

## **URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS S.A.**

Don Juan Antonio Ibáñez Fernández, en su condición de Consejero Delegado de la entidad mercantil URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS S.A. (URBAS), entidad domiciliada en Madrid, Ronda de Segovia nº 2-E y CIF nº A-08049793, ante la COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES comparece a fin de poner en su conocimiento el siguiente

### **HECHO RELEVANTE**

En relación con el Proceso de Fusión en virtud del cual la sociedad URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. absorberá, mediante la modalidad de fusión por absorción, a las sociedades COSTA REY, S.L. y GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L., les informamos de lo siguiente:

1. URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. comunicó el pasado 29 de diciembre de 2006, mediante Hecho Relevante número 74720, que la Junta General Extraordinaria de accionistas que apruebe el Proyecto de Fusión se celebrará el día 28 de enero de 2007 o el 29 de enero de 2007, en primera o segunda convocatoria, respectivamente.

A su vez, URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. comunicó el pasado 26 de diciembre de 2006, mediante Hecho Relevante número 74547, el Orden del Día de la Junta General Extraordinaria que se celebrará el día 28 de enero de 2007 o el 29 de enero de 2007, en primera o segunda convocatoria, respectivamente.

2. Durante dicho periodo de convocatoria se está cumpliendo el trámite de información sobre la fusión a accionistas y representantes de los trabajadores de URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS S.A. y de las restantes sociedades involucradas en la fusión, mediante la puesta a disposición de la documentación prevista en el artículo 238 de la Ley de Sociedades Anónimas.
3. Que con fecha 12 de enero de 2007 (número de registro de entrada 2007002082), se remitió a CNMV la documentación puesta a disposición de los accionistas y representantes de los trabajadores con el objeto de que CNMV examine dicha documentación y confirme, según su criterio, que contiene información equivalente a la del Folleto de Emisión y de Admisión, en virtud de los artículos 26 y 41 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y que por tanto, no existe obligación de publicar Folleto ni en la oferta pública derivada del aumento del capital social ni en la admisión a negociación de las nuevas acciones emitidas como consecuencia de la Fusión.

4. A su vez, en fecha 17 de enero de 2007, se comunicó a CNMV mediante Hecho Relevante (número de registro de entrada 2007003056) la puesta a disposición de dicha documentación en CNMV.
5. Igualmente, en fecha 17 de enero de 2007, se puso a disposición de CNMV mediante comunicación de Hecho Relevante (número de registro de entrada 2007003057) el Informe, de fecha 31 de octubre de 2006, emitido por PwC Asesores de Negocio, S.L. titulado *"Valor justo o razonable de las sociedades Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A., Costa Rey S.A., y Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L a 2 de julio de 2006 y determinación de la relación de canje a 31 de octubre de 2006"*.
6. Como complemento a la documentación anterior presentada, el documento que ponemos a disposición de CNMV mediante la presente comunicación de Hecho Relevante es la información financiera consolidada proforma, junto con el informe especial emitido, en fecha 17 de enero de 2007, por el auditor Deloitte S.L. en relación con el proceso de fusión.

En virtud de lo expuesto, se **SOLICITA A LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES** que tenga por comunicado el presente Hecho Relevante, a los efectos que estime oportunos.

Madrid, 22 de enero de 2007

---

D. Juan Antonio Ibáñez Fernández  
Consejero Delegado de URBAS

**URBAS PROYECTOS  
URBANÍSTICOS, S.A. y  
Sociedades que integran el Grupo  
Urbas, Guadahermosa Proyectos  
Urbanísticos y Costa Rey.**

Información Financiera Proforma al 30 de septiembre de 2006 preparada de acuerdo con la Regulación de la Comisión Europea sobre Folletos (Reglamento nº 809/2004) así como con el contenido de la Recomendación del CESR para la implantación consistente de la citada regulación (CESR/05-054b), junto con el Informe Especial requerido en el Anexo II punto 7 de la citada Regulación

## INFORME ESPECIAL SOBRE INFORMACIÓN FINANCIERA PROFORMA

Al Consejo de Administración de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.:

