

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

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

### ***Introducción***

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

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

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

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

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

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

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

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

El capital social de la empresa matriz está constituido por 215.391.495 acciones, todas ellas de la misma clase y representadas por medio de anotaciones en cuenta, con un valor nominal unitario de 0,64 euros que suponen

137.850.556,80 euros. Este capital se encuentra íntegramente suscrito y desembolsado, no existiendo restricción a la transmisión de las acciones ni al derecho de voto.

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

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

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

### ***Autocartera y obligaciones convertibles***

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

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

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

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

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

El 4 de febrero presentó su dimisión D. Francisco Javier de Irizar Ortega como Presidente y Consejero de Urbas Guadahermosa S.A., debido a su decisión de presentarse como candidato al Senado en las Elecciones Generales, quedando nombrado Presidente D. Juan Antonio Ibáñez Fernández. En el Consejo de esta Sociedad celebrado el 27 de marzo de 2008 se decidió por cooptación nombrar a Fomento de Inversiones Directas S.L.

como Consejero, quien designó a D. Alvaro García-Sampedro Alonso de Federico tras el visto bueno de la Comisión de Nombramientos, siendo ratificado en la Junta General celebrada el 27 de junio de 2008. Igualmente el Consejo de Administración de Urbas Guadahermosa S.A. acordó en esta última fecha, elegir como consejeros a Rentas Madrid S.L y Tres Culturas Dos Orillas S.L. (antes denominada Dos Provincias Construcciones S.L.)

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

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

### **Grupo**

Las sociedades que forman el Grupo cuya matriz es Urbas Guadahermosa S.A. está formado por las empresas que a continuación se indican participadas al 100%: Urbanijar Ibérica S.L., Urbas Maroc S.A.R.L., Guadalmería S.L., Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo S.L., Urbas Bulgaria EAD, S.C., Urbas Terfovol S.L., Gedpro Casatejada S.L. y Guadahermosa Grupo Inmobiliario S.L., siendo esta última propietaria del 100% de las participaciones de Guadahermosa Activos S.L. y Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001 S.L. Además existen las siguientes participaciones: Urbas Romanía S.A. (99%), Mulova Corporate S.L. (50%), Larisa S.L. (50%), Loinsa (90%), Geoatlanter 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 Geoatlanter S.L. ha iniciado la explotación comercial del parque fotovoltaico de Yebes (Guadalajara), con una potencia de 1MW y se encuentran en fase de construcción por esta última Sociedad los de Fuentenovilla (3 MW) y Valdenoches (0,8 MW).

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

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

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

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

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

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

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

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

# **URBAS GUADAHERMOSA S.A.**

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

## ***Introducción***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Autocartera y obligaciones convertibles***

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Grupo**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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