y Publicaciones Guadalajara 2000 S.A. (5,48%).

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

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

Gastos de investigación y desarrollo

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

Uso de instrumentos financieros derivados

El Grupo no mantiene instrumentos financieros derivados a cierre del ejercicio 2008. Por su parte, durante el ejercicio 2008, la Sociedad Dominante ha liquidado una operación con instrumentos financieros derivados (equity swap) con un resultado negativo de 1.163.059 euros que se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 24.d).

Hechos posteriores al cierre del ejercicio

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

Desde la fecha de cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad Dominante ha procedido a la venta de diversos suelos urbanos y de la totalidad de la promoción en curso Valcastillo 7ª fase por un importe total de 23.402.598 euros cancelándose los préstamos hipotecarios

asociados a dichos activos inmobiliarios y las cuentas por pagar con diversos proveedores por importes de 23.208.998 euros y 1.107.812 euros, respectivamente. Estas operaciones han supuesto, en su conjunto, un beneficio de 941.392 euros.

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 de Urbas Guadalupe, S.A. y Sociedades Dependientes, integradas por el balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de flujos de efectivo, estado de cambios en el patrimonio neto y memoria así como el Informe de Gestión, han sido formuladas por el Consejo de Administración de Urbas Guadalupe, S.A. en su reunión del día 30 de marzo de 2009. Dichas cuentas anuales consolidadas e informe de gestión corresponden al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2008, estando extendidos en 50 hojas (incluida ésta) todas ellas visadas por el Secretario del Consejo, firmando en esta última hoja todos los Consejeros.

Presidente: D. JUAN ANTONIO IBÁÑEZ FERNÁNDEZ

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

Consejero: D. JOAQUÍN ANGEL MINGUEZ NAVARRO

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

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

Consejero:) IGNACIO CHECA ZABALA