1. De acuerdo con nuestra carta propuesta de fecha 2 de enero de 2007, hemos examinado la información financiera proforma de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. y Sociedades Dependientes y GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L. y Sociedades Dependientes y de COSTA REY, S.L. del período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2006.
2. Con fecha 31 de octubre de 2006 los Consejos de Administración de las sociedades URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A., GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L. y COSTA REY, S.L. aprobaron el Proyecto de Fusión en virtud del cual URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. absorberá a las sociedades COSTA REY, S.L. y GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L. mediante la modalidad de fusión por absorción. La citada información financiera proforma ha sido preparada únicamente para facilitar información acerca de cómo las operaciones del Grupo GUADAHERMOSA y la sociedad COSTA REY, S.L. podrían haber afectado al balance de situación consolidado y a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2006 de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. y Sociedades Dependientes preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF – UE). Dado que esta información financiera proforma ha sido preparada para reflejar una situación hipotética, no tiene por objeto representar y no representa la situación financiero-patrimonial ni los resultados de las operaciones del Grupo URBAS, COSTA REY, S.L. y Grupo GUADAHERMOSA.
3. Los Administradores de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A., son responsables de la preparación y contenido, de acuerdo con los requisitos de la Regulación de la Unión Europea contenida en el Reglamento 809/2004 y con el contenido de la Recomendación de CESR para la implantación consistente de la citada regulación (CESR/05-054b), de la citada información financiera proforma. Asimismo los Administradores de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. son responsables de las asunciones e hipótesis, recogidas en la Nota 4, en las que están basados los ajustes proforma.
4. Nuestra responsabilidad es emitir el informe requerido en el punto 7 del Anexo II de la Regulación de la Unión Europea (Reglamento 809/2004). No somos responsables de expresar ninguna otra opinión sobre la información financiera proforma ni sobre ninguna de sus partidas o elementos concretos. En particular, en relación con la información financiera utilizada en la compilación de la información financiera proforma adjunta no aceptamos ninguna responsabilidad adicional a aquella asumida, en su caso, en los informes anteriormente emitidos por nosotros al respecto.
5. Nuestro trabajo ha sido realizado de acuerdo con las normas profesionales de general aceptación en España. No ha incluido el examen independiente de la información financiera utilizada en la compilación de la información financiera proforma y ha consistido, básicamente, en comparar la información financiera no ajustada incluida en la información financiera proforma con los documentos que han servido de base para su obtención, en considerar la evidencia justificativa de

los ajustes y en comentar la información financiera proforma con los Administradores de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.

Nuestro trabajo ha sido planificado y realizado para obtener toda la información y explicaciones que consideramos necesarias con el objetivo de alcanzar una seguridad razonable de que la información financiera proforma citada ha sido adecuadamente compilada en función de las Bases definidas por los Administradores de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.

6. En nuestra opinión:

- a. La información financiera proforma adjunta ha sido adecuadamente compilada en función de las Bases definidas por los Administradores de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.
- b. Las Bases definidas por los Administradores de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. son consistentes con las políticas contables utilizadas por URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 de acuerdo con las normas Internacionales de Información Financiera (NIIF – UE).

7. Este informe ha sido preparado a petición de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A en relación con el proceso de verificación y registro del proyecto de fusión y de ampliación de capital ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), por consiguiente, no deberá ser utilizado para ninguna otra finalidad ni admitiremos responsabilidad alguna frente a personas distintas a las destinatarias de este informe.

DELOITTE, S.L.

