

D. JUAN ANTONIO IBÁÑEZ FERNÁNDEZ, en su calidad de Presidente y Consejero Delegado de la entidad mercantil **URBAS, GUADAHERMOSA, S.A.**, entidad domiciliada en Madrid, c/ Velázquez, 94, 1º, y C.I.F. nº A-080497793, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 8587, libro 0, sección 8, folio 1, hoja M-138308,

CERTIFICA

Que la versión en soporte informático que contiene el Folleto Informativo Completo de la ampliación de capital y admisión a negociación de 119.202.699 nuevas acciones ordinarias de Urbas, Guadahermosa,, S.A. coincide con el Folleto Informativo registrado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 3 de mayo de 2011, que está elaborado de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y con el procedimiento establecido en los Anexos I y III del Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004.

Y AUTORIZA

La publicación por la Comisión Nacional del Mercado de Valores del soporte informático del Folleto Informativo de la ampliación de capital y admisión a negociación de las 119.202.699 nuevas acciones ordinarias de Urbas, Guadahermosa,, S.A. que se adjunta al presente escrito, en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Y para que así conste a los efectos legales pertinentes, expide la presente certificación y autorización en Madrid a 3 de mayo de 2011.

D. Juan Antonio Ibáñez Fernández
Presidente y Consejero Delegado

FOLLETO INFORMATIVO



**ADMISIÓN A LA COTIZACIÓN DE 119.202.699 ACCIONES ORDINARIAS
DE 0,10 EUROS DE VALOR NOMINAL, PROCEDENTES DE LA
AMPLIACIÓN DE CAPITAL MEDIANTE COMPENSACIÓN DE
CRÉDITOS DE URBAS GUADAHERMOSA, S.A. POR IMPORTE DE ONCE
MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y
NUEVE EUROS CON NOVENTA CÉNTIMOS (11.920.269,90 EUROS).**

El presente Folleto Informativo incluye el Documento de Registro y la Nota sobre los Valores de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y con el procedimiento establecido en los Anexos I y III del Reglamento (CE) n° 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004.

El presente Folleto Informativo ha sido inscrito y verificado en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 3 de mayo de 2011.

ÍNDICE

I.	RESUMEN.....	6
II.	FACTORES DE RIESGO	13
III.	NOTA SOBRE LOS VALORES.....	22
1.	PERSONAS RESPONSABLES.....	22
2.	FACTORES DE RIESGO	23
3.	INFORMACIÓN FUNDAMENTAL.....	24
3.1	Declaración sobre el capital circulante	24
3.2	Capitalización y endeudamiento	24
3.3	Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión/oferta	26
3.4	Motivos de la oferta y destino de los ingresos	26
4.	INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE	27
5.	CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL.....	35
5.1	Condiciones, estadísticas, procedimiento de suscripción y calendario previsto	35
5.2	Plan de colocación y adjudicación	39
5.3	Precios	41
5.4	Colocación y aseguramiento	42
6.	ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN	43
7.	TENEDORES VENDEDORES DE VALORES	46
8.	GASTOS DE LA OFERTA	47
9.	DILUCIÓN	48
10.	INFORMACIÓN ADICIONAL.....	49

IV. DOCUMENTO DE REGISTRO.....	50
1. PERSONAS RESPONSABLES	50
2. AUDITORES DE CUENTAS	51
3. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA	52
4. FACTORES DE RIESGO.....	54
5. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR.....	55
5.1 Historia y evolución del emisor.....	55
5.2 Inversiones	58
6. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO	64
6.1 Actividades principales	64
6.2 Mercados principales.....	70
6.3 Factores excepcionales.....	73
6.4 Grado de dependencia del emisor.....	73
6.5 Declaración relativa a la posición competitiva del emisor	73
7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA	74
7.1 Breve descripción del Grupo	74
7.2 Filiales significativas del emisor	74
8. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO.....	76
8.1 Inmovilizado material tangible	76
8.2 Problemática medioambiental	77
9. ANÁLISIS OPERATIVO Y FINANCIERO	78
9.1 Situación financiera.....	78
9.2 Resultados de explotación	78
10. RECURSOS FINANCIEROS	79
10.1 Recursos financieros del emisor a corto y a largo plazo.....	79
10.2 Flujos de tesorería del emisor	82

10.3	Condiciones de los préstamos y estructura de financiación del emisor	84
10.4	Restricciones sobre recursos de capital	85
10.5	Fuentes de financiación de compromisos de inversión	85
11.	INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO. PATENTES Y LICENCIAS	86
12.	INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS	87
12.1	Tendencias comerciales y financieras recientes.....	87
12.2	Incidencias previsibles relevantes para las perspectivas de negocio.....	88
13.	PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS	89
14.	ORGANOS ADMINISTRACIÓN, GESTIÓN Y SUPERVISIÓN ALTOS DIRECTIVOS	90
14.1	Órganos de administración, de gestión y de supervisión y altos directivos	90
14.2	Conflictos de intereses.....	93
15.	REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS.....	95
16.	PRÁCTICAS DE GESTIÓN	97
16.1	Duración del cargo en órganos de administración, gestión y supervisión	97
16.2	Contratos de los miembros de los órganos de administración y supervisión	97
16.3	Comité de auditoría y de retribuciones del emisor.....	97
16.4	Régimen de gobierno corporativo.....	99
17.	EMPLEADOS.....	104
18.	ACCIONISTAS PRINCIPALES	106
19.	OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS	107
20.	INFORMACIÓN FINANCIERA AUDITADA Y NO AUDITADA DEL EMISOR.....	109
20.1	Información financiera histórica.....	109
20.2	Información financiera pro-forma	122
20.3	Estados financieros	122
20.4	Auditoría de la información financiera histórica anual.....	122
20.5	Antigüedad de la información financiera auditada	127

20.6	Información financiera intermedia	128
20.7	Política de dividendos	128
20.8	Procedimientos judiciales y de arbitraje.....	128
20.9	Cambios significativos desde la publicación de la información financiera intermedia	129
21.	INFORMACIÓN ADICIONAL	130
21.1	Capital social.....	130
21.2	Estatutos y escritura de constitución	133
22.	CONTRATOS RELEVANTES	137
23.	INFORMES DE EXPERTOS	138
24.	DOCUMENTOS PARA CONSULTA	140
25.	INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES	141

I.- RESUMEN.

Se describen a continuación las principales características y los riesgos esenciales asociados al emisor y a los valores objeto del Folleto Informativo (en adelante "Folleto") elaborado como documento único. Se advierte expresamente que este resumen:

- Debe leerse como introducción al Folleto.
- Toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Folleto en su conjunto.
- No podrá exigirse responsabilidad civil a ninguna persona exclusivamente por el resumen, a no ser que dicho resumen sea engañoso, inexacto o incoherente en relación con las demás partes del Folleto.

1. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN.

La operación consistió en una ampliación de capital social con exclusión del derecho preferente de suscripción mediante compensación de créditos que cumplieran los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital por un importe nominal de ONCE MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS CON NOVENTA CÉNTIMOS (11.920.269,90 euros), mediante la emisión de 119.202.699 acciones de acciones ordinarias, de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 364.851.036 a la 484.053.734, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta que presentaban los mismos derechos políticos y económicos que el resto de las acciones.

La ampliación de capital fue aprobada por el Consejo de Administración de Urbas Guadahermosa S.A el 14 de febrero de 2011 y fue inscrita en el Registro Mercantil el 7 de marzo de 2011.

El importe nominal finalmente ejecutado de la ampliación de capital representa un 32,67 % del capital social de Urbas antes de su ejecución y un 24,63% después de efectuarse la ampliación de capital.

2. DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA.

La ampliación de capital por aportaciones dinerarias se desarrolló en España y fue dirigida exclusivamente a los acreedores que cumplieran los requisitos establecidos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, y por eso se aprobó la exclusión del derecho de adquisición preferente a los accionistas, pues no se preveía una ampliación destinada al mercado sino que se trató de una colocación privada dirigida exclusivamente a ciertos acreedores de la Compañía, quienes en su caso, suscribieron la ampliación mediante la compensación de deuda que ostentaban frente a aquella. Igualmente el Consejo de Administración entendió que dicha propuesta era necesaria por razones de consolidación de balance, disminución de pasivo, y atención de exigencias de reembolso de los créditos incluidos en dicha operación. Las características y naturaleza de los créditos que se incluyeron, la identidad de las personas a las que se atribuirían las acciones en compensación de créditos, número de estas y cuantía total se incluye en el apartado 5.1.6 de la Nota sobre los Valores que es parte integrante del presente Folleto Informativo.

3. FINALIDAD DE LA OFERTA.

El Consejo de Administración consideró altamente conveniente transformar en acciones de Urbas Guadahermosa S.A: la deuda que la Sociedad mantenía con ciertos acreedores, entendiendo que se trataba de una operación altamente beneficiosa para esta Compañía por cuanto permitió consolidar y reforzar la estructura de su balance y mejorar los ratios financieros, así como la cancelación de parte del pasivo no bancario y permitió al mismo tiempo la incorporación de nuevos socios que han permitido reforzar la actividad y desarrollo de los negocios sociales.

4. PROCEDIMIENTO DE SUSCRIPCIÓN, ADJUDICACIÓN Y DESEMBOLSO.

Debido al elevado número de posibles suscriptores incluidos en los informes preceptivos en cumplimiento de los artículos 301 y 308 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y a la dificultad de que todos ellos comparecieran en el mismo momento para suscribir las acciones a las que tenían derecho en función del acuerdo aprobado por la Junta

General Extraordinaria de fecha 10 de diciembre de 2010, en reunión celebrada por el Consejo de Administración de Urbas el 10 de enero de 2011 se acordó proceder a la protocolización de dicho acuerdo, de forma que aquellos suscriptores interesados en acudir a la ampliación propuesta pudieran ratificar y adherirse a dicha ampliación hasta el día 11 de febrero de 2011.

Durante el periodo abierto al efecto que se inició mediante la escritura pública de apertura de periodo de suscripción de acciones, autorizada por el Notario de Madrid, D. Ignacio Sáenz de Santa María y Vierna, el día 11 de Enero de 2011, con el número 16 de protocolo en el acuerdo segundo, habiendo concluido el 11 de febrero de 2011, se produjeron las suscripciones, adhesiones y ratificaciones de todos los acreedores incluidos en el acuerdo mencionado de la Junta General Extraordinaria de fecha 10 de diciembre de 2010, que libremente decidieron proceder a la compensación de sus créditos al haber sido notificados todos ellos personalmente de la apertura de dicho periodo.

Como consecuencia de todo ello, el Consejo de Administración con fecha 14 de febrero de 2011 procedió a la ejecución de la ampliación de capital por un importe nominal de ONCE MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS CON NOVENTA CÉNTIMOS (11.920.269,90 euros), mediante la emisión de 119.202.699 acciones de acciones ordinarias, de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 364.851.036 a la 484.053.734, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, a fin de atender las suscripciones y ratificaciones realizadas por los suscriptores.

La suscripción de la ampliación de capital quedó como se refleja en el apartado 5.1 de la Nota sobre los Valores que es parte integrante del presente Folleto Informativo.

5. DESCRIPCIÓN DEL EMISOR.

5.1. Datos fundamentales del emisor.

La denominación social de la entidad emisora es "Urbas Guadahermosa, Sociedad Anónima". Es también conocida por el nombre comercial "Grupo Urbas" o "Urbas".

La Compañía fue constituida el 20 de octubre de 1944, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Barcelona, D. José Pérez Jofre de Villegas.

Urbas es una sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, Calle Velázquez, nº 94, 1º, si bien las oficinas donde la Sociedad cuenta con su mayor número de empleados y mayor capacidad operativa en atención a su actividad empresarial se encuentran en Guadalajara, Plaza de los Caídos en la Guerra Civil nº 7, C.P. 19001.

Las actividades principales de Urbas Guadahermosa son la promoción y posterior enajenación de activos inmobiliarios, fundamentalmente la promoción de viviendas, tanto de primera como de segunda residencia, así como el desarrollo urbanístico de los suelos, incluyendo su urbanización y parcelación para su posterior venta a terceros o promoción propia. Dentro del negocio inmobiliario, la Sociedad también participa en el arrendamiento de bienes inmuebles.

En la actualidad, el Grupo también cuenta con inversiones en energías renovables, más concretamente en el campo fotovoltaico, sector en el que ha participado en la compraventa de derechos de explotación.

Igualmente es de destacar que Urbas Guadahermosa S.A. es la sociedad matriz de un Grupo cuya estructura se describe en el apartado 7 del Documento Registro que forma parte del presente Folleto Informativo.

A fecha de registro del presente Folleto Informativo el capital social de la Compañía inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, es de 55.093.228,40 euros, representado por 550.932.284 acciones todas ellas de la misma clase y serie, de 0,10 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 550.932.284.

5.2. Estado y evolución financiera del emisor.

Balance de situación

La evolución de la información financiera consolidada durante los tres últimos ejercicios, se recoge a continuación a sus fechas respectivas de cierre de 31 de diciembre:

Principales magnitudes financieras de balance. Ejercicios 2008, 2009 y 2010.					
(Cifras en euros)	2010	Var. 10/09	2009	Var. 09/08	2008
Activo no corriente	23.912.673	-20,6%	30.129.166	-1,4%	30.544.616
Activo corriente	201.342.384	-0,2%	201.709.042	-26,5%	274.524.888
TOTAL ACTIVO	225.255.057	-2,8%	231.838.208	-24,0%	305.069.504

Patrimonio neto	5.962.780	-88,2%	50.554.162	6,6%	47.427.733
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	884.607	0,0%	884.607	0,0%	884.607
Pasivo no corriente	10.604.099	-33,1%	15.861.011	-71,3%	55.271.729
Pasivo corriente	207.803.571	26,3%	164.538.428	-18,3%	201.485.435
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	225.255.057	-2,8%	231.838.208	-24,0%	305.069.504

La disminución del activo no corriente ha estado marcada principalmente por la depreciación sufrida en el ejercicio 2010 en el inmovilizado inmaterial del Grupo, consistente principalmente en los derechos de explotación de parques fotovoltaicos. La incertidumbre del futuro del sector, la restricción a la financiación de estos proyectos y lo que es más importante, los cambios en la legislación que han reducido drásticamente las primas de generación, han sido las causas fundamentales de la corrección del valor.

La principal partida del activo corriente la constituyen las existencias que se detallan a continuación:

(Cifras en euros)	2010	2009	2008
Terrenos y solares	145.942.664	129.460.724	157.164.933
Promociones en curso de ciclo corto	4.483.512	8.872.605	21.574.596
Promociones en curso de ciclo largo	5.782.555	5.757.223	9.216.366
Inmuebles terminados	78.894.853	86.005.068	103.295.252
Anticipos a proveedores	22.164.789	23.342.221	26.566.045
Total coste	257.268.373	253.437.841	317.817.192
Terrenos y solares	(38.050.592)	(25.278.370)	(25.156.371)
Promociones en curso de ciclo corto	(1.182.144)	(755.018)	(625.564)
Promociones en curso de ciclo largo	(577.825)	(535.683)	(9.528.787)
Inmuebles terminados	(18.918.401)	(19.841.381)	(10.468.334)
Anticipos a proveedores	(15.545.128)	(15.545.127)	(14.153.912)
Total deterioros	(74.274.090)	(61.955.579)	(59.932.968)
TOTAL NETO	182.994.283	191.482.262	257.884.224

Desde el ejercicio 2008 se han producido disminuciones ocasionadas principalmente por las ventas producidas en el curso de las actividades ordinarias de la Sociedad y por los acuerdos de compraventa con entidades financieras dentro del marco de los acuerdos de refinanciación así como por las bajadas de valor de las tasaciones de expertos independientes y por la falta de inversión en nuevos proyectos debido a la situación del sector inmobiliario y a la restricción del crédito.

Ha de observarse que las bajadas de 2010 respecto a 2009 son muy inferiores a las caídas de 2009 frente a 2008. Se ha debido a incorporación de activos libres de cargas mediante la emisión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones de fecha 24 de febrero de 2010 por un importe de 33,6 millones de euros y a la menor cifra de negocio en 2010 respecto a 2009.

La principal partida del pasivo del Grupo se debe al endeudamiento con entidades financieras. Dentro del pasivo corriente del ejercicio 2010 se incluyen como partidas principales la deuda bancaria, las obligaciones necesariamente convertibles en acciones de la emisión de 33,6 millones de euros, así como los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar por importe de 26,2 millones de euros. El desglose de la deuda bancaria se muestra a continuación:

(Cifras en euros)	2010	2009	2008
Deuda financiera no corriente	3.042.596	4.137.960	5.231.481
Deuda a financiera corriente)	135.344.186	141.207.198	177.460.345
TOTAL DEUDA FINANCIERA	138.386.782	145.345.158	182.691.826

En los ejercicios 2008 y 2009, el Grupo Urbas acometió la refinanciación de su deuda financiera, lo que ha originado la disminución de la deuda desde el cierre del ejercicio 2008, en 44,3 millones, fundamentalmente a través de daciones en pago y por la venta ordinaria de activos de la Sociedad.

Las principales actuaciones de la Sociedad para reducir las deudas y reforzar los balances que han tenido lugar en los últimos ejercicios por medio de la emisión de obligaciones convertibles en acciones o por medio de ampliaciones de capital, han sido claves para el saneamiento y continuidad del Grupo. Se recogen a continuación:

- Con fecha 24 de octubre de 2008 la Junta General de Accionistas aprueba la **emisión de obligaciones convertibles en acciones** que fueron emitidas en Escritura Pública el 28 de noviembre de 2008 por un importe inicial (sin incluir el devengo de los intereses hasta la conversión de las obligaciones en acciones) de 34,8 millones de euros para saldar deudas con accionistas de la Compañía por diversos conceptos, entre otros por los préstamos dinerarios de los socios realizados para dotar de recursos a la Sociedad, derivados del completo cierre de la financiación bancaria. Dicha emisión fue definitivamente transformada en capital mediante dos ampliaciones de capital, en las fechas 12 de noviembre de 2009 y 13 de mayo de 2010 por importes de 36.998.520,50 euros y 366.364,50 euros respectivamente, al incluir como mayor capital los intereses devengados por las obligaciones, intereses que fueron pactados en el Euribor + 50 puntos básicos
- El 24 de febrero de 2010 se elevó a público la **emisión de obligaciones necesariamente convertibles** en acciones incorporando a la Compañía activos libres de cargas por un importe de 33,6 millones de euros. Dicha operación ha reducido los ratios de endeudamiento de la Sociedad, permitiendo de igual manera a la banca acreedora contar con mayores garantías que redundarán en la mejora de sus posiciones y en una mayor financiación para la Sociedad. Ha resultado muy positivo la entrada de nuevos accionistas ya que propiciarán estabilidad, una mejora operativa y la expansión patrimonial de la Compañía.
- Con fecha 14 de febrero de 2011, se procedió a la **ampliación de capital** mediante compensación de créditos, habiéndose alcanzado acuerdos con acreedores de la Sociedad por un importe total de 11.920.269,90 euros por medio de la emisión de acciones a un valor nominal de 0,10 euros por acción.