Joaquín Díez Martín  
17 de enero de 2007

## GRUPO URBAS-GUADAHERMOSA-COSTA REY

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO PROFORMA  
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2006

Euros

ACTIVO	GRUPO URBAS 30.09.06	GRUPO GUADAHERMOSA 30.09.06	COSTA REY,S.L. 30.09.06	AJUSTES DE LA OPERACIÓN	PROFORMA 30.09.06	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	GRUPO URBAS 30.09.06	GRUPO GUADAHERMOSA 30.09.06	COSTA REY,S.L. 30.09.06	AJUSTES DE LA OPERACIÓN	PROFORMA 30.09.06
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>						<b>PATRIMONIO NETO:</b>					
Inmovilizaciones materiales	68.202	1.928.699	2.347	-	1.999.248	Capital social	40.287.804	500.358	1.700.830	75.217.662	117.706.654
Inmovilizaciones financieras	3.176.642	5.213.519	1.519	(7.087.431)	1.304.249	Prima de emisión	466.164	-	-	(774.189)	(308.025)
Activos por impuestos diferidos	4.772.900	-	-	-	4.772.900	Reservas / (Resultados Negativos ej. Anteriores)	(1.197.399)	7.149.007	627.193	(47.476.602)	(40.897.801)
Otros activos no corrientes	-	47.928	2.075.398	-	2.123.326	Reservas en sociedades consolidadas	2.870.093	(318.151)	-	318.151	2.870.093
<b>Total activo no corriente</b>	<b>8.017.744</b>	<b>7.190.146</b>	<b>2.079.264</b>	<b>(7.087.431)</b>	<b>10.199.723</b>	Beneficios/(Pérdidas) consolidados del ejercicio	(1.398.431)	3.504.988	(40.527)	296.464	2.362.495
						<b>Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante</b>	<b>41.028.231</b>	<b>10.836.202</b>	<b>2.287.496</b>	<b>27.581.486</b>	<b>81.733.416</b>
						<i>Intereses minoritarios</i>	-	3.155.226	-	(3.155.226)	-
						<b>Total patrimonio neto</b>	<b>41.028.231</b>	<b>13.991.428</b>	<b>2.287.496</b>	<b>24.426.260</b>	<b>81.733.416</b>
						<b>INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>884.607</b>	-	-	-	<b>884.607</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>						<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>					
Existencias	62.610.643	116.906.316	21.074.353	46.474.889	247.066.201	Deudas con entidades de crédito a largo plazo	12.168.054	85.620.700	14.362.368	-	112.151.122
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	204.096	6.705.793	245.530	-	7.155.419	Otros pasivos no corrientes	6.730.577	6.972.400	642.599	-	14.345.576
Otros activos financieros corrientes	783.099	4.334.320	24.824	-	5.142.243	Provisiones a largo plazo	753.206	408.985	-	-	1.162.191
Administraciones Públicas deudoras	3.188.913	4.156.857	1.048.997	-	8.394.767	Pasivos por impuestos diferidos	2.592.714	-	-	14.187.009	16.779.722
Otros activos corrientes	-	-	-	-	-	<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>22.244.551</b>	<b>93.002.085</b>	<b>15.004.967</b>	<b>14.187.009</b>	<b>144.438.612</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.483.507	8.323.187	252.656	(774.189)	9.285.160						
<b>Total activo corriente</b>	<b>68.270.258</b>	<b>140.426.472</b>	<b>22.646.360</b>	<b>45.700.700</b>	<b>277.043.790</b>	<b>PASIVO CORRIENTE:</b>					
						Deudas con entidades de crédito a corto plazo	729.308	11.512.331	11.733	-	12.253.372
						Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	(0)	22.355.843	7.386.372	-	29.742.214
						Administraciones Públicas acreedoras	296.166	5.289.128	-	-	5.585.294
						Otros pasivos corrientes	11.105.139	1.465.803	35.056	-	12.605.998
						<b>Total pasivo corriente</b>	<b>12.130.613</b>	<b>40.623.104</b>	<b>7.433.161</b>	<b>-</b>	<b>60.186.878</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>76.288.002</b>	<b>147.616.618</b>	<b>24.725.624</b>	<b>38.613.269</b>	<b>287.243.513</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>76.288.002</b>	<b>147.616.618</b>	<b>24.725.624</b>	<b>38.613.269</b>	<b>287.243.513</b>

**GRUPO URBAS-GUADAHERMOSA-COSTA REY**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS PROFORMA**  
**CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO**

**EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2006**

(Euros)

	<b>GRUPO URBAS 30.09.06</b>	<b>GRUPO GUADAHERMOSA 30.09.06</b>	<b>COSTA REY, S.L 30.09.06</b>	<b>AJUSTES DE LA OPERACIÓN</b>	<b>PROFORMA 30.09.06</b>
<b>Operaciones continuadas:</b>					
Importe neto de la cifra de negocio	100.553	20.241.107	3.577.502	-	23.919.162
Variación de existencias Incremento / (Disminución)	5.812.090	18.234.400	5.326.406	-	29.372.896
Aprovisionamientos	5.835.922	30.654.451	8.127.047	-	44.617.420
Gastos de personal	279.996	734.870	23.950	-	1.038.816
Dotación a la amortización	114.773	47.077	-	-	161.850
Servicios exteriores	946.026	1.462.420	331.924	-	2.740.369
Tributos	5.309	181.259	4.531	-	191.099
Variación de las provisiones de tráfico Ingreso/(Gasto)	-	174.392	-	-	174.392
Otros ingresos de explotación	95.184	1.848.371	-	-	1.943.555
Otros gastos de explotación	455.271	392.396	93.157	-	940.824
Resultado por la venta de activos financieros no corrientes	-				
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN BENEFICIO /(PÉRDIDA)</b>	<b>(1.629.470)</b>	<b>7.025.797</b>	<b>323.300</b>	<b>-</b>	<b>5.719.626</b>
Ingresos financieros	77.200	978.691	3.067	-	1.058.957
Gastos financieros	142.625	2.156.097	366.893	-	2.665.613
Gastos financieros capitalizados	-	-	-	-	-
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación Bfo / (pda)	296.464	-	-	-	296.464
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(1.398.431)</b>	<b>5.848.390</b>	<b>(40.527)</b>	<b>-</b>	<b>4.409.433</b>
Impuestos sobre las ganancias	-	2.046.938	-	-	2.046.938
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(1.398.431)</b>	<b>3.801.452</b>	<b>(40.527)</b>	<b>-</b>	<b>2.362.495</b>
<b>ATRIBUIBLE A:</b>					
<b>ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>(1.398.431)</b>	<b>3.504.988</b>	<b>(40.527)</b>	<b>296.464</b>	<b>2.362.495</b>
<b>INTERESES MINORITARIOS</b>	<b>-</b>	<b>296.464</b>	<b>-</b>	<b>(296.464)</b>	<b>-</b>

## **GRUPO URBAS - GUADAHERMOSA – COSTA REY**

### **NOTAS A LAS BASES PARA LA ELABORACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA PROFORMA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2006**

#### **1. Descripción de la operación**

Con fecha 31 de octubre de 2006 los Consejos de Administración aprobaron el Proyecto de Fusión por absorción de la entidad Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. (Sociedad absorbida), Costa Rey, S.L. (Sociedad absorbida) por Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. (Sociedad absorbente).

La estructura jurídica elegida para llevar a cabo la integración de los negocios de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. y GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L. y COSTA REY, S.L. es la fusión por absorción, en los términos previstos en los artículos 223 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas. El procedimiento de la misma será mediante absorción de GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L. y de COSTA REY, S.L. por URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A., con extinción, vía disolución sin liquidación de las sociedades absorbidas y traspaso en bloque, a título universal, de todo su patrimonio a la sociedad absorbente, que adquirirá, por sucesión universal, los derechos y obligaciones de GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L. y COSTA REY, S.L. Como consecuencia de la fusión, los socios de GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L. y de COSTA REY, S.L. recibirán en canje acciones de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. en los términos que se detallan a continuación.

El tipo de canje de las acciones y participaciones sociales, determinado sobre el valor de mercado de los patrimonios existentes en los balances de fusión, será el siguiente:

- a) Los socios de la sociedad absorbida COSTA REY, S.L. recibirán por cada participación social de 60,10 euros de valor nominal, 1.014,30 acciones nominativas de 0,64 euros de valor nominal de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.
- b) Los socios de la sociedad absorbida GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L. recibirán por cada participación social de 53,40 euros de valor nominal, 13.788,56 acciones nominativas de 0,64 euros de valor nominal de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L.