Cuenta de resultados

(Cifras en euros)	2010	Var. 10/09	2009	Var. 09/08	2008
Importe neto de la cifra de negocio	19.725.922	-61,5%	51.301.759	6,6%	48.144.127
Var. existencias Incremento/(Disminución)	(17.615.668)	-47,3%	(33.451.318)	12,6%	(29.699.672)
Aprovisionamientos	(12.248.326)	-61,3%	(31.647.559)	77,2%	(17.864.616)
Gastos de personal	(1.647.734)	-1,2%	(1.668.428)	-25,7%	(2.244.378)
Dotación a la amortización	(143.111)	9,3%	(130.926)	-5,0%	(137.826)
Servicios exteriores	(7.639.425)	63,3%	(4.676.869)	-31,3%	(6.809.674)
Tributos	(601.733)	-13,0%	(691.954)	24,0%	(557.988)
Variación de las provisiones de tráfico Ingreso/(Gasto)	(8.798.390)	335,0%	(2.022.611)	-95,4%	(43.676.784)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(13.531.614)	n/a	-	n/a	-
Otros ingresos de explotación	236.989	-37,9%	381.903	148,9%	153.412
Otros gastos de explotación	(60.489)	544,0%	(9.393)	-475,1%	2.504
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN BENEFICIO / (PÉRDIDA)	(42.323.579)	87,1%	(22.615.396)	-57,1%	(52.695.903)
Ingresos financieros	104.821	41,0%	74.340	-83,4%	448.055
Gastos financieros	(7.203.054)	-32,4%	(10.659.853)	-26,2%	(14.438.170)
Gastos financieros capitalizados	104.526	-62,9%	281.800	-92,2%	3.592.308
Deterioro de instrumentos financieros	228.655	-104,3%	(5.316.291)	357,1%	(1.163.059)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación Bfo / (Pda)	(811)	-105,1%	16.009	-140,8%	(39.232)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(49.089.442)	28,4%	(38.219.391)	-40,6%	(64.296.001)
Impuestos sobre las ganancias	4.072.138	-6,2%	4.340.920	-21,0%	5.495.752
RESULTADO DEL EJERCICIO	(45.017.304)	32,9%	(33.878.471)	-42,4%	(58.800.249)

Las ventas de 2008 y, sobre todo las del ejercicio 2009 han estado fuertemente influidas por las ventas de activos a entidades financieras dentro del marco del proceso de refinanciación de la deuda. Las ventas ordinarias de activos han caído de manera muy significativa debido al parón del sector inmobiliario y a la restricción del crédito a los compradores finales, no obstante se ha experimentado cierta mejoría en el 2010 (14,6 millones de euros) respecto al 2009 (7,2 millones de euros).

La caída en las ventas respecto a los ejercicios de bonanza económica así como la drástica reducción que se han producido en los márgenes de venta, han llevado a la Compañía a realizar ajustes muy significativos en los costes fijos, entre los que destacan los gastos de personal, habiéndose reducido en un 26,6% en el período 2008 / 2010, pasando la plantilla de los 47 trabajadores en 2008 a los 25 en marzo de 2011.

Otra de las partidas con mayores caídas han sido los gastos financieros, cuya bajada en 2010 respecto a 2008 ha ascendido a más del 50%. Los componentes que más han contribuido han sido por un lado, la importante reducción de deuda financiera y por otro, la bajada producida en los tipos de interés.

No obstante las partidas que más han influido en la caída de los resultados y por tanto de los márgenes han sido las provisiones de tráfico y los diversos deterioros, ocasionados entre otros por las caídas de valor de las existencias según recogen las tasaciones de expertos independientes.

6. FACTORES DE RIESGO.

6.1. Factores de riesgo para los valores ofertados.

Volatilidad de la cotización: El precio de las acciones de Urbas Guadahermosa puede ser volátil por lo que la Sociedad no puede asegurar que las nuevas acciones emitidas coticen en el momento de la admisión por un valor igual o similar al precio de la emisión.

Valor de reducida capitalización bursátil: La capitalización bursátil de la Sociedad sitúa a la empresa entre las de reducida capitalización. Los valores de reducida capitalización suelen caracterizarse por su mayor sensibilidad a las órdenes de operadores y por tanto de tener una mayor volatilidad.

Acciones susceptibles de venta posterior: La venta de un número relevante de acciones de Urbas Guadahermosa, o la percepción de que se pueda producir una venta de esas características, podrían afectar negativamente a la cotización de las acciones.

Comportamiento bursátil del sector inmobiliario: La incertidumbre sobre la evolución del sector inmobiliario en España hacen de muy difícil predicción los futuros comportamientos de los precios de las acciones.

Efecto de la dilución en la cotización: En caso de que la Compañía comenzara a generar beneficios, el Beneficio por Acción se vería reducido por el mayor número de acciones existentes.

6.2. Factores de riesgo del sector de la actividad del emisor.

Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria: La actividad inmobiliaria está sujeta a los ciclos dependientes del entorno económico financiero. La actividad inmobiliaria en España ha tenido una bajada muy importante en los últimos tres ejercicios de modo que permanece en unos niveles muy bajos. No se puede prever cuál será la tendencia del ciclo económico en los próximos años ni por tanto la del sector inmobiliario.

Riesgo de endeudamiento y disponibilidad de financiación para acometer proyectos: La actividad inmobiliaria es intensiva en capital (se requiere un nivel importante de inversión) por lo que las compañías presentan alto apalancamientos operativos. En los últimos ejercicios la obtención de financiación bancaria a nivel general y sobre todo en el sector inmobiliario en particular se han visto seriamente restringidas debido a la crisis bancaria y de liquidez. Por consiguiente, la Sociedad no puede asegurar que se vaya a tener acceso al capital necesario para financiar el negocio actual y las posibles nuevas adquisiciones, o que las condiciones que puedan obtenerse hagan viables los proyectos.

Riesgo de incremento en los tipos de interés y en los diferenciales de financiación sobre los tipos de interés de referencia: Al acudir la Sociedad a mercado bancario para financiar tanto los proyectos como las actividades ordinarias del negocio, una subida de tipos de interés o de los diferenciales aplicados sobre éstos, incrementaría de manera significativa los costes financieros de la entidad, impactando de manera directa en la cuenta de resultados del Grupo.

Riesgo de financiación para los compradores de inmuebles: El endurecimiento de los requisitos exigidos por la banca para financiar la adquisición de viviendas, la tendencia al alza del tipo de interés de referencia (Euribor) y del incremento de los diferenciales, han originado una contracción de la demanda de bienes inmobiliarios lo que implica bajadas en los precios de venta de los inmuebles.

Riesgo de disminución del ritmo estimado de las ventas de inmuebles: La situación del sector inmobiliario en general ha reducido los ritmos de venta estimados en los plazos de la promoción, reduciéndose los márgenes o haciendo entrar a los proyectos en pérdidas.

Iliquidez de las inversiones inmobiliarias: Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, particularmente en la coyuntura económica financiera actual por lo que se podrían tener dificultades para materializar rápidamente el valor en efectivo de algunos de los activos inmobiliarios.

Alta competitividad del sector: La elevada competencia y el exceso de oferta de inmuebles han originado en los últimos ejercicios, caídas significativas en los precios de los inmuebles. La competencia se ha visto incrementada por la entrada de los bancos en el sector a consecuencia de las ejecuciones hipotecarias y daciones en pago. Esto puede acelerar las bajadas en precio de los inmuebles y disminuir las ventas de las sociedades del sector.

Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios: El valor de mercado de los activos podría reducirse por causas no controlables por la Sociedad. La caída en las valoraciones puede causar impactos considerables en los resultados y en la situación financiera del Grupo.

Riesgos de venta de activos por debajo de su valor de mercado: Se han realizado ventas en el pasado por debajo de este valor tanto para poder refinanciar o reducir la deuda bancaria así como para poder atender a necesidades de liquidez puntuales. La Sociedad podría tener que realizar alguna otra venta bajo estas premisas.

Riesgos asociados a la actividad de gestión del suelo y promoción: Pueden mencionarse entre otros el posible incremento de los costes de un proyecto con respecto a los previstos inicialmente o errores en el cálculo de los mismos, el plazo superior de venta de los activos a los inicialmente previstos, posibles caídas en el precio de los mismos, riesgo de no obtención de los permisos y licencias u obtención posterior a la prevista de los mismos, riesgo del retraso en la ejecución de proyectos, riesgos de que se impongan mayores cargas urbanísticas o de cesiones a los Ayuntamientos y Comunidades Autónomas y cambios de los parámetros urbanísticos contenidos en el planeamiento municipal.

Riesgos asociados a la actividad de construcción: La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, impone expresamente a los promotores inmobiliarios la obligación de responder solidariamente junto con los demás agentes que intervienen en el proceso de edificación ante los posibles adquirentes, de los daños materiales en el edificio ocasionados por vicios o defectos de construcción.

Riesgos fiscales asociados al sector inmobiliario: Los cambios normativos que se pueden producir pueden impactar de manera positiva o negativa sobre el precio final de la vivienda o sobre la demanda de las mismas (como por ejemplo cambios en la deducción fiscal de los pagos de cantidades para la obtención de vivienda habitual). La subida generalizada de impuestos debido a la coyuntura macroeconómica de reducción del déficit presupuestario estatal, podrían dar lugar a incrementos en ciertos impuestos que tienen una influencia directa sobre la actividad ordinaria de la Sociedad.

6.3. Factores de riesgo específicos del emisor.

Riesgo de capacidad de refinanciación de la deuda existente con entidades financieras y posible no reducción futura del endeudamiento bancario: La continua negociación con las entidades financieras ha permitido la refinanciación de los vencimientos y el pago de las cargas financieras. No obstante, existen riesgos futuros en las refinanciaciones de la deuda con las entidades financieras que podrían poner en riesgo el desarrollo normal de las actividades de la Compañía. Dicho riesgo ha sido advertido en los informes de Auditoría a nivel individual y consolidado (en el punto 4 de ambos informes), mencionándose que la actividad de la compañía continuará, sujeta al éxito de las operaciones de refinanciación y adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera.

Riesgo de acceso a financiación en términos favorables para nuevos proyectos tanto inmobiliarios como de energías renovables: La situación del sector inmobiliario podría hacer que la Compañía no dispusiera de la financiación necesaria para el desarrollo de proyectos que permitieran el incremento de valor para el accionista, por lo que el crecimiento de la Sociedad y la aportación de valor podrían verse limitados.

Riesgo de falta de generación de capital circulante: La situación del sector podría hacer que las previsiones de la Compañía de generar el capital circulante necesario no dieran el resultado preciso, lo que podría comprometer la actividad ordinaria del Grupo.

Riesgos derivados de la falta de diversificación de negocio: La principal actividad de Urbas es la promoción de viviendas tanto de primera residencia como de segunda residencia. Uno de los pilares de la estrategia a seguir por parte de la Sociedad es la diversificación de negocio, lo que se pretende implementar en los próximos ejercicios a través de la realización de operaciones corporativas.

Riesgos derivados de la falta de diversificación de las líneas del negocio inmobiliario: Urbas Guadalupe intentará si las condiciones de mercado lo permiten, disminuir su reserva de suelo residencial mediante ventas y no realizar nuevas adquisiciones de suelo de esta tipología.

Riesgos derivados de la falta de diversificación geográfica: Se pretende realizar una diversificación a nivel internacional que incluya líneas diversas de negocio.

Riesgos de la valoración de la cartera de activos inmobiliarios y su valor de realización: Urbas solicita a expertos independientes las valoraciones de sus activos de suelo, patrimonio y promociones. Para realizar las valoraciones, los expertos independientes manejan determinada información y estimaciones que si fueran incorrectas harían que las cifras de valor de la cartera inmobiliaria de Urbas pudieran ser erróneas, existiendo además cierto grado subjetivo en la determinación de los valores.

Riesgo de fluctuación de los tipos de interés de referencia: El 75,3% de la deuda del Grupo a diciembre de 2010 es variable referenciada al Euribor, por lo que cualquier tipo de incremento sobre esos tipos de interés de referencia, tienen un impacto directo en la cuenta de resultados.

Riesgo de no compensación de bases impositivas negativas: El aprovechamiento de bases impositivas negativas constituye una fuente de creación de valor. El transcurso del tiempo sin generación de beneficios antes de impuestos provoca, por efecto de la prescripción, la pérdida de la posibilidad de aprovechamiento del escudo fiscal inherente a las mismas.

Reclamaciones judiciales y extrajudiciales: Al margen de las principales reclamaciones interpuestas contra Urbas recogidas en epígrafe 20.8 del Documento de Registro que forma parte de este Folleto Informativo, la Sociedad no se halla incurso en la actualidad en ninguna otra reclamación judicial o extrajudicial que pudiera tener un impacto significativo en los resultados, posición financiera o capacidad operativa.

Riesgo de daños: Los activos inmobiliarios están expuestos al riesgo de daños que podrían producirse por robos, incendios, inundaciones u otras causas. También podría incurrirse en responsabilidad con terceros por accidentes o daños derivados de los propios activos.

Riesgo de tipo de cambio: El Grupo 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.

Riesgo de deterioro de inmovilizado inmaterial (derechos de explotación de parque fotovoltaicos): La Sociedad cuenta con derechos de explotación de parque fotovoltaicos. El cambio legislativo, unido a la crisis financiera actual y la consecuente dificultad de acceso al crédito han ocasionado una fuerte ralentización del desarrollo de este tipo de proyectos y un estancamiento de las transacciones de compraventa de los mismos, motivo por el cual se ha registrado un deterioro sobre los citados derechos de explotación. La Sociedad estima podría ser necesario dotar alguna provisión adicional a la ya realizada en el ejercicio 2010.

Los informes de Auditoría tanto a nivel individual como consolidado (en el punto 2 de ambos informes), recogen una salvedad cuyo origen reside en el posible deterioro adicional del inmovilizado inmaterial, al considerar los auditores que las hipótesis de valoración de los parques fotovoltaicos no han sido lo suficientemente conservadoras, por lo que consideran que no ha sido posible estimar un deterioro adicional al ya realizado por la Sociedad. El valor del inmovilizado en libros es de 2.335 miles de euros. Ver transcripción literal de la salvedad en el punto 20.4.c) del presente Documento de Registro.

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

6.4. Factores de riesgo relativos a la estructura del accionariado.

Riesgo de conflicto de intereses de los accionistas mayoritarios y consejeros: Algunos de los accionistas o consejeros son entidades que mantienen actividades en el negocio inmobiliario, por lo que la Sociedad no puede garantizar que en un futuro sus actividades y sus oportunidades de negocio no puedan entrar en conflicto.

Riesgo de conflictos de intereses en operaciones con partes vinculadas: Urbas considera que todas sus operaciones con partes vinculadas se han negociado en condiciones de mercado. No se descarta seguir realizando operaciones de esta tipología en un futuro, siempre en condiciones normales de mercado.

Riesgos de dilución del accionariado actual: Existen operaciones en curso que podrán originar dilución en los accionistas actuales como son la conversión que se debe producir con fecha 16 de octubre de 2011, correspondiente a las 2.700 obligaciones necesariamente convertibles en acciones y a los intereses devengados por éstas, y la posible emisión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones por un importe máximo de 15.000.000 de euros como contrapartida de la adquisición de activos de la sociedad Elektra Holding AD. La Sociedad admite que es probable y entra dentro de la estrategia del Grupo, la realización de más operaciones de esta tipología que permitan compensar deudas con clientes y acreedores o incorporar activos de diversa tipología a precios interesantes que impulsen el crecimiento ordenado de la Compañía así como la generación de tesorería recurrente.

II. FACTORES DE RIESGO.

II.1. FACTORES DE RIESGO PARA LOS VALORES OFERTADOS.

Volatilidad de la cotización

El precio de las acciones de Urbas Guadahermosa S.A. puede ser volátil por lo que la Sociedad no puede asegurar que las nuevas acciones emitidas coticen en el momento de la admisión por un valor igual o similar al precio de la emisión. Podrían tener impacto negativo en la evolución de las cotizaciones las publicaciones de resultados de la Sociedad, la evolución de los mercados financieros, el incremento del riesgo país, el incremento en los tipos de interés entre otros, lo que podría originar variaciones en la volatilidad tanto a nivel de las cotizaciones como al volumen de títulos negociados, tal y como ha ocurrido en los últimos ejercicios.

Por consiguiente el riesgo de volatilidad puede persistir en los próximos ejercicios.

Valor de reducida capitalización bursátil

Los valores de reducida capitalización bursátil, entre los que se encuentra Urbas, suelen caracterizarse por su mayor sensibilidad a las órdenes de operadores y por tanto de tener una mayor volatilidad, riesgo que ya se ha mencionado con anterioridad.

Acciones susceptibles de venta posterior

La venta de un número relevante de acciones de Urbas Guadahermosa S.A. en el mercado después de la admisión a cotización de los títulos objeto del presente Folleto, o la percepción de que se pueda producir una venta de esas características, o la posibilidad de que la Sociedad capte capital adicional mediante aportaciones de activos o realice futuras ampliaciones de capital para compensar deudas, podrían afectar negativamente a la cotización de las acciones.

Comportamiento bursátil del sector inmobiliario

La incertidumbre sobre la evolución del sector inmobiliario en España, así como las dudas sobre la evolución de la economía mundial y de los mercados financieros, hacen de muy difícil predicción los futuros comportamientos de los inversores institucionales y particulares y de las ponderaciones del sector inmobiliario en sus carteras de inversión y por tanto, de los precios futuros de las acciones.

Efecto de la dilución en la cotización

La ampliación de capital realizada mediante la emisión de 119.202.699 acciones nuevas representa, el 24,63% del capital de Urbas Guadahermosa S.A. una vez finalizada la ampliación. En caso de que la Compañía comenzara a generar beneficios, el Beneficio por Acción se vería reducido por el mayor número de acciones provocando presión sobre los múltiplos de cotización.

II.2. FACTORES DE RIESGO DEL SECTOR DE LA ACTIVIDAD DEL EMISOR.

Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria.

La actividad inmobiliaria es una actividad sujeta a los ciclos dependientes del entorno económico financiero. En los últimos ejercicios el débil crecimiento o estancamiento de las economías europeas y mundiales en general y de la española en particular, los problemas de deuda pública y medidas de austeridad implantadas, el aumento del IVA, el incremento del paro hasta cifras superiores al 20% y la restricción de acceso al crédito unida al endurecimiento de las condiciones de financiación por parte de las entidades financieras han influido de manera significativa en las menores ventas en los sectores residencial y turístico hacia los que se dirige mayoritariamente la oferta del Grupo, lo que ha impactado en sus resultados operativos y en la situación financiera del Grupo.

Se ha producido por tanto un estancamiento en la demanda de viviendas que unido a la sobreoferta de producto en muchos mercados, ha originado un descenso en los precios de venta de los inmuebles así como un mayor plazo para vender las unidades en cartera.

La actividad inmobiliaria en España ha tenido una bajada muy importante en los últimos tres ejercicios de modo que permanece en unos niveles muy bajos. Por consiguiente las sociedades del sector están sufriendo un fuerte ajuste negativo en las valoraciones de los activos. Las expectativas negativas se mantienen, no pudiéndose de momento prever cuál será la tendencia del ciclo económico en los próximos años ni por tanto la del sector inmobiliario ni tampoco si se producirá un empeoramiento que prorrogue las caídas en ventas y las insolvencias y concursos de acreedores de empresas del sector.

Riesgo de endeudamiento y disponibilidad de financiación para acometer proyectos.

La actividad inmobiliaria es intensiva en capital (se requiere un nivel importante de inversión) y se depende en gran medida de la financiación bancaria, por lo que las compañías presentan altos apalancamientos operativos y por tanto elevados gastos financieros.

Para financiar sus adquisiciones y el resto de necesidades de inversión propias del negocio, Urbas Guadahermosa recurre a la financiación bancaria, emisiones de deuda, ampliaciones de capital y empleo de recursos propios. En el caso de no obtener financiación bancaria, la posibilidad de crecimiento y continuidad de la Sociedad sería limitada y tendría consecuencias negativas en su evolución. En los últimos ejercicios, la obtención de financiación bancaria a nivel general y sobre todo en el sector inmobiliario en particular se han visto seriamente restringidas debido a la crisis bancaria y de liquidez.

A pesar de que los niveles del Euribor han estado especialmente bajos en el 2009 y 2010, las entidades financieras exigen unos diferenciales más altos y unas condiciones menos favorables de volúmenes de financiación, lo que unido a las bajadas en los valores de las garantías aportadas, han mermado las posibilidades de financiación de las compañías del sector. Las condiciones de las refinanciaciones de las deudas bancarias son superiores en cuanto a tipos de interés y comisiones bancarias se refiere. Por consiguiente, la Sociedad no puede asegurar que se vaya a tener acceso al capital necesario para financiar el negocio actual y las posibles nuevas adquisiciones, o que las condiciones que puedan obtenerse hagan viables los proyectos.

Riesgo de incremento en los tipos de interés y en los diferenciales de financiación sobre los tipos de interés de referencia.

Al acudir la Sociedad a mercado bancario para financiar tanto los proyectos como las actividades ordinarias del negocio, una subida de tipos de interés o de los diferenciales aplicados sobre éstos, incrementaría los costes financieros, reduciría los márgenes de los proyectos y por tanto su atractivo de realización, dificultaría la capacidad de atender los servicios de deuda e impactaría de manera directa en la cuenta de resultados.

Riesgo de financiación para los compradores de inmuebles.

Los compradores de inmuebles en la mayoría de las ocasiones financian una parte significativa de la compra mediante préstamos hipotecarios. El endurecimiento de los requisitos exigidos por la banca, así como la tendencia al alza del tipo de interés de referencia (Euribor) y del incremento de los diferenciales, han originado una contracción de la demanda de bienes inmobiliarios lo que implica bajadas en los precios de venta de los inmuebles. Es importante mencionar también que la situación económica general y el impacto que ha tenido el incremento del paro han reducido el número de potenciales compradores de viviendas. Se ha reducido de manera más que notable la adquisición de este tipo de bienes en concepto de inversión.

Riesgo de disminución del ritmo estimado de las ventas de inmuebles.

La situación del sector inmobiliario en general así como la dificultad de acceso al crédito por parte del comprador final, han reducido los ritmos de venta estimados en los plazos de la promoción, han reducido los márgenes o han hecho entrar a los proyectos en pérdidas. La Sociedad espera que los ritmos de venta permanezcan bajos, existiendo riesgos de incrementos en los gastos financieros y posibles bajadas adicionales en los precios de venta de los inmuebles.

Ilíquidez de las inversiones inmobiliarias.

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, particularmente en la coyuntura económica financiera actual. Se podrían tener dificultades para materializar rápidamente el valor en efectivo de algunos de los activos inmobiliarios para lo que podría verse obligada a reducir los precios. El efecto de la falta de financiación a particulares o la menor financiación o el empeoramiento de las condiciones a inversores institucionales han sido entre otras, causas que han influido de manera directa en la mayor dificultad de hacer líquidos los activos inmobiliarios.

Alta competitividad del sector.

Las escasas barreras de entrada con las que ha contado el sector en la última década, han originado que se encuentre altamente fragmentado y especializado y sea muy competitivo. La elevada competencia y el exceso de oferta de inmuebles han originado en los últimos ejercicios, caídas significativas en los precios de los inmuebles. La competencia se ha visto incrementada por la entrada de los bancos en el sector a consecuencia de las ejecuciones hipotecarias y daciones en pago. Dicho factor puede acelerar las bajadas en precios de los inmuebles y disminuir las ventas de las sociedades del sector ante la más que probable prioridad de los bancos en conceder financiación al cliente final para las ventas de las promociones que tienen en sus carteras.

Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios.

La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios y suelo implica ciertos riesgos de inversión tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas por externos independientes puedan resultar incorrectas. Urbas Guadahermosa solicita a expertos independientes las valoraciones de sus activos de suelo, patrimonio y promociones. Dichas valoraciones contienen un elemento subjetivo significativo.

Urbas Guadahermosa desconoce si la cartera de activos va a continuar en la tendencia de los últimos ejercicios ya que depende de la evolución del mercado de venta, siendo la evolución del mismo incierta según se ha recogido en otros apartados. Por tanto, el valor de mercado de los activos podría reducirse por causas no controlables por la Sociedad, como pueden ser el estado general del mercado inmobiliario, el incremento de la oferta de suelo, la variación de las rentabilidades esperadas, cambios normativos, retrasos en tramitaciones urbanísticas, la dilación de plazos de ejecución de los proyectos, factores que generarían las entradas de efectivo con posterioridad a lo inicialmente estimado o incrementarían los costes de las promociones y por tanto disminuirían su valor. En el caso del suelo, pueden existir otros factores que afectarían negativamente a las evoluciones de valor de los activos como por ejemplo si las Administraciones competentes decidiesen incrementar la oferta de suelo urbanizable. Los movimientos de los suelos en manos de la banca y la salida del stock terminado también tendrán un impacto significativo en la futura evolución del precio de los activos inmobiliarios así como de las rentas del alquiler.

La caída en las valoraciones puede causar impactos considerables en los resultados y en la situación financiera del Grupo.

Riesgos de venta de activos por debajo de su valor de mercado.

Aunque sea política de la Sociedad no vender activos por debajo del valor atribuido a los mismos por expertos independientes, se han realizado ventas en el pasado por debajo de este valor tanto para poder refinanciar o reducir la deuda bancaria así como para poder atender a necesidades de liquidez puntuales. La Sociedad podría tener que realizar ventas bajo estas premisas.

Riesgos asociados a la actividad de gestión del suelo y promoción.

Pueden mencionarse los siguientes:

- Posible incremento de los costes de un proyecto con respecto a los previstos inicialmente o errores en el cálculo de los mismos. Dichas variaciones podrían reducir la rentabilidad de los proyectos.
- Plazo superior de venta de los activos a los inicialmente previstos así como posibles caídas en el precio de los mismos.
- Riesgo de no obtención de los permisos y licencias para el desarrollo de la actividad o del proyecto u obtención posterior a la prevista.
- Riesgo del retraso en la ejecución de proyectos que podría implicar el pago de penalizaciones a los compradores finales y se generarían mayores gastos financieros.
- Riesgos de que se impongan mayores cargas urbanísticas o de cesiones a los Ayuntamientos y Comunidades Autónomas por cambios normativos, así como cambios de los parámetros urbanísticos contenidos en el planeamiento municipal o en los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo.
- Riesgo de retraso en los plazos de aprobación de las actuaciones por parte de los organismos públicos.
- Cambios sustanciales en ciertas normativas como la medioambiental sobre el desarrollo de los terrenos o que impacten directamente a la construcción de inmuebles, que podrían hacer que se incurrieran en costes adicionales.

Riesgos asociados a la actividad de construcción.

Urbas, en función de su actividad como promotora de edificación y de conformidad con lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales, responderá frente a los propietarios y los terceros adquirentes de los edificios o parte de los mismos, de los siguientes daños materiales ocasionados en el edificio dentro de los plazos indicados, contados desde la fecha de recepción de la obra, sin reservas o desde la subsanación de éstas:

- a. Durante diez años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio, si bien este riesgo estaría cubierto por el seguro decenal para aquellas edificaciones cuya licencia de obra es de fecha posterior al 6 de mayo de 2000.
- b. Durante tres años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del edificio.

La actividad promotora puede dar lugar a que se emprendan acciones judiciales por causa de materiales utilizados y defectos en viviendas vendidas, incluidos los posibles defectos derivados de acciones de terceros contratados por la promotora inmobiliaria. Aunque se procurara que en todo momento los materiales utilizados en la construcción de las promociones cumplieran con la normativa vigente, existe la posibilidad de que

cambios en la normativa prohíban la utilización o existencia de determinados materiales como elementos constructivos de las promociones.

El ordenamiento jurídico intenta que los afectados puedan exigir responsabilidades a cualquiera de las empresas y profesionales que intervienen en la construcción de sus viviendas. Aún cuando el promotor inmobiliario tuviera que responder frente al adquirente de una vivienda, podría a su vez exigir responsabilidades a otras empresas o profesionales que hubieran participado en las obras de diseño y construcción.

Riesgos fiscales asociados al sector inmobiliario.

Las operaciones relacionadas con el sector inmobiliario están sujetas a regulación fiscal estatal, autonómica y local que gravan tanto la tenencia como la adquisición o transmisión directa o indirecta de bienes inmuebles. Podrían producirse cambios normativos que impacten de manera positiva o negativa sobre el precio final de la vivienda o sobre la demanda de las mismas (como por ejemplo modificaciones en la deducción fiscal de los pagos de cantidades para la obtención de vivienda habitual). La subida generalizada de impuestos debido a la coyuntura macroeconómica de reducción del déficit presupuestario estatal, podría dar lugar a incrementos en ciertos impuestos que tienen una influencia directa sobre la actividad ordinaria de la Sociedad.

II.3. FACTORES DE RIESGO ESPECÍFICOS DEL EMISOR.

La diferencia entre los factores de riesgo ligados al emisor y los de otras sociedades inmobiliarias cotizadas viene determinada por la coyuntura de la Compañía.

Riesgo de capacidad de refinanciación de la deuda existente con entidades financieras y posible no reducción futura del endeudamiento bancario.

La política general de la Compañía de los últimos ejercicios ha estado basada en la reducción de la deuda, tanto bancaria como no bancaria.

A efectos de reducir la deuda no bancaria, se han realizado dos operaciones que han concluido en sendas ampliaciones de capital, no descartándose la realización de alguna otra con los mismos fines. Las emisiones realizadas son las siguientes:

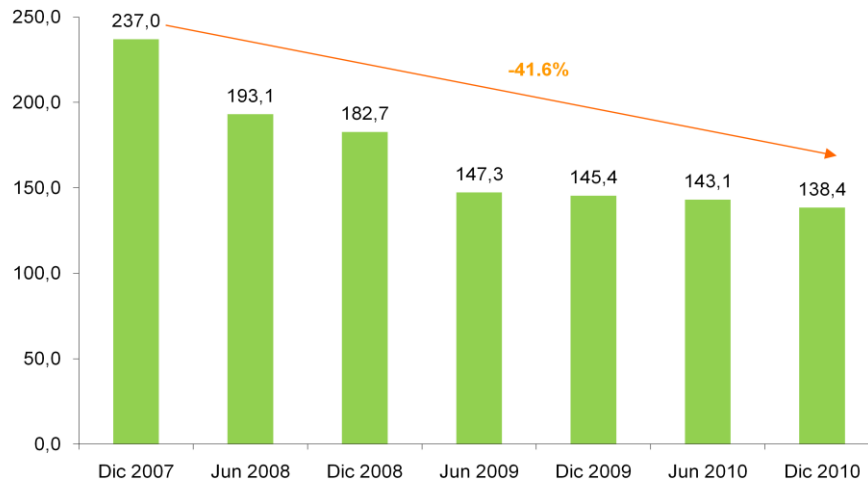
- 1) Con fecha 24 de octubre de 2008 la Junta General de Accionistas aprueba la emisión de obligaciones convertibles en acciones que fueron emitidas en Escritura Pública el 28 de noviembre de 2008, por un importe inicial 34,8 millones de euros (sin incluir el devengo de los intereses hasta la conversión de las obligaciones en acciones) para saldar deudas con accionistas de la Compañía por diversos conceptos, entre otros por los préstamos dinerarios de los socios realizados para dotar de recursos a la Sociedad en momentos de dificultad, derivados del completo cierre de la financiación bancaria. Dicha emisión fue definitivamente transformada en capital, mediante dos ampliaciones de capital en las fechas 12 de noviembre de 2009 y 13 de mayo de 2010 por importes de 36.998.520,50 euros y 366.364,50 euros respectivamente, al incluir como mayor capital los intereses devengados por las obligaciones, intereses que fueron pactados en el Euribor + 50 puntos básicos, condiciones de financiación mejores que las que los mercados financieros ofrecían cuando existía el crédito meses antes de realizar esta operación.

La emisión de las obligaciones y su posterior conversión en capital, permitieron fortalecer de manera notable los balances de la Sociedad, lo que facilitó los procesos de refinanciación de la deuda.

- 2) La Junta General de Accionistas celebrada el 10 de diciembre de 2010 aprobó la ampliación de capital por un importe total de 11.920.269,90 euros mediante la compensación de créditos. Con fecha 14 de febrero de 2011, el Consejo de Administración declaró el cierre de la ampliación, siendo la admisión a cotización de las acciones el objeto del presente Folleto Informativo.

La disminución de la deuda bancaria se ha producido por las operaciones de daciones en pago con las entidades financieras así como por las ventas ordinarias. La Compañía no cuenta con elementos de juicio suficientes para afirmar que la deuda podrá aminorarse en los porcentajes que se han reducido en los últimos ejercicios debido a las distintas políticas de los bancos, a las incertidumbres del sector inmobiliario y a la menor presencia de producto terminado en la cartera de activos si se compara con ejercicios anteriores. La reducción de la deuda bancaria del Grupo producida en los últimos ejercicios se recoge en el siguiente cuadro:

Evolución de la deuda bancaria (Dic 2007 – Dic 2010). Cifras en millones de euros.



Fuente: *Urbas Guadahermosa*

La continua negociación con las entidades financieras ha permitido la refinanciación de los vencimientos y el pago de las cargas financieras. No obstante, existen riesgos futuros en las refinanciaciones de la deuda con las entidades financieras que podrían poner en riesgo el desarrollo normal de las actividades de la Compañía. Con el objetivo de mitigar este riesgo, con efectos de fecha 16 de octubre de 2010, se realizó una emisión de obligaciones convertibles en acciones por importe de 33.620.000 euros con la contrapartida de aportación de activos libres de cargas. No se descartan futuras emisiones de naturaleza similar en el corto plazo.

El riesgo recogido en el presente punto, ha sido advertido en los informes de Auditoría a nivel individual y consolidado (en el punto 4 de ambos informes), mencionándose que la actividad de la compañía continuará, sujeta al éxito de las operaciones de refinanciación y adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera.

No obstante, un incremento en las percepciones de riesgo por parte de la banca hacia el sector inmobiliario en general y hacia determinados proyectos en particular, podrían incrementar de manera significativa los costes de la financiación teniendo por consiguiente un impacto negativo en las cuentas de resultados.

Riesgo de acceso a financiación en términos favorables para nuevos proyectos tanto inmobiliarios como de energías renovables.

La situación del sector inmobiliario, podría hacer que la Compañía no dispusiera de la financiación necesaria para el desarrollo de proyectos que permitieran el incremento de valor para el accionista, por lo que el crecimiento de la Sociedad y la aportación de valor podrían verse limitados.

Debido a la incertidumbre que ha supuesto el cambio normativo en las energías fotovoltaicas y a la reducción significativa del precio de las primas, se ha restringido la financiación bancaria para este tipo de proyectos. Es probable que esta situación perdure durante los próximos ejercicios, lo que supondrá un parón del mercado de derechos fotovoltaicos.

Riesgo de falta de generación de capital circulante.

La situación del sector, podría hacer que las previsiones de la Compañía de generar el capital circulante necesario no dieran el resultado preciso, lo que podría comprometer la actividad ordinaria del Grupo. La Compañía tiene previstas ciertas operaciones como posibles compensaciones de pagos a acreedores por medio de acciones, posibles desinversiones de activos a valores inferiores a los considerados por valores de mercado u otras operaciones de ampliaciones de capital por medio de concesión de línea de capital en las que podrían verse implicados accionistas actuales y entidades financieras, lo que están siendo objeto de análisis recientemente por parte de la Sociedad.

Riesgos derivados de la falta de diversificación de negocio.

La principal actividad de Urbas Guadahermosa es la promoción de viviendas tanto de primera residencia como de segunda residencia. En términos de ingresos, la venta de promociones y suelos ha supuesto alrededor del 95% de la cifra de negocios en 2010, por lo que queda patente la concentración de negocio en esas líneas de actividad y los riesgos que pueden implicar para el Grupo la falta de diversificación.

Con el objetivo de diversificar el negocio, la Compañía adquirió derechos para la explotación de parques fotovoltaicos en España que han sufrido deterioros importantes de valor debido al cambio normativo. Existe una operación en curso mediante una emisión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones, aprobada en la Junta General de 10 de diciembre de 2010 a través de la cual se incorporarán activos de generación de energía eólica en Bulgaria en diversas fases de desarrollo por parte de Elektra Holding AD por un importe inicial de 15 millones de euros.

Uno de los pilares de la estrategia a seguir es la diversificación de negocio, lo que se pretende implementar en los próximos ejercicios a través de la realización de operaciones corporativas. Una de las líneas de diversificación son las energías renovables tal y como se expone a lo largo del presente Folleto.

Riesgos derivados de la falta de diversificación de las líneas del negocio inmobiliario.

Urbas Guadahermosa intentará si las condiciones de mercado lo permiten, disminuir su reserva de suelo residencial mediante ventas y no realizar nuevas adquisiciones de suelo de esta tipología. El objetivo dentro del incremento de diversificación del negocio inmobiliario pasa por concentrar una parte significativa de su actividad en el negocio patrimonial, ya que la presencia del mismo en la actualidad es muy limitada.

A 31 de diciembre de 2010, esta actividad representaba poco más del 5% de la valoración total del patrimonio inmobiliario del Grupo.

Riesgos derivados de la falta de diversificación geográfica.

La Sociedad inició la diversificación geográfica en el ejercicio 2006, mediante la adquisición de proyectos inmobiliarios en el exterior. Se analizaron y señalaron proyectos en Bulgaria y Portugal y se desarrollaron ciertos negocios inmobiliarios en Marruecos. En la actualidad la única diversificación a nivel internacional es en Marruecos.

El riesgo de que las condiciones macroeconómicas en España permanezcan desfavorables durante un periodo superior al inicialmente previsto y, en aras de generar valor para el accionista, se pretende realizar una diversificación a nivel internacional que incluya líneas diversas de negocio, más allá de los negocios inmobiliarios.

Riesgos de la valoración de la cartera de activos inmobiliarios y su valor de realización.

Urbas solicita a expertos independientes las valoraciones de sus activos de suelo, patrimonio y promociones. Para realizar las valoraciones, los expertos independientes manejan determinada información y estimaciones que si fueran incorrectas harían que las cifras de valor de la cartera inmobiliaria de Urbas pudieran ser erróneas, existiendo cierto grado subjetivo en la determinación de los valores.

Tampoco el valor de la cartera debe entenderse como estimación o indicación de los precios que podrían obtenerse en caso de que se vendiesen los activos en el mercado.

Riesgo de fluctuación de los tipos de interés de referencia

El 75,3% de la deuda del Grupo a diciembre de 2010 es variable referenciada al Euribor, por lo que cualquier tipo de incremento sobre esos tipos de interés de referencia, tienen un impacto directo en la cuenta de resultados.

El Grupo no utiliza en la actualidad operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés.

Riesgo de no compensación de bases imponibles negativas

El aprovechamiento de bases imponibles negativas constituye una fuente de creación de valor. El transcurso del tiempo sin generación de beneficios antes de impuestos provoca, por efecto de la prescripción, la pérdida de la posibilidad de aprovechamiento del escudo fiscal inherente a las mismas.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo, al 31 de diciembre de 2010, es el siguiente:

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
2003	4.455.972	2019

2005	584.286	2020
2008	42.830.796	2023
2009	23.705.160	2024
2010	44.289.865	2025
TOTAL	127.734.110	

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 2010, ascendían a 7.453.260 euros.