En relación con el canje de acciones y participaciones sociales, las 22.584.105 acciones de la sociedad absorbente, URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. titularidad de GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L. serán adquiridas por la propia URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. en el momento de ejecutarse la fusión, como parte del patrimonio social de la absorbida GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L.

URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. ampliará su capital social en la cantidad necesaria para hacer frente al canje de acciones de GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L. y COSTA REY, S.L., emitiendo el número preciso de acciones nuevas de 0,64 euros de valor nominal cada una, con las mismas características y derechos que las acciones existentes antes de la emisión, numeradas correlativamente. Las nuevas acciones gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las ya existentes de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. desde su emisión.

La diferencia entre el valor neto contable del patrimonio recibido por URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. en virtud de la fusión y el valor nominal de las acciones emitidas se considerará mayor valor de los activos aportados por las sociedades absorbidas. La ampliación de capital quedará completamente desembolsada como consecuencia de la transmisión en bloque de patrimonio de las sociedades absorbidas a valor de mercado.

La fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades que se extinguen habrán de considerarse realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad absorbente será desde el 1 de enero de 2006.



La citada información financiera proforma ha sido preparada únicamente para facilitar información acerca de cómo las operaciones del Grupo GUADAHERMOSA y la sociedad COSTA REY, S.L. podrían haber afectado al balance de situación consolidado y a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2006 de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. y Sociedades Dependientes preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF – UE).

Dado que esta información financiera proforma ha sido preparada para reflejar una situación hipotética, no tiene por objeto representar y no representa la situación financiero-patrimonial ni los resultados de las operaciones del Grupo URBAS, COSTA REY, S.L. y Grupo GUADAHERMOSA.

Las Bases definidas por los Administradores se detallan a continuación y están conformadas por las fuentes de presentación, ajustes de homogeneización e hipótesis empleadas.

## **2. Fuentes de presentación de la Información Financiera Proforma**

La información financiera utilizada como base en la compilación de la presente información financiera pro forma ha sido la siguiente:

- Balance de Situación y Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidados del período finalizado el 30 de septiembre de 2006 de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. y Sociedades Dependientes preparados por la dirección bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF –UE), no auditados.
- Balance de Situación y Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidados del período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2006 de GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L. y Sociedades Dependientes preparados por la dirección bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF –UE), no auditados.
- Balance de Situación y Cuenta de Pérdidas y Ganancias del período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2006 de COSTA REY, S.L. preparados por la dirección bajo Plan General de Contabilidad, no auditados.

El Balance y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidados proforma han sido elaborados agregando al Balance de Situación y a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidados del Grupo URBAS al 30 de septiembre de 2006 preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF – UE), el Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidados del Grupo GUADAHERMOSA al 30 de septiembre de 2006, ambos elaborados según Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF- UE), más el Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias de COSTA REY, S.L. al 30 de septiembre de 2006 ambos homogeneizados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF – UE), más los ajustes proforma estimados en el contexto de la operación de fusión.

Para una correcta interpretación de la información financiera proforma y de sus Notas explicativas adjuntas, éstos deben ser leídos, conjuntamente, con las cuentas anuales de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. y Sociedades Dependientes, COSTA REY, S.L. y GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS S.L., correspondientes al ejercicio 2005. Las mencionadas cuentas anuales han sido auditadas por Deloitte, en el caso del Grupo URBAS y COSTA REY, S.L., y auditadas por Latorre & Vega Economistas Auditores, S.L., en el caso de GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L.

## **3. Ajustes de homogeneización**

Para la preparación de los estados financieros consolidados de GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L. y Sociedades Dependientes (GRUPO GUADAHERMOSA) y posterior adaptación a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF-UE) se han considerado las siguientes asunciones:

- La primera consolidación del Grupo GUADAHERMOSA se realiza con fecha 1 de enero de 2006, considerándose las diferencias de consolidación obtenidas como reservas positivas o negativas de consolidación.