Según establece la legislación vigente los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables de los últimos cuatro ejercicios. El aprovechamiento fiscal de las bases imponibles negativas está sujeto al reconocimiento de las mismas por la Hacienda Pública en el cumplimiento de su labor inspectora. En caso de inspección, los gastos generadores de bases imponibles negativas que no fueran considerados fiscalmente deducibles reducirían dichas bases y por tanto el crédito fiscal.

Por tanto, si la Sociedad, durante dicho periodo, no consiguiese obtener los beneficios en cuantía suficientes para compensar las bases imponibles negativas pendientes a día de hoy, o se produjese un cambio en la normativa fiscal actual que eliminase o limitase el derecho a compensar este importe en el futuro, podría tener un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera futura.

Reclamaciones judiciales y extrajudiciales

Al margen de las principales reclamaciones interpuestas contra Urbas Guadahermosa recogidas en epígrafe 20.8 del Documento de Registro, la Sociedad no se halla incurso en la actualidad en ninguna otra reclamación judicial o extrajudicial que pudiera tener un impacto significativo en los resultados, posición financiera o capacidad operativa.

El riesgo por reclamaciones judiciales derivadas de la edificación queda cubierto por los seguros decenales. Para más información ver "Riesgos asociados a la actividad de la construcción".

Riesgo de daños

Los activos inmobiliarios están expuestos al riesgo de daños que podrían producirse por robos, incendios, inundaciones u otras causas. También podría incurrirse en responsabilidad con terceros por accidentes o daños derivados de los propios activos en cartera.

En el supuesto de no contar con los seguros apropiados o que cubran cuantías reducidas o que el importe de daño sea superior a las coberturas contratadas, podrían derivarse en procedimientos judiciales en los que finalmente se condenara a la Sociedad a indemnizar a los perjudicados, se incurriría no sólo en mayores gastos que impactarían de manera directa en la cuenta de resultados sino también podría tener un efecto negativo en su reputación, credibilidad y consecuentemente en sus actividades. El superior período de tenencia de los activos por las empresas promotoras, podría también producir un incremento en el coste de los seguros, debido al posible deterioro de las fincas.

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo 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. Los activos de Marruecos, denominados en dirhams, representan el 11,9% de los activos del Grupo. La financiación de dichos activos está realizada con bancos locales y en dirhams.

No hay contratos de derivados para cubrir la exposición a otras divisas ni seguros de cambio contratados.

Riesgo de deterioro de inmovilizado inmaterial (derechos de explotación de parque fotovoltaicos).

La Sociedad cuenta con derechos de explotación de parque fotovoltaicos. 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 la oportuna dotación de provisión, con impacto directo en la cuenta consolidada de pérdidas y ganancias.

El cambio legislativo operado en el proceso de asignación de tarifas unido a la crisis financiera actual y la consecuente dificultad de acceso al crédito han ocasionado una fuerte ralentización del desarrollo de este tipo de proyectos y un estancamiento de las transacciones de compraventa de los mismos, motivo por el cual se ha registrado un deterioro sobre los citados derechos de explotación. El importe del deterioro registrado en el ejercicio 2010 ha sido calculado en función de las valoraciones realizadas por tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, utilizándose el método de actualización de explotaciones económicas. Las

valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación siguiendo los principios y metodología de la O.M. ECO 805/2003.

La Sociedad estima podría ser necesario dotar alguna provisión adicional a la ya realizada en el ejercicio 2010.

Los informes de Auditoría tanto a nivel individual como consolidado (en el punto 2 de ambos informes), recogen una salvedad cuyo origen reside en el posible deterioro adicional del inmovilizado inmaterial, al considerar los auditores que las hipótesis de valoración de los parques fotovoltaicos no han sido lo suficientemente conservadoras, por lo que consideran que no ha sido posible estimar un deterioro adicional al ya realizado por la Sociedad. El valor del inmovilizado en libros es de 2.335 miles de euros. Ver transcripción literal de la salvedad en el punto 20.4.c) del presente Documento de Registro.

Riesgos medioambientales.

Las sociedades del Grupo en el ejercicio de su actividad promotora habitual tienen en cuenta en la realización de sus proyectos e inversiones, como un aspecto destacado, el impacto medioambiental de los mismos. No ha sido necesaria la incorporación al inmovilizado material, 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 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.

II.4. FACTORES DE RIESGO RELATIVOS A LA ESTRUCTURA DEL ACCIONARIADO.

Riesgo de conflicto de intereses de los accionistas mayoritarios y consejeros

Algunos de los accionistas o consejeros son entidades que mantienen actividades en el negocio inmobiliario. La Sociedad considera que estas sociedades no compiten directamente con ella en el ámbito de sus actividades en cuanto a zonas geográficas se refiere. No obstante, la Sociedad no puede garantizar que en un futuro sus actividades y sus oportunidades de negocio no puedan entrar en conflicto.

En todo caso, los miembros del Consejo están obligados a comunicar cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad, así como las participaciones o puestos en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad.

Riesgo de conflictos de intereses en operaciones con partes vinculadas

Urbas Guadahermosa considera que todas sus operaciones con partes vinculadas se han negociado en condiciones de mercado. No se descarta seguir realizando operaciones de esta tipología en un futuro, siempre en condiciones normales de mercado.

En todo caso, conviene destacar que el Consejo de Administración en pleno se reserva la competencia para aprobar, en los términos de la Recomendación 8ª del Código Unificado, las operaciones vinculadas que realice la Sociedad, es decir, aquellas operaciones que esta última realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados. La regulación general de los conflictos de interés aplicable por consiguiente a los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y a altos directivos, se desarrolla en el artículo 7 del Reglamento Interno de Conducta en donde se establecen los principios generales de actuación de las Personas Afectadas, el procedimiento de comunicación de conflictos, la definición de potenciales conflictos, y la obligación de actualización de la información relativa a potenciales conflictos.

Riesgos de dilución del accionariado actual.

Las siguientes operaciones en curso podrán originar si se llevan a término, dilución en los accionistas actuales:

- Con fecha 16 de octubre de 2011, el Consejo de Administración dispondrá del plazo de 30 días para proceder con el aumento de capital pertinente correspondiente a las 2.700 obligaciones necesariamente convertibles en acciones y a los intereses devengados por éstas. Estas obligaciones se corresponden a la emisión aprobada por el Consejo el 22 de febrero de 2010 y cerrada con efectos de fecha 16 de octubre de 2010, por un importe total de 33.620.000 euros, habiéndose convertido en acciones un total de 662 obligaciones con fecha 16 de marzo de 2011.
- Igualmente, en la Junta General del 10 de diciembre de 2010, se aprobó la autorización al Consejo de Administración para emitir obligaciones necesariamente convertibles en acciones por un importe máximo de 15.000.000 de euros como contrapartida de la adquisición de activos de la sociedad Elektra Holding AD. La conversión en acciones se realizaría 18 meses después del cierre de la emisión. Hasta la fecha, el Consejo de Administración no ha recibido ninguna

propuesta de inversión concreta sobre la que realizar un “due diligence” para aceptar o rechazar el proyecto en base a la autorización concedida por la Junta General.

La Sociedad admite que es probable y entra dentro de la estrategia del Grupo, la realización de más operaciones de esta tipología que permitan compensar deudas con clientes y acreedores así como incorporar activos de diversa tipología a precios interesantes que impulsen el crecimiento ordenado y la generación de tesorería recurrente para el normal desarrollo de sus actividades. Dichas operaciones implicarían mayores diluciones de los accionistas actuales de referencia, no entendiéndose como un riesgo sino como una oportunidad de incorporar nuevos socios con amplia experiencia en el mundo empresarial en general y en el sector inmobiliario en particular.

III. NOTA SOBRE LOS VALORES RD 1310/2005, de 4 de noviembre, y Anexo III del Reglamento (CE) n° 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004.

Reglamento (CE) n° 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004.

1. PERSONAS RESPONSABLES

1.1. Todas las personas responsables de la información que figura en el folleto y, según el caso, de ciertas partes del mismo, indicando, en este caso, las partes. En caso de personas físicas, incluidos los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del emisor, indicar el nombre y el cargo de la persona; en caso de personas jurídicas, indicar el nombre y el domicilio social.

D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, en nombre y representación de Urbas Guadalupe, S.A. (en adelante, "Urbas" o "la Compañía"), en su condición de Presidente y Consejero Delegado de la misma y especialmente autorizado al efecto en virtud del acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía celebrada en segunda convocatoria el día 10 de diciembre de 2010, asume la responsabilidad de la totalidad de la información contenida en la Nota sobre los Valores, la cual ha sido redactada de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento (CE) n° 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004.

1.2. Declaración de los responsables del folleto que asegure que, tras comportarse con una diligencia razonable de que así es, la información contenida en el folleto es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido. Según proceda, una declaración de los responsables de determinadas partes del folleto que asegure que, tras comportarse con una diligencia razonable de que así es, la información contenida en la parte del folleto de la que son responsables es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, como responsable de la presente Nota sobre los Valores, asegura que, tras comportarse con una diligencia razonable, la información contenida en el mismo es, según su conocimiento conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2. FACTORES DE RIESGO PARA LOS VALORES OFERTADOS Y LOS DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN.

2.1. Factores de riesgo para los valores ofertados.

Ver apartado II.1 del presente Folleto Informativo.

3. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL.

3.1. Declaración sobre el capital circulante.

Urbas Guadahermosa considera que el capital circulante actual junto con el que se espera generar en los próximos doce meses, es suficiente para atender las obligaciones de la Sociedad durante dicho período de tiempo.

3.2. Capitalización y endeudamiento.

A continuación se recogen las principales cifras de capitalización a fecha 31 de diciembre de 2010:

Capitalización (cifras en euros)	2010
Capital social	36.485.103,50
Prima de emisión	2.354.655
Reservas de la Sociedad Dominante	36.105.827
Reserva de fusión	(47.072.219)
Reservas en sociedades consolidadas	23.101.718
Beneficios/(Pérdidas) consolidados del ejercicio	(45.017.304)
Total patrimonio neto atribuible accionistas Sociedad Dominante	5.957.780,50
Intereses minoritarios	5.000
TOTAL PATRIMONIO NETO	5.962.780,50

Desde el 31 de diciembre se han producido o van a producirse las siguientes variaciones en el capital social de la Sociedad:

- 1) Con fecha 14 de febrero de 2011, el Consejo de Administración de la Sociedad ha procedido a declarar el cierre de la ampliación de capital mediante compensación de créditos, habiéndose suscrito un total de 11.920.269,90 euros lo que equivale a 119.202.699 acciones ordinarias de 0,10 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las existentes.
- 2) Con fecha 16 de febrero de 2011, se inició el período para la conversión de 662 obligaciones necesariamente convertibles en acciones (valor nominal 6.620.000 euros) y sus intereses devengados hasta la fecha correspondientes a la emisión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones por un importe total de 33.620.000 euros aprobada por la Junta General de Accionistas. Dicho periodo ha finalizado en fecha 16 de marzo de 2011 de acuerdo con los términos y condiciones de dicha emisión, en virtud de las cuales se ha realizado una ampliación de capital por un importe total de 6.687.855 euros, mediante la emisión de 66.878.550 acciones ordinarias, de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las ya existentes.
- 3) Con fecha 16 de octubre de 2011 se iniciarán los trámites de conversión, según recogían las condiciones de la emisión, de las obligaciones necesariamente convertibles en circulación pendientes de conversión que, a fecha del presente Folleto Informativo ascienden a un total de 2.700 por su valor nominal de 27.000.000 euros, cantidad a la que habrá que sumar los intereses previstos para ejecutar la ampliación de capital correspondiente. Estas obligaciones forman parte de la emisión por un importe total de 33.620.000 euros mencionada en el párrafo anterior.
- 4) Posible ejecución parcial o total de los acuerdos alcanzados con Elektra Holding AD. Dichos acuerdos se basan en la incorporación de activos de energías renovables mediante la emisión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones. En la Junta General de Accionistas celebrada el pasado 10 de diciembre de 2010, se aprobó la emisión de dichas obligaciones por un máximo de 15.000.000 euros con destino exclusivo a servir de contrapartida para la adquisición de proyectos cuya titularidad ostenta la sociedad Elektra Holding AD, cumpliendo así el acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad, de fecha 29 de julio de 2010. Las obligaciones se convertirán en acciones en el plazo máximo de 18 meses desde la emisión.

Al cierre del ejercicio 2010 el capital social de Urbas Guadahermosa S.A. asciende a 36.485.103,50 euros, representado por 364.851.035 acciones nominativas de 0,10 euros de valor nominal cada una, totalmente

desembolsadas. No obstante, tras las ampliaciones de capital cerradas en las fechas 14 de febrero de 2011 y 16 de marzo de 2011, el capital social a la fecha de registro del presente Folleto Informativo es de 55.093.228,40 euros, representado por 550.932.284 acciones nominativas de 0,10 euros de valor nominal cada una.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos y cotizan en las bolsas de valores de Madrid y Barcelona. Al 31 de diciembre de 2010, el valor de cotización ascendía a 0,056 euros.

El Patrimonio Neto del Grupo asciende a un total de 5.962.780 euros a 31 de diciembre de 2010. La Sociedad Dominante registra a la misma fecha un Patrimonio Neto por importe de 5.083.185 euros. El artículo 363 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (LSC) indica lo siguiente:

“La sociedad de capital deberá disolverse por pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida de lo suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concursal”.

No obstante el Real Decreto 10/ 2008 de 12 de diciembre establece que durante un periodo de tiempo de dos años la disminución del patrimonio neto de una empresa por las pérdidas de deterioro derivadas del inmovilizado material, de las inversiones inmobiliarias y de las existencias, no se tendrán en cuenta a efectos de los supuestos de reducciones de capital y de las causas obligatorias de disolución. Este periodo de vigencia de dos años fue ampliado posteriormente en virtud del artículo 1 del Real Decreto 5/2010 de 31 de marzo que establece literalmente “se renueva, sin solución de continuidad y a todos los efectos legales, durante los dos ejercicios sociales que se cierren a partir de la entrada en vigor del presente”, hecho que se produjo con la publicación en el BOE el 1 de abril de 2010, por lo que será de aplicación para la Sociedad a las cuentas anuales de los ejercicios 2010 y 2011.. Por este motivo, a efectos del artículo 363 de la LSC no se deben tener en cuenta estas provisiones para el cálculo del patrimonio neto de la Sociedad Dominante.

De este modo, el patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos de la Ley de Sociedades de Capital es el que se desglosa a continuación:

Partidas principales Urbas Guadahermosa S.A. (nivel individual)	Cifras en euros
Patrimonio neto de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2010	5.083.185
Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias registradas en 2010 netas del efecto fiscal	196.876
Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2010 netas del efecto fiscal	8.188.097
Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2009 netas del efecto fiscal	700.755
Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2008 netas del efecto fiscal	31.132.817
Patrimonio neto de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2010 para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de capital	45.301.730

Las cifras de endeudamiento a 31 de diciembre de 2010 se recogen en la siguiente tabla:

Endeudamiento (cifras en euros)	2010
TOTAL PASIVO CORRIENTE	207.803.571
Garantizada	131.534.390
No garantizada (1)	76.269.181
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	10.604.099
Garantizada	2.705.696
No garantizada (2)	7.898.403

(1) Se incluyen deudas con entidades financieras corrientes que no cuentan con una garantía real, así como provisiones a corto plazo, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, Administraciones Públicas Acreedoras y otros pasivos corrientes.

(2) Se incluyen deudas con entidades financieras clasificadas como no corrientes que no cuentan con garantía real así como provisiones a largo plazo, pasivos por impuestos diferidos y otros pasivos no corrientes.

La deuda financiera neta del Grupo al cierre del ejercicio 2010, se recoge en la siguiente tabla:

Cifras en euros	2010
Deuda financiera corriente	135.344.186
Deuda financiera no corriente	3.042.596
Total deuda financiera	138.386.782
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	655.432
TOTAL DEUDA FINANCIERA NETA	137.731.350

3.3. Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en las ampliaciones de capital.

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ninguna vinculación o interés económico significativo con las sociedades que se relacionan en los apartados 10.1 y 10.3 de la presente Nota sobre las Acciones, salvo la meramente profesional derivada del asesoramiento para la ampliación de capital y emisión de las acciones.

3.4. Motivos de la ampliación de capital y destino de los ingresos.

El Consejo de Administración consideró altamente conveniente transformar la deuda que la Sociedad mantenía con ciertos acreedores de la Compañía en acciones de Urbas Guadahermosa S.A., entendiéndose que se trataba de una operación altamente beneficiosa por cuanto permitía consolidar y reforzar la estructura de su balance y mejorar los ratios financieros, así como la cancelación hasta donde alcanzaba del pasivo no bancario permitiendo al mismo tiempo la incorporación de nuevos socios que refuerzan la actividad y el desarrollo de los negocios sociales.

Por beneficio de la Sociedad y por especificidad de la oferta, se trató de una ampliación de capital dirigida exclusivamente a los acreedores que cumplían los requisitos del artículo 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital. Por este motivo se propuso y se aprobó la exclusión del derecho de adquisición preferente a los accionistas, pues no se preveía una ampliación destinada al mercado sino que se trató de una colocación privada dirigida exclusivamente a ciertos acreedores de la Compañía, quienes en su caso, suscribieron la ampliación mediante la compensación de deuda que ostentaban frente a aquella. Igualmente el Consejo de Administración entendió que dicha propuesta era necesaria por razones de consolidación de balance, disminución de pasivo, y atención de exigencias de reembolso de los créditos incluidos en el presente Folleto Informativo.

Por tanto, no se trató de una operación que permitiera a la Sociedad obtener ingresos, sino que ha permitido la cancelación de pasivo no bancario por un importe total de 11.920.269,90 euros, mediante compensación de créditos que cumplen los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, es decir, que los mismos, al menos en un 25 % estaban vencidos y exigibles, y por tanto eran líquidos, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años, todo lo cual implicó la extinción de éstos de conformidad con lo establecido en el art. 1156 y ss. del Código Civil.

4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A ADMITIRSE A COTIZACIÓN.

4.1. Descripción del tipo y la clase de los valores ofertados y / o admitidos a cotización, con el Código ISIN (número internacional de identificación del valor) u otro código de identificación del valor.

Los valores emitidos son nuevas acciones ordinarias de Urbas, de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las existentes, y otorgan a sus titulares los mismos derechos y beneficios que las que se encuentran actualmente en circulación. El Código ISIN o número internacional de identificación del valor de las acciones de Urbas es el ES0182280018. Todas las acciones de Urbas tienen carácter ordinario, sin que existan acciones preferentes o privilegiadas de ningún tipo. Las nuevas acciones tienen un código ISIN provisional distinto hasta que se admitan a cotización y se equiparen a las acciones antiguas.

4.2. Legislación según la cual se han creado los valores.

La presente emisión está sometida a la legislación española, en concreto a las disposiciones contenidas en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante "LSC") y en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores (en lo sucesivo "LMV") y de sus respectivas normativas de desarrollo.

4.3. Indicación de si los valores están en forma registrada o al portador y si los valores están en forma de título o de anotación en cuenta. En el último caso, nombre y dirección de la entidad responsable de la llevanza de las anotaciones.

Las acciones emitidas son al portador y están representadas por medio de anotaciones en cuenta, siendo las entidades encargadas de su registro contable la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal (en lo sucesivo "Iberclear") cuyo domicilio social es Plaza de la Lealtad nº 1, 28014 Madrid, y las Entidades Participantes.

4.4. Divisa de la emisión de los valores.

Las nuevas acciones han sido emitidas en euros.

4.5. Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de esos derechos, y procedimiento para el ejercicio de los mismos.

El titular de las nuevas acciones tiene los derechos y obligaciones inherentes a su condición de accionista, recogidos en la LSC y en los Estatutos Sociales de Urbas. Los suscriptores de nuevas acciones han adquirido la condición de accionistas de la Compañía ya que dichas acciones han sido inscritas a su nombre en los registros contables de Iberclear y de las Entidades Participantes y tienen los mismos derechos y obligaciones correspondientes al ejercicio 2011 que los que puedan corresponder a los titulares de acciones en circulación a la fecha de la Nota sobre los Valores.

Derechos de dividendos

a) Fecha o fechas fijas en las que surgen los derechos.

Las nuevas acciones han otorgado a sus titulares, desde su inscripción en los registros contables de Iberclear y de sus Entidades Participantes, los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de Urbas actualmente en circulación incluido, en su caso, cualquier reparto de dividendos.

A la fecha de la presente Nota sobre los Valores no existen dividendos activos con cargo a ejercicios anteriores al 1 de enero de 2011 pendientes de pago a los accionistas de la Compañía.

b) Plazo después del cual caduca el derecho a los dividendos y una indicación de la persona en cuyo favor actúa la caducidad.

El plazo de prescripción del derecho a cobro de dividendos es de cinco años a contar desde el día señalado para el inicio del cobro, siendo Urbas la beneficiaria de los derechos económicos prescritos.

c) Restricciones y procedimientos de dividendos para los tenedores no residentes.

No existe ninguna restricción para el cobro de dividendos por parte de los tenedores no residentes, quienes recibirán sus dividendos, al igual que los tenedores residentes, a través de Iberclear y sus Entidades Participantes.

d) Tasa de dividendos o método para su cálculo, periodicidad y carácter acumulativo o no acumulativo de los pagos.

Las nuevas acciones no incorporan el derecho a un dividendo fijo o a un dividendo mínimo. El derecho al dividendo y sus características surgirían en el momento en que la Junta General de Accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración, acordaran el reparto de ganancias sociales, siempre y cuando las hubiere.

Derechos de voto

Los adjudicatarios de las nuevas acciones emitidas en la ampliación de capital, tienen el derecho de asistir y votar en Junta General de Accionistas y el de impugnar los acuerdos sociales en las mismas condiciones que los restantes accionistas de la Compañía, de acuerdo con el régimen general establecido en la LSC y en los Estatutos Sociales de la Compañía.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 11 y 12 de los Estatutos Sociales de Urbas *"tienen derecho de asistencia a las Juntas Generales todos los poseedores de un mínimo de cincuenta acciones que acrediten haberlas depositado a tal fin, con cinco días de antelación, en los Bancos o Establecimientos que se designen en la convocatoria. Cada cincuenta acciones dan derecho a un voto"*.

No hay limitación al número de votos que puedan ser emitidos por un único accionista o por sociedades pertenecientes a un mismo grupo.

En el artículo 13 de los Estatutos Sociales se establece que *"los accionistas pueden asistir a la Junta personalmente o representados por otro accionista. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta. En todo caso será de aplicación lo prevenido en los artículos 107 y 108 de la Ley de Sociedades Anónimas (hoy artículos 179 y ss. de la Ley de Sociedades de Capital). La representación de accionistas que sólo agrupándose tendrían derecho a un voto podrá recaer en cualquiera de ellos"*.

Derechos de suscripción preferentes en las ofertas de suscripción de valores de la misma clase

Los adjudicatarios de nuevas acciones tendrán derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones, ordinarias o privilegiadas, así como en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, de acuerdo con lo dispuesto en la LSC.

No obstante, se podrá excluir total o parcialmente el derecho de suscripción preferente en virtud de acuerdo de la Junta General de Accionistas o por el Consejo de Administración en los términos previstos en el artículo 308 de la LSC, o por renuncia expresa del titular comunicada de forma inequívoca a la Compañía.

Los titulares de nuevas acciones gozan del derecho de asignación gratuito reconocido por la LSC para el supuesto de ampliaciones de capital totalmente liberadas con cargo a reservas.

Derecho de participación en los beneficios del emisor

Las acciones que se han emitido confieren a sus titulares el derecho a participar en el reparto de ganancias sociales en las mismas condiciones que las que están en circulación.

Derechos de participación en cualquier excedente en caso de liquidación

Las acciones que se han emitido confieren a sus titulares el derecho a participar en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones que las que están en circulación.

Cláusulas de amortización

No procede.

Cláusulas de conversión

No procede.

4.6. En el caso de nuevas emisiones, declaración de las resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales los valores han sido o serán creados y / o emitidos.

La admisión a cotización de las acciones objeto de la presente Nota sobre los Valores está sujeta al régimen de aprobación y registro de la CNMV establecido en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, al Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos y demás normativa aplicable. No fue necesaria ninguna otra autorización administrativa previa para la citada ampliación de capital.

La Junta General de Accionistas de la entidad celebrada el día 10 de diciembre de 2010 acordó en el punto tercero del Orden del Día aumentar el capital social de la Compañía hasta la cifra máxima de VEINTE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CINCO EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (20.672.305,84 euros), mediante compensación de créditos que cumplieren los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, con exclusión del derecho de suscripción preferente para los accionistas, delegándose en el Consejo de Administración la facultad de ejecución del aumento de capital acordado. Esta autorización para aumentar el capital social incluyó la de emitir y solicitar la admisión a cotización, de las acciones representativas del mismo necesarias para llevar a efecto el derecho de suscripción de acciones, proceder a la adjudicación de las mismas en base a la relación de aportantes que figuraba en los informes emitidos al efecto, así como la de dar nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales relativo a la cifra del capital social acomodando dicha cifra al nuevo capital resultante, y para, en su caso, anular la parte de dicho aumento de capital que no hubiera sido necesaria para la suscripción pudiéndose declarar incompleta la ampliación.

En virtud de la delegación otorgada por la Junta General de Accionistas, el Consejo de Administración de Urbas, en reunión de fecha 10 de enero de 2011, y debido a la necesidad de ejecutar el acuerdo de Junta mencionado, acordó abrir un periodo de ratificación y adhesión a dicha ampliación de capital, con duración hasta el día 11 de febrero de 2011, debido a la dificultad que provocaba el elevado número de posibles suscriptores incluidos en los informes preceptivos, de forma que aquellos suscriptores interesados en acudir a la ampliación propuesta pudieran ratificar y adherirse a dicha ampliación hasta el día indicado.

Por último, en ejecución de dicho acuerdo, el Consejo de Administración de Urbas, en reunión de fecha 14 de febrero de 2011, tomó, entre otros, el acuerdo de aumentar el capital social de la Compañía por un importe nominal de ONCE MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS CON NOVENTA CÉNTIMOS (11.920.269,90 euros), mediante la emisión de 119.202.699 acciones de acciones ordinarias, de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 364.851.036 a la 484.053.734, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, a fin de atender las suscripciones y ratificaciones realizadas por los suscriptores.

4.7. En caso de nuevas emisiones, fecha prevista de emisión de los valores.

Una vez desembolsada la ampliación de capital y efectuadas las suscripciones y ratificaciones realizadas por los suscriptores durante el periodo abierto al efecto, se declaró cerrada, suscrita y desembolsada la ampliación de capital y se procedió a otorgar la correspondiente escritura pública con fecha 18 de febrero de 2011, ante el notario de Madrid D. Ignacio Sáenz de Santamaría y Vierna, número 547 de protocolo, la cual ha quedado inscrita, el pasado 7 de marzo de 2011, en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 27248, folio 30, sección 8, hoja M-138308, inscripción 92. Por ello, se ha procedido a su presentación ante la CNMV, Iberclear y Bolsa de Madrid y Barcelona.

Con fecha 12 de abril de 2011 se produjo la inscripción en el registro central, a cargo de Iberclear. A continuación se practicaron por las Entidades Participantes, las correspondientes inscripciones en sus registros contables a favor de los suscriptores de las nuevas acciones objeto de la ampliación de capital.

4.8. Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores.

No existe restricción alguna a la libre transmisibilidad de las acciones emitidas, por lo que son libremente transmisibles con arreglo a lo dispuesto en la LSC, la LMV, y demás normativa de desarrollo.

4.9. Indicación de la existencia de cualquier oferta obligatoria de adquisición y / o normas de retirada y recompra obligatoria en relación con los valores.

No procede.

4.10. Indicación de las ofertas públicas de adquisición realizadas por terceros sobre el capital del emisor, que se hayan producido durante el ejercicio anterior y el actual. Debe declararse el precio o las condiciones de canje de estas ofertas y su resultado.

Durante el ejercicio anterior y el actual no se ha producido ninguna oferta pública de adquisición por terceros de acciones del capital social de Urbas.

4.11. Por lo que se refiere al país del domicilio social del emisor y al país o países en los que se está haciendo la oferta o se solicita la admisión a cotización.

Información de los impuestos sobre la renta de los valores retenidos en origen.

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable tanto a los suscriptores residentes en territorio español, como a aquellos otros que, aun no siendo residentes, sean contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante, "IRNR") y no actúen a través de establecimiento permanente en España al cual estén afectas las acciones de Urbas, así como a aquellos suscriptores, personas físicas, residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea (siempre que no lo sean de un territorio calificado reglamentariamente como paraíso fiscal) e igualmente contribuyentes por el IRNR cuyos rendimientos obtenidos en territorio español procedentes del trabajo y de actividades económicas alcancen, al menos, el 75% de la totalidad de su renta en el ejercicio y opten por tributar en calidad de contribuyentes por el Impuesto sobre Renta de las Personas Físicas (en adelante, "IRPF").

A estos efectos, se considerarán **suscriptores residentes en España**, sin perjuicio de lo dispuesto en los Convenios de Doble Imposición firmados por nuestro país, las entidades residentes en territorio español conforme al artículo 8 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, (en adelante, "LIS"), y los contribuyentes personas físicas que tengan su residencia habitual en España, tal y como se define en el artículo 9 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por Ley 35/2006, de 28 de Noviembre (en adelante, "LIRPF"), así como los residentes en el extranjero miembros de misiones diplomáticas españolas, oficinas consulares españolas y otros cargos oficiales, en los términos del artículo 9.2 de la mencionada norma. Igualmente, tendrán la consideración de inversores residentes en España las personas físicas de nacionalidad española que acrediten su nueva residencia fiscal en un paraíso fiscal, tanto durante el período impositivo en el que se produzca el cambio de residencia como en los cuatro siguientes.

Por su parte, tendrán la consideración de **suscriptores no residentes** las personas físicas que no sean contribuyentes por el IRPF y las entidades no residentes en territorio español, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del IRNR (en adelante, "LIRNR").

Sin embargo, debe tenerse en cuenta que el presente análisis no especifica todas las posibles consecuencias fiscales de las mencionadas operaciones, ni el régimen fiscal aplicable a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales (como por ejemplo, las instituciones de inversión colectiva o las entidades en régimen de atribución de rentas) están sujetos a normas especiales.

Por tanto, se aconseja a los suscriptores que han procedido a la adquisición de las acciones objeto de esta ampliación de capital que consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado teniendo en cuenta sus circunstancias particulares y la legislación aplicable en el momento de la obtención y declaración de las rentas correspondientes.

Indicación de si el emisor asume la responsabilidad de la retención de impuestos en origen.

Urbas, en cuanto emisor y pagador de las rentas que puedan derivarse de la titularidad de las acciones asume la responsabilidad de practicar la correspondiente retención a cuenta de impuestos en España con arreglo a lo dispuesto en la normativa vigente.

Igualmente, se hace constar que al haber sido excluido el derecho de suscripción preferente en la presente ampliación no existe ningún tipo de impacto fiscal en cuanto a su reconocimiento, ejercicio o transmisión.

Tributación derivada de la titularidad y transmisión de las acciones objeto de la emisión.

Tributación indirecta

La adquisición de las nuevas acciones y, en su caso, la transmisión de las mismas estará exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido, según lo dispuesto en el artículo 108 de la Ley 24/1988, de 28 de junio, del Mercado de Valores.

Tributación directa

a) Suscriptores residentes en territorio español.

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Tributación de dividendos y otros rendimientos

Los rendimientos percibidos por los suscriptores residentes en España en concepto de dividendos, participaciones en beneficios, primas de asistencia a juntas o cualquier otro beneficio derivado de su condición de accionista, constituirán rendimientos íntegros del capital mobiliario a integrar en la base imponible de su IRPF. Gozan de exención con el límite de 1.500 euros anuales.

A efectos de su integración en la base imponible del IRPF, el dividendo se computará por su rendimiento íntegro. Para el cálculo del rendimiento neto serán deducibles los gastos de administración y depósito de las acciones conforme a lo previsto en la LIRPF.

Los dividendos y otros rendimientos percibidos por su condición de accionistas están sujetos, con carácter general, a retención o ingreso a cuenta en el porcentaje del 19%. Dicha retención o ingreso a cuenta será deducible de la cuota del IRPF y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones prevista en el LIRPF. Se integran en la base imponible del ahorro tributando al tipo del 19% con el límite de los primeros 6.000 euros obtenidos en un ejercicio, y el resto se someten al tipo del 21%. La base imponible del ahorro se forma por los rendimientos del capital mobiliario - rendimientos obtenidos por la participación en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, rendimientos obtenidos por la cesión a terceros de capitales propios y rendimientos procedentes de operaciones de capitalización de contratos de seguro de vida o invalidez y de rentas derivadas de la imposición de capitales -, y las ganancias y pérdidas patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión de transmisiones de elementos patrimoniales.

Tributación de ganancias patrimoniales

En la transmisión a título oneroso de las acciones de Urbas, la ganancia o pérdida patrimonial se computará por diferencia entre el valor de adquisición y el valor de transmisión de dichas acciones.

A estos efectos, el valor de adquisición de las nuevas acciones vendrá determinado por la suma del importe pagado, en su caso, para la adquisición de los derechos de suscripción preferente, y el importe desembolsado para la suscripción o adquisición de las nuevas acciones, y el valor de transmisión será (i) el valor de cotización en la fecha en la que se produzca la transmisión o (ii) el precio pactado cuando sea superior a dicho valor de cotización, minorado en los gastos e importe inherentes a la citada transmisión que sean satisfechos por el transmitente.

Cuando el inversor posea acciones de Urbas adquiridas en distintas fechas, se entenderán transmitidas las adquiridas en primer lugar.

Determinadas pérdidas derivadas de transmisiones de las acciones no se computarán como pérdidas patrimoniales cuando se hayan adquirido valores homogéneos dentro de los dos meses anteriores o posteriores a la fecha de la transmisión que originó la pérdida.

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto en transmisiones de acciones, o de derechos de suscripción, se integrarán en la base imponible del ahorro, tributando al tipo del 19% hasta el límite de los primeros 6.000 euros obtenidos en un ejercicio, y el resto al tipo del 21%.

Impuesto sobre el Patrimonio.

A los inversores personas físicas residentes en territorio español se les exigía el Impuesto sobre el Patrimonio ("IP") por la totalidad del patrimonio neto del que sean titulares a 31 de diciembre de cada año, con independencia del lugar donde estén situados los bienes o puedan ejercitarse los derechos.

Desde el ejercicio 2008 goza de una deducción de la cuota íntegra del 100%, lo que de hecho ha eliminado su gravamen. Además se han eliminado las obligaciones de autoliquidación y declaración.

Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones.

Las transmisiones de acciones a título lucrativo, por causa de muerte o donación, a favor de personas físicas residentes en España estarán sujetas al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones ("ISD") en los términos previstos en la Ley del ISD, siendo sujeto pasivo el heredero o donatario de las acciones, todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma. El tipo impositivo aplicable, dependiendo de la escala general de gravamen, y de determinadas circunstancias del sujeto pasivo en relación a su patrimonio preexistente y a su relación de parentesco con el causante o donante, oscilará entre el 0% y el 81,6%.

b) Entidades residentes en territorio español.

Impuesto sobre Sociedades.

Tributación de dividendos

Los contribuyentes del IS que reciban dividendos de Urbas deberán integrar en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios recibidos, en la forma prevista en los artículos 10 y siguientes de la LIS. Además tendrán derecho a deducir, salvo excepciones, en concepto de deducción por doble imposición de dividendos, el 50% de la cuota íntegra que corresponda a la base imponible derivada de dichos dividendos.

No obstante, la deducción anterior será del 100% de la cuota íntegra cuando el porcentaje de participación sea igual o superior al 5%, siempre que dicho porcentaje mínimo se hubiere tenido de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto, que se mantenga durante el tiempo que sea necesario para completar el año. Esta deducción será también de aplicación en los casos en que se haya tenido dicho porcentaje de participación pero, sin embargo, sin haberse transmitido la participación, se haya reducido el porcentaje tenido hasta un mínimo del tres por ciento como consecuencia de que la entidad participada haya realizado una operación acogida al régimen fiscal especial establecido en el Capítulo VIII del Título VII de la LIS o una operación en el ámbito de ofertas públicas de adquisición de valores. Lo anterior será aplicable a los dividendos distribuidos dentro del plazo de tres años desde la realización de la operación en tanto que en el ejercicio correspondiente a la distribución no se transmita totalmente la participación o ésta quede por debajo del porcentaje mínimo exigido del tres por ciento.

Las cantidades no deducidas por insuficiencia de cuota íntegra podrán deducirse de las cuotas íntegras de los períodos impositivos que concluyan en los siete años inmediatos y sucesivos.

Los dividendos pagados por Urbas a los inversores sujetos pasivos del IS estarán sujetos, como regla general, a retención o ingreso a cuenta en un porcentaje del 19% salvo determinadas excepciones. Esta retención o ingreso a cuenta será deducible de la cuota íntegra del IS, y el exceso sobre la cuota resultante de la autoliquidación, en su caso, será devuelto de oficio por la Administración Tributaria.

Rentas derivadas de la transmisión de las acciones

Los sujetos pasivos del IS deberán integrar en su base imponible la renta derivada de la transmisión de las acciones objeto de la ampliación de capital en la forma prevista en los artículos 10 y siguientes de la LIS.

Los sujetos pasivos del IS que tengan un porcentaje de participación con anterioridad a la transmisión, directo o indirecto, igual o superior al 5% del capital social de Urbas, y hubieran poseído dicho porcentaje mínimo durante el año anterior al día de la transmisión, tendrán derecho a deducir de su cuota íntegra el resultado de aplicar el tipo de gravamen al incremento neto de los beneficios no distribuidos generados por Urbas que correspondan a la participación transmitida durante el tiempo de tenencia de dicha participación, o al importe de la renta computada si ésta fuese menor, en las condiciones y con los requisitos establecidos en la deducción para evitar la doble imposición de plusvalías de fuente interna.

Adicionalmente, y por la parte de renta que no se beneficie de la indicada deducción por doble imposición, dichos inversores podrán beneficiarse de la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios regulada en la LIS, si reinvierten el importe obtenido en la transmisión de las acciones dentro de los plazos y de acuerdo con los requisitos indicados en el artículo 42.

Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de Urbas no están sujetas a retención.

Impuesto sobre el Patrimonio.

Las personas jurídicas no tienen la consideración de sujetos pasivos a efectos del IP.

Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Las personas jurídicas no tienen la consideración de sujetos pasivos a efectos del ISD. Por tanto, la renta que se genere para aquéllas como consecuencia de la adquisición de las acciones a título gratuito, tributará de acuerdo con las normas del IS.

c) Suscriptores no residentes en territorio español.

Impuesto sobre la Renta de No Residentes.