- No se han considerado como empresas del Grupo aquéllos saldos y operaciones mantenidos y realizados con sociedades del GRUPO URBAS.
- Se ha mantenido registrada a valor neto contable la participación existente en la sociedad URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. así como la relativa a la sociedad COSTA REY, S.L., ambas incluidas en el proceso de fusión indicado en la nota 1 anterior.
- Se ha considerado que no existen créditos fiscales pendientes de registrar al 30 de septiembre de 2006.

Por su propia naturaleza, estos procedimientos han sido limitados y en relación con la información del Grupo GUADAHERMOSA, se ha tomado aquélla incluida en los estados financieros no auditados al 30 de septiembre de 2006. Asimismo se han realizado determinadas hipótesis y aproximaciones que si bien fueron realizadas de buena fe, no permiten a URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. confirmar que, una interpretación alternativa de los principios contables españoles pudiera haber supuesto la asunción de diferentes hipótesis y aproximaciones. En consecuencia, puede que estos ajustes de homogeneización podrían no presentar una conciliación completa entre los principios contables generalmente aceptados en España y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF-UE).

#### **4. Hipótesis empleadas**

Para la elaboración de la información financiera proforma, se han empleado las siguientes hipótesis:

- De acuerdo con el Proyecto de Fusión de URBAS, GUADAHERMOSA y COSTA REY aprobado por sus respectivos Consejos de Administración el 31 de octubre de 2006, la fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas se consideran realizadas a efectos contables por cuenta de URBAS es el 1 de enero de 2006. Por ello en la preparación de la presente información financiera consolidada proforma, se ha tomado dicha fecha como fecha de incorporación. De esta forma, se han integrado en la información financiera consolidada proforma las operaciones del Grupo URBAS-GUADAHERMOSA-COSTA REY de un periodo de nueve meses, comprendido entre el 1 de enero de 2006 y el 30 de septiembre de 2006.
- En relación con la ampliación de capital a realizar por URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. para la fusión, se ha considerado suscrita y canjeada en su totalidad a 1 de enero de 2006. Asimismo se ha considerado un coste del 1% de dicha ampliación en concepto de gastos asociados, desembolsado en su totalidad en efectivo.
- En relación con la ampliación de capital realizada por URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. en el mes de marzo de 2006 por importe de 29.016.504 euros mediante la emisión de 45.338.288 nuevas acciones de 0,64 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 0,01 euros por acción, se ha considerado realizada y suscrita en su totalidad con fecha 1 de enero de 2006.
- De acuerdo con la NIIF 3 de Combinaciones de Negocios, se han considerado los aspectos incluidos en dicha norma con el objeto de identificar la sociedad absorbente en la combinación de negocios, identificando a la sociedad GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS 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 han ajustado los activos y pasivos aportados por las sociedades absorbidas a valor de mercado eliminando la revalorización realizada en los activos y pasivos aportados en el proceso de fusión por el Grupo GUADAHERMOSA.
- Se ha considerado el impacto fiscal de los ajustes relativos a la operación descrita al tipo impositivo general del 35% aplicable a URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. salvo aquellos ajustes o revalorizaciones cuya realización esté prevista para el ejercicio 2007 o siguientes en cuyo caso el efecto impositivo se ha calculado al 32,5% y al 30% respectivamente.

- Se ha considerado como criterio general un impuesto de Sociedades del 35% para aquellas sociedades que generen resultados positivos, no considerándose créditos fiscales en caso de pérdidas del período.
- No se ha identificado el patrimonio afecto a intereses minoritarios que correspondería con el porcentaje final de participación en URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. no poseído por los antiguos accionistas de GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L.

## 5. Ajustes proforma

### a) *Ajuste a valor de mercado de los activos y pasivos de las sociedades absorbidas*

#### **URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS S, A.**

Los valores razonables de los activos y pasivos de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. se han estimado siguiendo criterios objetivos que los Consejos de las sociedades incluidas en la operación de fusión han considerado adecuados y que han sido comprobados por un experto independiente designado por el Registro Mercantil.