El presente apartado analiza, con carácter general, el tratamiento fiscal aplicable a los suscriptores no residentes en territorio español, excluyendo a aquellos que (i) actúen en el territorio español mediante un establecimiento permanente al cual estén afectas las acciones de Urbas, cuyo régimen fiscal es idéntico, con determinadas especialidades, al descrito para los inversores sujetos pasivos del IS, y aquellos que (ii) tengan o hayan tenido

una participación directa o indirecta de al menos el 25% del capital de Urbas. Entre dichos suscriptores se encuentran las personas físicas que adquieran la condición de residentes fiscales en territorio español como consecuencia de su desplazamiento a dicho territorio y que, cumplidos los requisitos establecidos en el artículo 93 del LIRPF, opten por tributar por el IRNR durante el período impositivo en que tenga lugar el cambio de residencia y los cinco siguientes.

Los suscriptores deberán tener en cuenta las particularidades de los Convenios para evitar la doble imposición que sus Estados de residencia hayan firmado con España y que puedan serles de aplicación.

Tributación de dividendos

Los dividendos distribuidos por Urbas a los accionistas no residentes en territorio español estarán, como regla general, sometidos a tributación por el IRNR al tipo de gravamen del 19% sobre el importe íntegro distribuido.

Con carácter general, Urbas efectuará, en el momento del pago del dividendo, una retención a cuenta del IRNR del 19%. No obstante, cuando en virtud de la residencia fiscal del preceptor resulte aplicable una exención prevista en el IRNR o en un Convenio para evitar la doble imposición suscrito por España que establezca un tipo reducido de tributación, se aplicará, en su caso, la exención interna o el tipo de gravamen reducido previsto en el Convenio para dividendos, previa la acreditación de su residencia fiscal en la forma establecida por la normativa en vigor.

Cuando resulte de aplicación una exención o un tipo reducido de tributación previsto en un Convenio, y el suscriptor no haya acreditado el derecho a la tributación al tipo reducido o a la exclusión de retención dentro del plazo señalado en el párrafo anterior, el suscriptor podrá solicitar a la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración.

Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar la mencionada devolución a la Hacienda Pública española.

Ganancias y pérdidas patrimoniales

Las ganancias patrimoniales obtenidas por suscriptores no residentes derivadas de la transmisión de las acciones objeto de la ampliación de capital se consideran renta obtenida en territorio español y estarán, como regla general, sometida a tributación por el IRNR al tipo general del 19%.

La cuantía de la ganancia o pérdida patrimonial se computará por diferencia entre el valor de adquisición y el valor de transmisión.

A estos efectos, el valor de adquisición de las nuevas acciones vendrá determinado por la suma del importe pagado, en su caso, para la adquisición de derechos de suscripción preferentes, y el importe desembolsado para la suscripción de las nuevas acciones, y el valor de transmisión será (i) el valor de cotización en la fecha en la que se produzca la transmisión o (ii) el precio pactado cuando sea superior a dicho valor de cotización, minorado en los gastos e importes inherentes a la citada transmisión que sean satisfechos por el transmitente.

No obstante, están exentas del IRNR las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de Urbas en los siguientes casos:

- Cuando la transmisión se realice en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles y el transmitente sea residente en un Estado que tenga suscrito con España un Convenio para evitar la doble imposición con cláusula de intercambio de información. En la actualidad, todos los Convenios firmados por España contienen dicha cláusula.
- Cuando el transmitente sea residente en otro Estado miembro de la Unión Europea, incluso en los casos en los que la ganancia patrimonial sea obtenida por ese residente en la Unión Europea a través de un establecimiento permanente situado a su vez en otro Estado miembro de la Unión Europea.

Ninguna de las exenciones anteriores será aplicable cuando la ganancia patrimonial se obtenga a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales. Además, será necesario justificar la residencia fiscal mediante un certificado de residencia expedido por las autoridades fiscales del país de residencia, que tendrá una validez de un año desde su fecha de expedición.

Adicionalmente, la ganancia patrimonial no estará sometida a tributación por el IRNR si el transmitente tiene derecho a la aplicación de un Convenio para evitar la doble imposición suscrito con España que establezca que dicha ganancia patrimonial sólo puede someterse a imposición en el Estado en que reside el transmitente. A estos efectos será necesario aportar un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente, donde deberá constar expresamente que el contribuyente es residente en el sentido definido en el Convenio, o el formulario que a tal efecto establezca el citado Convenio. Este certificado tendrá igualmente una validez de un año. La ganancia o pérdida patrimonial se calculará y someterá a tributación separadamente para cada transmisión, no siendo posible la compensación de ganancias y pérdidas patrimoniales. Cuando el inversor posea valores homogéneos, adquiridos en distintas fechas, se entenderán transmitidos los adquiridos en primer lugar.

Las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes no están sujetas a retención o ingreso a cuenta del IRNR. El inversor no residente estará obligado a presentar declaración, determinando e ingresando,

en su caso, la deuda tributaria correspondiente. Podrán también efectuar la declaración e ingreso su representante fiscal en España o el depositario o gestor de las acciones, con sujeción al procedimiento y el modelo de declaración previstos.

Impuesto sobre el Patrimonio.

Sin perjuicio de lo que resulte de los Convenios para evitar la doble imposición suscritos por España, las personas físicas no residentes en territorio español estarán sujetas al IP por los bienes y derechos de los que sean titulares cuando los mismos estuvieran situados, pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en territorio español.

A los inversores personas físicas no residentes en territorio español se les exigía el Impuesto sobre el Patrimonio por la totalidad del patrimonio del que sean titulares a 31 de diciembre de cada año.

Desde el ejercicio 2008 goza de una deducción de la cuota íntegra del 100%, lo que de hecho ha eliminado su gravamen. Además se han eliminado las obligaciones de autoliquidación y declaración.

Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Sin perjuicio de lo que resulte de los Convenios para evitar la doble imposición suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo de bienes situados en territorio español o de derechos que puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en el mismo realizadas por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, están sujetas al ISD. En general, el gravamen por el ISD de las adquisiciones de no residentes sujetas al impuesto se realiza en la misma forma que para los residentes.

Las sociedades no residentes en España no son sujetos pasivos de este impuesto y las rentas que obtengan por adquisiciones a título lucrativo tributarán generalmente de acuerdo con las normas del IRNR anteriormente descritas, sin perjuicio de lo previsto en los Convenios para evitar la doble imposición suscritos por España que pudieran ser aplicables.

Se aconseja a los inversores no residentes que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, les sea de aplicación el ISD.

5. CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL.

5.1. Condiciones, estadísticas de la ampliación de capital, calendario previsto y procedimiento para la suscripción.

5.1.1. Condiciones a las que está sujeta la ampliación de capital.

La ampliación de capital no ha estado sujeta a condiciones.

5.1.2. Importe total de la ampliación, distinguiendo los valores ofertados para la suscripción; si el importe no es fijo, descripción de los acuerdos y del momento en que se anunciará al público el importe definitivo de la oferta.

Con fecha 14 de febrero de 2011, el Consejo de Administración de la Compañía acordó aumentar el capital social de Urbas Guadahermosa, S.A. por un importe nominal de ONCE MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS CON NOVENTA CÉNTIMOS (11.920.269,90 euros), mediante la emisión de 119.202.699 acciones de acciones ordinarias, de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 364.851.036 a la 484.053.734, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta. La ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil el día 7 de marzo de 2011.

El importe nominal finalmente ejecutado de la ampliación de capital representó un 32,67% del capital social de Urbas antes de su ejecución y un 24,63% después de efectuarse la ampliación de capital, a fecha de inscripción en el Registro Mercantil de dicha ampliación.

En el momento de convocatoria de la Junta, se puso a disposición de los accionistas el informe formulado por el Consejo de Administración de Urbas Guadahermosa S.A, en el que se hacía constar la naturaleza y características de los créditos a compensar, la identidad de los aportantes, el número de acciones que habían de emitirse y la cuantía del aumento, así como el emitido por el auditor de cuentas de la Sociedad, que acreditaba que, una vez verificada la contabilidad social, resultaban exactos los datos ofrecidos por los administradores sobre los créditos a compensar y el emitido por el Auditor de Cuentas nombrado al efecto por el Registro Mercantil sobre el valor razonable de las acciones, sobre el valor teórico del derecho de preferencia cuyo ejercicio se suprimía y sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el informe de los administradores.

5.1.3. Plazo, incluida cualquier posible modificación, durante el que estará abierta la oferta y descripción del proceso de solicitud.

Debido al elevado número de posibles suscriptores, un total de 122, incluidos en los informes preceptivos en cumplimiento de los artículos 301 y 308 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y a la dificultad de que todos ellos comparecieran en el mismo momento para suscribir las acciones a las que tenían derecho en función del acuerdo aprobado por la Junta General Extraordinaria de fecha 10 de diciembre de 2010, en reunión celebrada por el Consejo de Administración de Urbas el 10 de enero de 2011 se acordó proceder a la protocolización de dicho acuerdo, de forma que aquellos suscriptores interesados en acudir a la ampliación propuesta pudieron ratificar y adherirse a dicha ampliación hasta el día 11 de febrero de 2011.

Durante el periodo abierto al efecto que se inició mediante la escritura pública de apertura de periodo de suscripción de acciones autorizada por el Notario de Madrid, D. Ignacio Sáenz de Santa María y Vierna, el día 11 de enero de 2011, con el número 16 de protocolo en el acuerdo segundo, habiendo concluido el 11 de febrero de 2011, se produjeron las suscripciones, adhesiones y ratificaciones de todos los acreedores incluidos en el acuerdo mencionado de la Junta General Extraordinaria de fecha 10 de diciembre de 2010, que libremente decidieron proceder a la compensación de sus créditos al haber sido notificados todos ellos personalmente de la apertura de dicho periodo.

El Consejo de Administración con fecha 14 de febrero de 2011 procedió a la ejecución de la ampliación de capital y en consecuencia dio por cerrado el plazo de ratificación y adhesión de ampliación de capital abierto mediante la escritura autorizada el día 11 de enero de 2011, procediendo a aumentar el capital social de Urbas Guadahermosa, S.A. por un importe nominal de ONCE MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS CON NOVENTA CÉNTIMOS (11.920.269,90 euros), mediante la emisión de 119.202.699 acciones de acciones ordinarias, de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 364.851.036 a la 484.053.734, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, a fin de atender las suscripciones y ratificaciones realizadas por los suscriptores. Finalmente se produjo la suscripción por parte de un número total de 74 interesados por el importe total citado lo cual se elevó a público el día 18 de febrero de 2011, quedando inscrito en el Registro Mercantil el 7 de marzo del mismo año.

5.1.4. Indicación de cuándo, y en qué circunstancias, puede revocarse o suspenderse la oferta y de si la revocación puede producirse una vez iniciada la negociación.

No procede.

5.1.5. Descripción de la posibilidad de reducir suscripciones y la manera de devolver el importe sobrante de la cantidad pagada por los solicitantes.

No procede.

5.1.6. Detalles de la cantidad mínima y / o máxima de solicitud (ya sea por el número de los valores o por el importe total de la inversión).

La cantidad máxima de nuevas acciones que podían suscribirse fue la que resultaba del informe formulado por el Consejo de Administración de Urbas Guadalupe S.A, en el que se hacía constar la naturaleza y características de los créditos a compensar, la identidad de los aportantes, el número de acciones que habían de emitirse y la cuantía del aumento, así como en el emitido por el auditor de cuentas de la Sociedad, que acreditaba que, una vez verificada la contabilidad social, resultaban exactos los datos ofrecidos por los administradores sobre los créditos a compensar y el emitido por el Auditor de Cuentas nombrado al efecto por el Registro Mercantil sobre el valor razonable de las acciones de la Sociedad, sobre el valor teórico del derecho de preferencia cuyo ejercicio se suprimía y sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el informe de los administradores, puestos a disposición de los accionistas en el momento de la convocatoria de la Junta General de Accionistas de fecha 10 de diciembre de 2010 en cumplimiento de los artículos 301 y 308 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

La ampliación de capital fue una operación dirigida exclusivamente a los acreedores que cumplieran los requisitos legalmente establecidos quienes en su caso, y libremente, suscribieron la ampliación mediante la compensación de deuda que ostentaban frente a la Compañía. Las características y naturaleza de los créditos, la identidad de las personas que suscribieron las acciones correspondientes en compensación de créditos, número de estas y cuantía total se incluye en el detalle que se relaciona a continuación:

Nombre	Importe (euros)	Características y naturaleza de los créditos	Acciones a suscribir	Resto (euros)
ACEBRIZ S.L.P.	10.000,00	Escritura pública. Fecha 28/07/2010	100.000	-
ADOLFO SANZ RICO Y MARÍA TERESA ABIA LÓPEZ	50.985,78	Fecha sentencia: 30/12/2009	509.857	0,08
ALFONSO MORENO MOLPECERES Y MARÍA ELVIRA LÓPEZ	48.617,10	Fecha sentencia: 30/12/2009	486.171	-
ALQUILERES Y REPARACIONES DE MAQUINARIA PACO S.L.	9.073,08	Facturas 800653 (15/04/2008) y 800698 (30/04/2008)	90.730	0,08
AMALIA ÁLVAREZ-OSSORIO VÁZQUEZ	36.030,00	Contrato compraventa fecha: 24/05/2004	360.300	-
AMENIA DESARROLLOS GLOBALES S.L.	70.000,00	Cesión deuda. Fecha 31/08/2010	700.000	-
ARQUITECTURA ALTERNATIVA S.L.	40.000,00	Reconocimiento privado de deuda. Fecha 30/12/2009	400.000	-
AURORA MARQUETA TOUS	8.000,00	Remuneración consejeros y empleados. Según Acta de 28/05/2010	80.000	-
CARLOS ANTONIO PÉREZ DE CASTRO Y MARÍA ROSARIO MARTÍN SAN JUAN	5.000,00	Contrato compraventa fecha: 08/08/2007	50.000	-
CINALUX S.A.	153.998,00	Reconocimiento privado de deuda. Fecha 13/11/2008	1.539.980	-
CONDADO ESTUDIO DE ARQUITECTURA S.L.	12.297,18	Factura pendiente de pago nº 07/2010 de fecha 05/02/2010	122.971	0,08
CONINCA 2004 S.L.	2.005.572,57	Cesión deuda. Fecha 24/09/2010	20.055.725	0,07
CONSTRUC.J.LORENZO S.L.	180.781,92	Devolución retenciones obra Garrucha (factura nº108 de 31/08/2007), certificación nº 24 de 31/05/2006. Contrato de obra firmado el 04/03/2004	1.807.819	0,02
CONSTRUCCIONES RUCAMA S.L.	133.831,58	Cesión deuda. Fecha 24/09/2010	1.338.315	0,08
CONSTRUSUMATEC S.A.U.	303.830,76	Fecha sentencia: 14/09/2010	3.038.307	0,06
DANIEL DE LA SERNA LABARGA	36.030,00	Contrato compraventa fecha: 28/11/2003	360.300	-

DARIVENIA MARKETS S.L.	9.600,00	Remuneración consejeros y empleados. Según Acta de 28/05/2010	96.000	-
DE LEMOS INGENIEROS S.L.	108.365,98	Cesión deuda. Fecha 31/08/2010	1.083.659	0,08
ELECTRO ANTAS S.L.	8.908,52	Factura 12507 (16/10/2008)	89.085	0,02
ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L.	12.600,00	Remuneración consejeros y empleados. Según Acta de 28/05/2010	126.000	-
EUROCOMETA S.L.	9.600,00	Remuneración consejeros y empleados. Según Acta de 28/05/2010	96.000	-
FARO GESTIÓN E INVERSIÓN INMOBILIARIA S.R.L.	48.030,00	Contrato compraventa fecha: 18/07/2005	480.300	-
FERNANDO BELTRÁN BUSTOS	10.200,00	Remuneración consejeros y empleados. Según Acta de 28/05/2010	102.000	-
FERNANDO HERCE BENITO Y CRISTINA SÁNCHEZ SEARA	60.620,08	Fecha sentencia: 15/06/2009	606.200	0,08
FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS S.L.	12.000,00	Remuneración consejeros y empleados. Según Acta de 28/05/2010	120.000	-
FRANCISCO JAVIER DE IRIZAR ORTEGA	45.911,89	Reconocimiento de deuda. Fecha 31/08/2010	459.118	0,09
FRANCISCO JAVIER FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ	49.897,47	Fecha sentencia: 18/08/2010	498.974	0,07
FRANCISCO MARTÍN APARICIO	12.000,00	Remuneración consejeros y empleados. Según Acta de 28/05/2010	120.000	-
FUMANCHÚ MARKETING S.L.	63.700,00	Fecha sentencia: 03/09/2010	637.000	-
GENUINA LEVANTINA S.L.	212.400,00	Contrato firmado. Fecha 24/02/2010	2.124.000	-
GESTIÓN DE CONTRATAS Y OBRAS GECONSUR S.L.	673.042,42	Cesión deuda. Fecha 24/09/2010	6.730.424	0,02
GESTIÓN DE VALORACIÓN TASACIONES S.A.	47.340,00	Facturas: 2181 (24/04/2008), 2382 (07/05/2008), 8076 (15/10/2008), 9350 (23/11/2009), 3473 (24/02/2010) Y 4904 (08/08/2010)	473.400	-
HOTEL VALLE DEL ESTE GOLF RESORT S.L.	8.154,56	Procedimiento monitorio. Notificación 11/01/2010	81.545	0,06
HUETE ARQUITECTOS S.L.	7.567,53	Factura 8-28 (16/07/2008)	75.675	0,03
HUGO RODRÍGUEZ DE MIGUEL HEREDIA	36.030,00	Contrato compraventa fecha: 31/01/2005	360.300	-
IBAN SAN SALVADOR DEL VALLE Y MARÍA RUIZ CASTRO	48.663,27	Fecha sentencia: 09/06/2010	486.632	0,07
IGNACIO CHECA ZAVALA	60.000,00	Remuneración consejeros y empleados. Según Acta de 28/05/2010	600.000	-
INGENYA S.L.	12.605,20	Cesión deuda. Fecha 31/08/2010	126.052	-
IRIZAR ORTEGA S.L.	66.878,96	Reconocimiento de deuda. Fecha 31/08/2010	668.789	0,06
IROR INVERSIONES S.L.	233.597,17	Préstamos a la Compañía. Contratos con fechas 28/11/2007 y 28/02/2008	2.335.971	0,07
IVÁN CUADRADO LÓPEZ	12.000,00	Remuneración consejeros y empleados. Según Acta de 28/05/2010	120.000	-
JAIME PORCAR GÓMEZ	4.197,50	Facturas 232 (04/04/2008), A285 (31/12/2008), A288(31/12/2008), A293 (01/02/2009) y A295 (02/03/2009)	41.975	-
JOSÉ MARÍA LAMO DE ESPINOSA Y MICHELS DE CHAMPOURCIN	60.000,00	Remuneración consejeros y empleados. Según Acta de 28/05/2010	600.000	-
JOSÉ MARÍA MINGOT AZNAR	81.484,00	Fecha sentencia: 20/04/2010	814.840	-
JOSÉ MONTEALEGRE VAQUERO	36.030,00	Contrato compraventa fecha: 31/10/2005	360.300	-
JUAN ANTONIO IBÁÑEZ FERNÁNDEZ	60.000,00	Remuneración consejeros y empleados. Según Acta de 28/05/2010	600.000	-
JUAN ANTONIO VILAR GONZÁLEZ E ISABEL ROBLEDO GARCÍA	36.030,00	Contrato compraventa fecha: 28/11/2003	360.300	-
JUAN CARLOS ESTÉVEZ FERNÁNDEZ-NOVOA	49.090,00	Reconocimiento privado de deuda. Fecha 20/09/2010	490.900	-
JUAN JOSÉ ARRIBA ARRIBA	62.867,83	Cesión deuda Explotaciones Turísticas de Vera S.L. y Urbas Guadahermosa S.A. Fecha 31/08/2010	628.678	0,03
LARISA CAPITAL S.L.	259.464,00	Escritura pública. Fecha 28/07/2010	2.594.640	-

MANUEL CASTIBLANQUE PARRA	33.030,00	Contrato compraventa fecha: 31/01/2005	330.300	-
MARÍA SAGRARIO PÉREZ MOJÓN	45.499,23	Escritura pública firmada el 29/12/2006	454.992	0,03
MIGUEL ÁNGEL LEIVA VERA Y MARÍA DEL MAR LUCAS SALINAS	64.857,73	Fecha inicio procedimiento ordinario: 18/04/2008	648.577	0,03
MISCOLATE 2010 S.L.	70.500,00	Cesión deuda Explotaciones Turísticas de Vera S.L. y Urbas Guadahermosa S.A. Fecha 31/08/2010	705.000	-
MULTISERVICIOS INTEGRALES S.L.	77.102,77	Facturas: A5520 (31/12/2009), A5574 (31/01/2010), A5629 (28/02/2010), A5689 (31/03/2010), A5746 (30/04/2010), A5806 (31/05/2010), A5864 (30/06/2010), A5920 (31/07/2010), A5976 (31/08/2010) y A6034 (30/09/2010)	771.027	0,07
NOVA LURANI S.L.	2.740.880,40	Contrato firmado. Fecha 15/10/2008	27.408.804	-
NOVA LURANI S.L.	654.900,00	Contrato firmado. Fecha 20/09/2008	6.549.000	-
PALOMA VICENTE CRESPO	49.000,00	Contrato compraventa fecha: 22/09/2005	490.000	-
PEDRO GONZÁLEZ MUÑOZ Y MARÍA DEL CARMEN SCHLEISSNER	46.366,79	Fecha sentencia: 12/05/2009	463.667	0,09
PEREZ DE MADRID Y SANZ C.B.	220.000,00	Reconocimiento privado de deuda. Fecha 31/08/2010	2.200.000	-
PÉREZ LASIERRA Y ASOCIADOS S.L.	39.356,54	Facturas: Proformas 02/07/2010	393.565	0,04
PROMOCIONES EL PINAR DE CÓRDOBA S.A.	971.665,09	Cesión deuda. Fecha 24/09/2010	9.716.650	0,09
PROMODICO INMOBILIARIA S.L.	243.272,18	Procedimiento cambiario. Fecha 17/09/2010	2.432.721	0,08
PROSAGAR PROYECTOS Y ESTUDIOS S.L.	4.053,04	Factura 69 (16/06/2008)	40.530	0,04
PROTEAL INGENIERIA S.L.P.	75.711,37	Cesión deuda. Fecha 15/06/2010	757.113	0,07
PUBLIBUS S.A.	8.803,34	Factura 7604 (01/11/2007); Facturas 9490, 9504, 9505 y 9506 (01/03/2008); Factura 9611 (20/03/2008); Facturas 9717, 9732, 9733 y 9734 (01/04/2008); Factura 9853 (20/04/2008); Facturas 9955, 9970, 9971 y 9972 (01/05/2008); Factura 0084 (20/05/2008); Facturas 0173, 0188, 0189 y 0190 (01/06/2008)	88.033	0,04
RODRIGO SIMÓN LÓPEZ	150.000,00	Contrato. Fecha 30/10/2009	1.500.000	-
SALUSTIANO GONZALO TORRUBIANO Y RAÚL PRESOL GONZALO	36.030,00	Contrato compraventa fecha: 27/01/2005	360.300	-
STREFEINADER S.L.	215.928,68	Reconocimiento de deuda. Fecha 03/04/2010	2.159.286	0,08
TERMOGEL CLIMA S.L.	8.822,47	Facturas 29213 (23/07/2009), 29260 (31/08/2009), 29329 (29/09/2009) y 29370 (27/10/2009)	88.224	0,07
TORRES Y LLAVONA S.L.	17.735,00	Reclamación judicial. Procedimiento monitorio 25/03/2010	177.350	-
TOWERS INVERSIONES Y PROYECTOS S.L.	23.010,00	Reconocimiento de deuda. Fecha 30/08/2010	230.100	-
TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.	17.400,00	Remuneración consejeros y empleados. Según Acta de 28/05/2010	174.000	-
URBANIZACIONES, ESTRUCTURAS E INGENIEROS (CMS) S.L.	464.045,75	Cesión deuda. Fecha 24/09/2010	4.640.457	0,05
VALLA C.B	19.377,12	Facturas 7 (30/01/2008), 8 (30/01/2008), 12 (28/02/2008), 13 (28/02/2008), 16 (30/03/2008), 17 (30/03/2008), 28 (30/04/2008), 29 (30/04/2008), 31 (30/05/2008), 32 (30/05/2008), 38 (30/06/2008), 41 (30/07/2008), 48 (30/08/2009) y 51 (30/09/2008)	193.771	0,02
DEUDA TOTAL	11.920.271,85	-	119.202.699	1,95

Los créditos incluidos en la tabla anterior son de diversa naturaleza, recogiendo deudas con proveedores derivadas de la actividad ordinaria de la sociedad, deudas con clientes cuyo origen es la entrega de cantidades para la compra de viviendas y que han decidido renunciar a las mismas en base a los contratos de compraventa (refrendados en muchos casos por sentencias judiciales) y remuneración de consejeros y algunos empleados (ver apartado 15 del Documento de Registro)

Los créditos anteriores fueron destinados al aumento de capital, por compensación de los mismos ya que en su conjunto cumplían los requisitos establecidos en el artículo 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital por cuanto que los mismos, al menos en un 25% estaban vencidos y exigibles, y por tanto eran líquidos, y que el

vencimiento de los restantes no era superior a cinco años, todo lo cual implicó la extinción de éstos de conformidad con lo establecido en el art. 1156 y ss. del Código Civil.

Todos los accionistas significativos anteriores a la ampliación de capital y todos los consejeros y empleados a los que se dirigió la operación, han suscrito las acciones correspondientes. En los casos de Nova Lurani S.L. y Coninca 2004 S.L. que se transforman en accionistas significativos de las Sociedad tras la ampliación de capital se ha de mencionar que no se tratan de empresas vinculadas ni pertenecen a ningún accionista significativo ni miembros del Consejo de Administración o de la alta dirección de la Compañía.

Ninguno de los acreedores que han suscrito la ampliación de capital pueden ser consideradas partes vinculadas o accionistas significativos, salvo los referidos a consejeros y empleados.

5.1.7. Indicación del plazo en el cual pueden retirarse las solicitudes, siempre que se permita a los inversores dicha retirada.

No procede.

5.1.8. Método y plazos para el pago de los valores y para la entrega de los mismos. Desembolso de las nuevas acciones.

Mediante la ampliación de capital se produjo la emisión de 119.202.699 acciones de acciones ordinarias, de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 364.851.036 a la 484.053.734, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, las cuales quedaron efectivamente suscritas y desembolsadas por compensación de créditos, en el momento de ejecución de dicha ampliación de capital, de acuerdo a los datos y procedimiento mencionados en el apartado 5.1.6 de la Nota sobre los Valores, y que quedó inscrita en el Registro Mercantil en fecha 7 de marzo de 2011.

Tras el registro y verificación del presente Folleto Informativo, está previsto que la CNMV y las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo) admitan las nuevas acciones a cotización.

5.1.9. Descripción completa de la manera y fecha en la que se deben hacer públicos los resultados de la oferta.

Finalizado el proceso de suscripción y adjudicación de la ampliación de capital y decidido el importe definitivo, los resultados de la ampliación de capital fueron comunicados por el Consejo de Administración a través de la presentación de hecho relevante ante la CNMV que fue publicado con fecha 22 de febrero de 2011.

5.1.10. Procedimiento para el ejercicio de cualquier derecho preferente de compra, la negociabilidad de los derechos de suscripción y el tratamiento de los derechos de suscripción no ejercidos.

De conformidad con el acuerdo de la Junta General Extraordinaria de fecha 10 de diciembre de 2010, el derecho de suscripción preferente fue excluido, cumpliendo para ello los requisitos legalmente exigidos y en particular la puesta a disposición de los accionistas del informe emitido por el Auditor de Cuentas nombrado al efecto por el Registro Mercantil sobre el valor razonable de las acciones de la Sociedad, sobre el valor teórico del derecho de preferencia cuyo ejercicio se suprimía y sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el informe de los administradores.

5.2. Plan de colocación y adjudicación.

5.2.1 Las diversas categorías de posibles inversores a los que se ofertan los valores. Si la oferta se hace simultáneamente en los mercados de dos o más países y si se ha reservado o se va a reservar un tramo para determinados países, indicar el tramo.

La ampliación de capital fue dirigida exclusivamente a ciertos acreedores de la Compañía, quienes suscribieron la ampliación mediante la compensación de deuda que ostentaban frente a aquélla.

5.2.2. En la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor, indicar si los accionistas principales o los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del emisor tienen intención de suscribir la oferta, o si alguna persona tiene intención de suscribir más del cinco por ciento de la oferta.

Los miembros de los órganos de administración y empleados que suscribieron las acciones que les correspondían en la ampliación de capital son los siguientes:

Nombre suscriptor	Características	Acciones emitir
Dª. Aurora Marqueta Tous	Remuneración consejeros y empleados. Según Acta de 28/05/2010	80.000,00
Darivenia Markets S.L.	Remuneración consejeros y empleados. Según Acta de 28/05/2010	96.000,00
Espartel Fund Investment S.L.	Remuneración consejeros y empleados. Según Acta de 28/05/2010	126.000,00
Eurocometa S.L.	Remuneración consejeros y empleados. Según Acta de 28/05/2010	96.000,00
D. Fernando Beltrán Bustos	Remuneración consejeros y empleados. Según Acta de 28/05/2010	102.000,00
Fomento de Inversiones Directas S.L.	Remuneración consejeros y empleados. Según Acta de 28/05/2010	120.000,00
D. Francisco Martín Aparicio	Remuneración consejeros y empleados. Según Acta de 28/05/2010	120.000,00
D. Ignacio Checa Zavala	Remuneración consejeros y empleados. Según Acta de 28/05/2010	600.000,00
D. Iván Cuadrado López	Remuneración consejeros y empleados. Según Acta de 28/05/2010	120.000,00
D. José María Lamo de Espinosa y Michels de Champourcin	Remuneración consejeros y empleados. Según Acta de 28/05/2010	600.000,00
D. Juan Antonio Ibáñez Fernández	Remuneración consejeros y empleados. Según Acta de 28/05/2010	600.000,00
Tres Culturas Dos Orillas S.L.	Remuneración consejeros y empleados. Según Acta de 28/05/2010	174.000,00
TOTAL	-	2.834.000

Los suscriptores que suscribieron más del 5% de la ampliación de capital autorizada por la Junta General Extraordinaria son los siguientes:

Nombre suscriptor	Importe	Porcentaje
Nova Lurani S.L.	3.395.780,40	28,49%
Coninca 2004 S.L.	2.005.572,57	16,82%
Promociones El Pinar de Córdoba S.A.	971.665,09	8,15%
Gestiones de Contratas y Obras Geconsur S.L.	673.042,42	5,65%
TOTAL	7.046.060,48	59,11%

5.2.3. Información previa sobre la adjudicación.

a) **División de la oferta en tramos, incluidos los tramos institucional, minorista y de empleados del emisor y otros tramos.**

No existen.

b) **Condiciones en las que pueden reasignarse los tramos, volumen máximo de dicha reasignación y, en su caso, porcentaje mínimo destinado a cada tramo.**

No procede.

c) **Método o métodos de asignación que deben utilizarse para el tramo minorista y para el de empleados del emisor en caso de sobre-suscripción de estos tramos.**

No procede.

d) **Descripción de cualquier trato preferente predeterminado que se conceda a ciertas clases de inversores o a ciertos grupos afines (incluidos los programas para amigos y familia) en la asignación, el**

porcentaje de la oferta reservada a ese trato preferente y los criterios para la inclusión en tales clases o grupos.

No existe.

e) Si el tratamiento de las suscripciones u ofertas de suscripción en la asignación depende de la empresa que las realiza o de la empresa a través de la que se realiza.

No procede.

f) Cantidad mínima de adjudicación, en su caso, en el tramo minorista.

No procede.

g) Condiciones para el cierre de la oferta así como la fecha más temprana en la que puede cerrarse la oferta.

El Consejo de Administración de Urbas declaró cerrada la ampliación de capital con fecha 14 de febrero de 2011, una vez finalizado el periodo de suscripción establecido al efecto.

h) Si se admiten o no las suscripciones múltiples y, en caso de no admitirse, cómo se gestionan las suscripciones múltiples.

No procede.

5.2.4. Proceso de notificación a los solicitantes de la cantidad asignada e indicación de si la negociación puede comenzar antes de efectuarse la notificación.

No procede.

5.2.5. Sobre-adjudicación y "green shoe":

a) Existencia y volumen de cualquier mecanismo de sobre-adjudicación y / o de "green shoe".

No procede.

b) Período de existencia del mecanismo de sobre-adjudicación y / o de "green shoe".

No procede.

c) Cualquier condición para el uso del mecanismo de sobre-adjudicación o de "green shoe".

No procede.

5.3. Precios.

5.3.1. Indicación del precio al que se ofertarán los valores. Cuando no se conozca el precio o cuando no exista un mercado establecido y / o líquido para los valores, indicar el método para la determinación del precio de oferta, incluyendo una declaración sobre quién ha establecido los criterios o es formalmente responsable de su determinación. Indicación del importe de todo gasto e impuesto cargados específicamente al suscriptor o comprador.

El valor nominal de las nuevas acciones fue de 0,10 euros por acción, compensable con el líquido exigible del crédito, a razón de 0,10 euros de crédito por acción, y se basó en el valor real de la Sociedad y neto por acción, una vez calculado el impacto de la compensación efectuada, y de conformidad con el acuerdo de reducción capital que se aprobó por la Junta General y que quedó inscrito en el Registro Mercantil en fecha 28 de diciembre de 2010.

Según se recoge en el informe especial sobre exclusión del derecho de suscripción preferente preparado por el experto independiente Gesaudit Auditoría & Consulting, con fecha 26 de octubre 2010, *"el tipo de emisión de 0,10 euros por acción, propuesto por los Administradores a la aprobación de la Junta General Extraordinaria de Accionistas, es superior al valor neto patrimonial consolidado de las acciones actualmente en circulación,*

que asciende a 0,0846 euros por acción al 30 de junio de 2010". De igual modo, el valor de emisión de las acciones fue superior a la cotización media de los cambios medios ponderados diarios del último trimestre antes de la fecha del informe (0,0799 euros) y de la cotización del 25 de octubre de 2010 (0,073 euros).

La Compañía no repercutirá gasto alguno al suscriptor en relación a las nuevas acciones suscritas. No se devengarán, a cargo de los suscriptores que han acudido a la ampliación de capital, gastos por la primera inscripción de las nuevas acciones de Urbas en los registros contables de las Entidades Participantes. No obstante, las Entidades Participantes que llevan cuentas de los titulares de las acciones de Urbas podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de administración que libremente determinen, derivados del mantenimiento de los valores en los registros contables.

5.3.2. Proceso de publicación del precio de oferta.

El precio de emisión de las nuevas acciones fue de 0,10 euros por acción y se comunicó en el propio acuerdo de la Junta General Extraordinaria de fecha 10 de diciembre de 2010.

5.3.3. Si los tenedores de participaciones del emisor tienen derechos de adquisición preferentes y este derecho está limitado o suprimido, indicar la base del precio de emisión si ésta es dineraria, junto con las razones y los beneficiarios de esa limitación o supresión.

Por beneficio de la Sociedad y por especificidad de la oferta se trató de una ampliación de capital dirigida exclusivamente a los acreedores que cumplieran los requisitos establecidos en el artículo 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital por cuanto que los mismos, al menos en un 25% estaban vencidos y exigibles, y por tanto eran líquidos, y que el vencimiento de los restantes no era superior a cinco años, y por eso se propuso la exclusión del derecho de adquisición preferente a los accionistas, pues no se preveía una ampliación destinada al mercado sino que se trató de una colocación privada dirigida exclusivamente a ciertos acreedores de la Compañía, quienes suscribieron la ampliación mediante la compensación de deuda que ostentaban frente a aquélla.

5.3.4. En los casos en que haya o pueda haber una disparidad importante entre el precio de oferta pública y el coste real en efectivo para los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o altos directivos o personas vinculadas, de los valores adquiridos por ellos en operaciones realizadas durante el último año, o que tengan el derecho a adquirir, debe incluirse una comparación de la contribución pública en la oferta pública propuesta y las contribuciones reales en efectivo de esas personas.

No procede.

5.4. Colocación y aseguramiento.

5.4.1. Nombre y dirección del coordinador o coordinadores de la oferta global y de determinadas partes de la misma y, en la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor o el oferente, de los colocadores en los diversos países donde tiene lugar la oferta.

No existió entidad directora ni colocadora de la ampliación de capital.

5.4.2. Nombre y dirección de cualquier agente de pagos y de las entidades depositarias en cada país.

No se designó agente de pagos.

5.4.3. Nombre y dirección de las entidades que acuerdan asegurar la emisión con un compromiso firme, y detalles de las entidades que acuerdan colocar la emisión sin compromiso firme o con un acuerdo de "mejores esfuerzos". Indicación de las características importantes de los acuerdos, incluidas las cuotas. En los casos en que no se suscriba toda la emisión, declaración de la parte no cubierta. Indicación del importe global de la comisión de suscripción y de la comisión de colocación.

No existen.

5.4.4. Cuándo se ha alcanzado o se alcanzará el acuerdo de aseguramiento.

No hubo acuerdo de aseguramiento.

6. ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN.

6.1. Indicación de si los valores ofertados son o serán objeto de una solicitud de admisión a cotización, con vistas a su distribución en un mercado regulado o en otros mercados equivalentes, indicando los mercados en cuestión. Esta circunstancia debe mencionarse, sin crear la impresión de que se aprobará necesariamente la admisión a cotización. Si se conocen, deben darse las fechas más tempranas en las que los valores se admitirán a cotización.

El Consejo de Administración, haciendo uso de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 10 de diciembre de 2010, en reunión de fecha 14 de febrero de 2011, acordó solicitar la admisión a cotización de las nuevas acciones, correspondientes a la ampliación de capital aprobada en dicha reunión, en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo). Al amparo de lo dispuesto en el artículo 297 de la Ley de Sociedades de Capital, la citada Junta General de Accionistas de Urbas delegó también en el Consejo de Administración con expresa facultad de sustitución en la persona o personas que el Consejo estime conveniente, en términos tan amplios y bastantes como en Derecho pueda requerirse, para que una vez ejecutado el acuerdo de ampliación de capital, pueda solicitar y obtener la admisión a cotización oficial de las nuevas acciones resultantes de la ampliación de capital, en las Bolsas de Valores en las que cotiza o pueda cotizar la acción, a través del sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) o el sistema que corresponda en cada caso, elaborando y presentando los documentos que considere convenientes y realizando cuantos actos sean necesarios o convenientes a tal efecto.