En base a lo anteriormente indicado, se ha procedido al incremento del valor del patrimonio de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. en 15.671 miles de euros distribuidos de la siguiente manera:

(miles de euros)	Patrimonio	Activo	Impuesto Diferido	Tasa Impositiva
Existencias - terrenos	4.235	6.050	1.815	30%
Existencias - obra en curso ciclo largo	6.138	8.769	2.631	30%
Existencias - obra en curso ciclo corto	1.256	1.860	605	32,5%
Participaciones financieras (Urbanijar)	4.042	5.774	1.732	30%
	<b>15.671</b>	<b>22.453</b>	<b>6.783</b>	

#### **COSTA REY, S.L.**

Los valores razonables de los activos y pasivos de COSTA REY, S.L. se han estimado igual que los identificados para URBAS. En base a lo anteriormente indicado, se ha procedido al incremento del valor del patrimonio de COSTA REY, S.L. en 16.299 miles de euros distribuidos de la siguiente manera:

(miles de euros)	Patrimonio	Activo	Impuesto Diferido	Tasa impositiva
Existencias - ciclo corto	7.922	11.736	3.814	32,5%
Existencias - ciclo largo	8.377	11.967	3.590	30%
	<b>16.299</b>	<b>23.703</b>	<b>7.404</b>	

Los ajustes de valor al Patrimonio de las sociedades absorbidas se han realizado en los epígrafes de Reservas y Reservas de Sociedades Consolidadas, respectivamente del balance de situación pro forma.

### b) *Ampliación de capital de fusión de URBAS*

Con fecha 1 de enero de 2006 se ha considerado realizada la ampliación de capital por URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. por importe 120.966.954 acciones de 0,64 euros de valor nominal cada una, lo que ha supuesto un incremento del capital social de 77.418.850 euros. Dicha ampliación ha sido suscrita y desembolsada en su totalidad mediante la aportación de los patrimonios de las sociedades absorbidas COSTA REY, S.L. y URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. dada la consideración de fusión inversa de acuerdo con la NIIF 3 incluida en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF-UE) que sirven de base para la preparación de los estados financieros de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.

El coste asociado a la ampliación de capital del 1% por importe de 775.189 euros se presenta como menor prima de emisión en el balance proforma adjunto.

La diferencia entre el importe de la ampliación de capital realizada y los Patrimonios Netos aportados por las sociedades absorbidas se ha considerado como Reserva Negativa de Fusión, incluida en el epígrafe Reservas del balance de situación proforma.

Importe de la ampliación Urbas (euros)	77.418.850
Patrimonio Grupo Urbas a valor de mercado	(58.097.662)
Patrimonio Costa Rey a valor de mercado	(18.627.023)
<b>Reserva Negativa de fusión</b>	<b>694.165</b>

**c) Eliminación de la inversión de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos en Urbas y Costa Rey**

Se procede a eliminar la inversión mantenida en URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. y en COSTA REY, S.L. por parte de GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.

Debe		Haber	
Euros			Euros
3.910.789	Reservas	Inversión en Urbas	2.746.782
		Inversión en Costa Rey	1.164.007
3.910.789			3.910.789

**d) Eliminación de las participaciones de minoritarios en URBANIJAR, S.L.**

En el patrimonio aportado por URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. se encuentra incluida la participación en el 42,63% del capital social de URBANIJAR, S.L. por importe de 8.950.927 euros, una vez considerado el ajuste a valor de mercado asociado a la misma por importe de 5.774.000 tal y como se indica en el apartado a) anterior.

Por su parte GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS incluye por el método de integración global el balance y cuenta de pérdidas y ganancias de URBANIJAR, S.L. por poseer el porcentaje de participación restante hasta el 100% del capital social de la sociedad.

De acuerdo con lo anterior se procede a la eliminación de la inversión en Urbanijar, S.L. y de los Socios externos correspondientes asociando las plusvalías existentes a los activos integrados por el método de integración global de la sociedad Urbanijar, S.L., reconociendo de igual modo el resultado atribuido a socios externos como atribuido a la Sociedad Dominante, de la siguiente manera:

Debe		Haber	
Euros			Euros
6.092.165	Existencias - terrenos Socios Externos	Inversión en Urbanijar	8.950.927
3.155.226		Rdo atribuido a S.Externos	296.464
9.247.391			9.247.391