El Consejo de Administración de 14 de febrero de 2011 autorizó al Presidente del Consejo o al Secretario del Consejo de Administración, para la ejecución del acuerdo de ampliación de capital en representación del Consejo a efectos de su elevación a público, y tan ampliamente como en derecho sea menester para la interpretación, aplicación y ejecución y desarrollo de dicho acuerdo, e igualmente para la subsanación, complemento del mismo, en lo que fuere preciso, así como el cumplimiento de cuantos requisitos fueran necesarios para llevarlo a cabo de acuerdo con la reglamentación vigente, y sean objeto de señalamiento por cualquier Autoridad, Administración, funcionario, u Organismos de supervisión y calificación. Quedando también facultados para adoptar cuantos acuerdos y otorgar cuantos documentos fueran precisos, para la adaptación de los mismos a la calificación verbal o escrita del Registrador Mercantil, o en general cualquier Organismo de supervisión o registro interviniente. Se autorizó igualmente a las personas mencionadas, en términos tan amplios y bastantes como en Derecho pueda requerirse, para que una vez ejecutado este acuerdo, puedan solicitar y obtener la admisión a cotización oficial de las nuevas acciones resultantes de la ampliación de capital, en las Bolsas de Valores en las que cotiza o pueda cotizar la acción, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) o el sistema que corresponda en cada caso, elaborando y presentando los documentos que considere convenientes y realizando cuantos actos sean necesarios o convenientes a tal efecto.

Las nuevas acciones serán admitidas a cotización en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, y en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) tras el registro y verificación del presente Folleto Informativo.

Urbas hará sus mejores esfuerzos para que las nuevas acciones sean admitidas a cotización en el plazo más breve posible. Urbas conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de las acciones representativas de su capital social en los mercados organizados antes referidos, comprometiéndose a su cumplimiento.

Los requisitos previos para la admisión a cotización oficial en las Bolsas Españolas en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) son básicamente los siguientes:

- Otorgamiento de la correspondiente escritura pública de aumento de capital e inscripción de la misma en el Registro Mercantil de Madrid.
- Depósito de copias autorizadas o testimonios notariales de la correspondiente escritura de aumento de capital social inscrita en la CNMV, Iberclear y la Sociedad Rectora de la Bolsa de Madrid y Barcelona, y práctica de la primera inscripción de las nuevas acciones en Iberclear y sus Entidades Participantes.
- Verificación y registro por la CNMV de los documentos y requisitos necesarios para la admisión a cotización.
- Acuerdo de admisión a negociación oficial de las acciones en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, adoptado por sus respectivas Sociedades Rectoras.

6.2. Todos los mercados regulados o mercados equivalentes en los que, según tenga conocimiento de ello el emisor, estén admitidos ya a cotización valores de la misma clase que los valores que van a ofertarse o admitirse a cotización.

Las acciones de Urbas cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

6.3. Si, simultáneamente o casi simultáneamente a la creación de los valores para los que se busca la admisión en un mercado regulado, se suscriben o se colocan privadamente valores de la misma clase, o si se crean valores de otras clases para colocación pública o privada, deben darse detalles sobre la naturaleza de esas operaciones y del número y las características de los valores a los cuales se refieren.

Con fecha 16 de marzo de 2011, el Consejo de Administración ejecutó la ampliación de capital autorizada mediante acuerdo contenido en el punto undécimo del Orden del Día de la Junta General de Accionistas de Urbas Guadahermosa S.A. celebrada el 26 de junio de 2009 en segunda convocatoria procediendo a aumentar el capital social de Urbas Guadahermosa, S.A. por un importe nominal de 6.687.855 euros, mediante la emisión de 66.878.550 acciones ordinarias, de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, a fin de atender las conversión de bonos e intereses generados por éstos en acciones en el primer Periodo de Conversión que se inició el 16 de febrero de 2011, y que finalizó el día 16 de marzo de 2011.

Para ello se hizo uso del acuerdo del acuerdo de la Junta General de fecha 26 de junio de 2009 referente al aumento de capital para atender a la conversión de bonos e intereses generados por éstas en acciones en el primer periodo de conversión previsto en el acuerdo tercero y cuarto del Consejo de Administración celebrado en fecha 22 de febrero de 2010, en el que se fijaban los términos y condiciones de dicha emisión, en relación con otro celebrado en fecha 8 de noviembre de 2010, en el cual se procedió a la suscripción y desembolso definitivo de un total de 3.362 bonos emitidos con efectos de fecha 16 de octubre de 2010, siendo el vencimiento de los mismos el siguiente:

1.- Dentro de los treinta días siguientes, una vez transcurridos cuatro meses a partir de la fecha del cierre de la suscripción de los bonos, un veinte por ciento de los bonos de las que sea titular cada bonista, o tenedor de los mismos, incrementados en sus intereses correspondientes, serán convertidos necesariamente en acciones de Urbas Guadahermosa S.A. de la forma y con el procedimiento establecido. En el caso de que el 20% no sea un número entero se convertirán los bonos correspondientes al número entero inferior.

2.- Dentro de los treinta días siguientes al vencimiento de la emisión, es decir a partir de los doce meses siguientes a la fecha del cierre de la suscripción, se procederá a la conversión necesaria del resto de los bonos en poder de los bonistas o tenedores de tales bonos, por acciones ordinarias de Urbas Guadahermosa S.A. de la forma y con el procedimiento establecido.

Para mayor información de la emisión recogida en este apartado, ver epígrafe 10.1. del Documento de Registro.

6.4. Detalles de las entidades que tiene un compromiso firme de actuar como intermediarios en la negociación secundaria, aportando liquidez a través de las órdenes de oferta y demanda y descripción de los principales términos de su compromiso.

No procede.

6.5. Estabilización: en los casos en que un emisor o un accionista vendedor haya concedido una opción de sobre-adjudicación o se prevé que puedan realizarse actividades de estabilización de precios en relación con la oferta.

6.5.1. El hecho de que pueda realizarse la estabilización, de que no haya ninguna garantía de que se realice y que puede detenerse en cualquier momento.

No procede.

6.5.2. Principio y fin del período durante el cual puede realizarse la estabilización.

No procede.

6.5.3. Identidad de la entidad que dirija la estabilización para cada jurisdicción pertinente, a menos que no se conozca en el momento de la publicación.

No procede.

6.5.4. El hecho de que las operaciones de estabilización puedan dar lugar a un precio de mercado más alto del que habría de otro modo.

No procede.

7. TENEDORES VENDEDORES DE VALORES.

7.1. Nombre y dirección profesional de la persona o de la entidad que se ofrece a vender los valores, naturaleza de cualquier cargo u otra relación importante que los vendedores hayan tenido en los últimos tres años con el emisor o con cualquiera de sus antecesores o personas vinculadas.

No procede.

7.2. Número y clase de los valores ofertados por cada uno de los tenedores vendedores de valores.

No procede.

7.3. Compromisos de no disposición (lock-up agreements). Partes implicadas. Contenido y excepciones del acuerdo. Indicación del periodo de no disposición.

No existen compromisos de este tipo.

8. GASTOS DE LA EMISIÓN / OFERTA.

8.1. Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales de la emisión / oferta.

La ampliación de capital supuso la cancelación de pasivo no bancario por un importe total de 11.920.269,90 euros, mediante compensación de créditos que cumplían los requisitos previstos en el Art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital.

Los gastos estimados de emisión y admisión a cotización de las nuevas acciones (excluyendo IVA), son los siguientes:

Concepto	Importe estimado (euros)
Publicidad (folleto, anuncios prensa,...)	4.538
Notaría y Registro Mercantil	16.875
Impuesto T.P. Y A.J.D.	-
Comisión de agencia.	3.500-
Iberclear	9.684
Tasas CNMV (admisión)	1.760,21
Bolsa	11.487
TOTAL	47.844,21

Los gastos totales de la ampliación de capital representan aproximadamente el 0,40% del pasivo bancario total cancelado.

9. DILUCIÓN.

9.1. Cantidad y porcentaje de la dilución inmediata resultante de la emisión.

Los accionistas de Urbas que ostentaban dicha condición a fecha 10 de diciembre de 2010 no tuvieron derecho de suscripción preferente en la ampliación de capital, por haber sido excluido mediante acuerdo de Junta General Extraordinaria celebrada en la misma fecha.

Ello implica que con la ampliación de capital que se ha tramitado por un importe total de 11.920.269,90 euros, la participación de los accionistas existentes a fecha de inscripción de la ampliación en el Registro Mercantil se ha visto diluida en un 24,63%.

9.2. En el caso de una oferta de suscripción a los tenedores actuales, importe y porcentaje de la dilución inmediata si no suscriben la nueva oferta.

No procede por no existir dicha oferta.

10. INFORMACIÓN ADICIONAL.

10.1. Si en la nota sobre los valores se menciona a los asesores relacionados con una emisión, una declaración de la capacidad en que han actuado los asesores.

Todas las gestiones, tramitaciones y servicios de asesoramiento en relación con la ampliación de capital han sido realizados por el personal y servicios internos de la Sociedad.

10.2. Indicación de otra información de la nota sobre los valores que haya sido auditada o revisada por los auditores y si los auditores han presentado un informe. Reproducción del informe o, con el permiso de la autoridad competente, un resumen del mismo.

De acuerdo con lo establecido en el art. 301 de la Ley de Sociedades de Capital, se puso a disposición de los accionistas en el momento de convocatoria de la Junta General que aprobó la ampliación de capital, el informe formulado por el auditor de cuentas de la Sociedad, que acreditaba que, una vez verificada la contabilidad social, resultaban exactos los datos ofrecidos por los administradores sobre los créditos a compensar, es decir sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar, la identidad de los aportantes, el número de acciones que han de emitirse y la cuantía del aumento.

Dicho informe fue presentado al efecto por el auditor de cuentas de la sociedad Deloitte S.L. con el número S0692 del Registro Oficial de Auditores de Cuentas (R.O.A.C), CIF nº B-79104469, y domicilio en Madrid, Plaza Pablo Ruiz Picasso nº 1.

10.3. Cuando en la nota sobre los valores se incluya una declaración o un informe atribuido a una persona en calidad de experto, proporcionar el nombre de esas personas, dirección profesional, calificaciones e interés importante en el emisor, según proceda. Si el informe se presenta a petición del emisor, una declaración de que se incluye dicha declaración o informe, la forma y el contexto en que se incluye, y con el consentimiento de la persona que haya autorizado el contenido de esa parte de la nota sobre los valores.

De acuerdo con lo establecido en el art. 308 de la Ley de Sociedades de Capital, se puso a disposición de los accionistas en el momento de convocatoria de la Junta General que aprobó la presente ampliación de capital, el informe emitido por el Auditor de Cuentas nombrado al efecto por el Registro Mercantil sobre el valor razonable de las acciones de la Sociedad, sobre el valor teórico del derecho de preferencia cuyo ejercicio se suprimía y sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el informe de los administradores, en relación al valor de las acciones de la Sociedad y sobre la propuesta y la contraprestación a satisfacer por las nuevas acciones, con indicación de las personas a las que habrían de atribuirse.

Dicho informe fue presentado al efecto por el auditor de cuentas nombrado al efecto por el Registro Mercantil, Gesaudit S.A. con el número S0272 del Registro Oficial de Auditores de Cuentas (R.O.A.C), CIF nº A-78569357, y domicilio en Madrid, Avda. Reina Victoria 14, 3º D.

10.4. En los casos en que la información proceda de un tercero, proporcionar una confirmación de que la información se ha reproducido con exactitud y que, en la medida en que el emisor tiene conocimiento de ello y puede determinar a partir de la información publicada por ese tercero, no se ha omitido ningún hecho que haría la información reproducida inexacta o engañosa. Además, el emisor debe identificar la fuente o fuentes de la información.

No procede.

IV. DOCUMENTO DE REGISTRO RD 1310/2005, de 4 de noviembre, y Anexo I del Reglamento (CE) n° 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004.

1. PERSONAS RESPONSABLES.

1.1. Todas las personas responsables de la información que figura en el documento de registro y, según los casos, de ciertas partes del mismo, con, en el último caso, una indicación de las partes. En caso de personas físicas, incluidos los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del emisor, indicar el nombre y el cargo de la persona; en caso de personas jurídicas, indicar el nombre y el domicilio social.

D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, en nombre y representación de Urbas Guadahermosa, S.A. en su condición de Presidente y Consejero Delegado de la misma y especialmente autorizado al efecto en virtud del acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía celebrada en segunda convocatoria el día 10 de diciembre de 2010, asume la responsabilidad de la totalidad de la información contenida en el presente Documento de Registro, la cual ha sido redactada de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento (CE) n° 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004.

1.2. Declaración de los responsables del documento de registro que asegure que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en el documento de registro es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido. En su caso, declaración de los responsables de determinadas partes del documento de registro que asegure que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en la parte del documento de registro de la que son responsables es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, como responsable del presente Documento de Registro, asegura que, tras comportarse con una diligencia razonable de que así es, la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2. AUDITORES DE CUENTAS.

2.1. Nombre y dirección de los auditores del emisor para el período cubierto por la información financiera histórica (así como su afiliación a un colegio profesional).

El auditor de las cuentas anuales individuales de Urbas durante los ejercicios 2008, 2009 y 2010 es la firma Deloitte, S.L. con domicilio en Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, Madrid, inscrita en el R.O.A.C. con el número S-0692.

2.2. Si los auditores han renunciado, han sido apartados de sus funciones o no han sido redesignados durante el período cubierto por la información financiera histórica, proporcionarán los detalles si son importantes.

Los auditores no han renunciado, ni han sido apartados de sus funciones durante el período cubierto por la información financiera histórica, habiendo sido designados por la Compañía por última vez en la Junta de Accionistas celebrada el 28 de mayo de 2010, al objeto de auditar las cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio 2010 período que ha finalizado el 31 de diciembre.

3. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA.

3.1. Información financiera histórica seleccionada.

El presente Folleto incorpora las cuentas anuales consolidadas auditadas del Grupo Urbas de los tres últimos ejercicios: 2008, 2009 y 2010, cuentas que han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), 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.

La información contenida en este epígrafe deberá leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados de Urbas Guadahermosa y, en todo caso, está sujeta en su integridad al contenido de los estados financieros consolidados que se incluyen en el epígrafe 20.1 del Documento de Registro.

La información financiera completa a la que hace mención el presente Folleto, la explicación detallada de los principales principios y normas contables aplicadas, los informes de auditoría, los informes de gobierno corporativo y de gestión del Grupo se encuentran depositados en la CNMV y disponible para su consulta en sus oficinas centrales, en la página web (www.grupourbas.com) así como en la página web de la CNMV (www.cnmv.es) las cuales se incorporan por referencias.

Balance de situación

La evolución de la información financiera consolidada durante los tres últimos ejercicios, se recoge a continuación a sus fechas respectivas de cierre de 31 de diciembre:

Principales magnitudes financieras de balance. Ejercicios 2008, 2009 y 2010.					
Cifras en euros	2010	Var. 10/09	2009	Var. 09/08	2008
Activo no corriente	23.912.673	-20,6%	30.129.166	-1,4%	30.544.616
Activo corriente	201.342.384	-0,2%	201.709.042	-26,5%	274.524.888
TOTAL ACTIVO	225.255.057	-2,8%	231.838.208	-24,0%	305.069.504
Patrimonio neto	5.962.780	-88,2%	50.554.162	6,6%	47.427.733
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	884.607	0,0%	884.607	0,0%	884.607
Pasivo no corriente	10.604.099	-33,1%	15.861.011	-71,3%	55.271.729
Pasivo corriente	207.803.571	26,3%	164.538.428	-18,3%	201.485.435
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	225.255.057	-2,8%	231.838.208	-24,0%	305.069.504

Cuenta de resultados

Principales magnitudes financieras de la cuenta de resultados. Ejercicios 2008, 2009 y 2010.					
Cifras en euros	2010	Var. 10/09	2009	Var. 09/08	2008
Importe neto de la cifra de negocio	19.725.922	-61,5%	51.301.759	6,6%	48.144.127
Resultado de explotación	(42.323.579)	87,1%	(22.615.396)	-57,1%	(52.695.903)
Resultado antes de impuestos	(49.089.442)	28,4%	(38.219.391)	-40,6%	(64.296.001)
Resultado neto	(45.017.304)	32,9%	(33.878.471)	-42,4%	(58.800.249)

Principales ratios financieros

Ratios	2010	2009	2008
Ratio de apalancamiento (Total Balance / Patrimonio neto)	37,8x	4,6x	6,4x
Deuda financiera ⁽¹⁾ / Patrimonio Neto (%)	2320,8%	287,5%	385,2%
Deuda financiera neta ⁽²⁾ / Deuda financiera neta + Patrimonio Neto	95,9%	74,0%	79,3%

Deuda financiera neta / Total balance (%)	61,1%	62,1%	59,6%
Deuda financiera neta / GAV ⁽³⁾ (%)	70,1%	72,4%	67,7%
Deuda bancaria neta / EBITDA ⁽⁴⁾	n/a	n/a	n/a
EBITDA ⁽⁴⁾ / Intereses de deudas	n/a	n/a	n/a
GAV ⁽³⁾ / acción ⁽⁵⁾	0,54	0,55	1,25
NAV ⁽⁶⁾ / acción ⁽⁵⁾	0,16	0,15	0,40
Beneficio (pérdida) / acción ⁽⁵⁾	(0,115)	(0,152)	(0,273)

(1) Se trata de las deudas con entidades de crédito tanto corrientes como no corrientes, así incluidos en el balance.

(2) Deuda financiera neta: Deuda financiera minorado por el efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

(3) Gross Asset Value: Valor de mercado de los activos, conforme a las valoraciones de expertos independientes.

(4) No aplicable al ser el EBITDA de los tres últimos ejercicios negativo.

(5) Número de acciones en circulación al final de cada período, sin tener en consideración las acciones que pudieran resultar de las conversiones de obligaciones convertibles. Se trata por tanto de magnitudes básicas, no diluidas.

(6) Net Asset Value: Valor de mercado de los activos deducida la deuda financiera neta.

3.2. Información financiera seleccionada relativa a periodos intermedios.

El presente Folleto no incorpora información financiera intermedia consolidada del Grupo al coincidir con la fecha de cierre del ejercicio 2010 y no haberse publicado todavía la información relativa al primer trimestre del 2011.

4. FACTORES DE RIESGO.

Se proporcionarán de manera prominente en una sección titulada "Factores de riesgo", los factores de riesgo específicos del emisor o de su sector de actividad.

4.1. Factores de riesgo del sector de la actividad del emisor.

Ver apartado II.2 del presente Folleto Informativo.

4.2. Factores de riesgo específicos del emisor.

Ver apartado II.3 del presente Folleto Informativo.

4.3. Factores de riesgo relativos a la estructura del accionariado.

Ver apartado II.4 del presente Folleto Informativo.

5. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR.

5.1. Historia y evolución del emisor.

5.1.1. Nombre legal y comercial del emisor.

La denominación social de la entidad emisora es "Urbas Guadahermosa, Sociedad Anónima". Es también conocida por el nombre comercial "Grupo Urbas" o "Urbas".

5.1.2. Lugar de registro del emisor y número de registro.

Urbas Guadahermosa S.A. está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 8587, libro 0, sección 8, folio 1, hoja M-138308, y está provista de número de identificación fiscal A-08049793.

5.1.3. Fecha de constitución y periodo de actividad del emisor, si no son indefinidos.

La Compañía fue constituida el 20 de octubre de 1944, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Barcelona, D. José Pérez Jofre de Villegas, con la denominación "Urbanizaciones y Transportes S.A.".

De conformidad con el artículo 3 de los Estatutos Sociales de Urbas, "*La duración de la Sociedad será indefinida*".

5.1.4. Domicilio y personalidad jurídica del emisor, legislación conforme a la cual opera, país de constitución, y dirección y número de teléfono de su domicilio social (o lugar principal de actividad empresarial si es diferente de su domicilio social).

Urbas Guadahermosa S.A. es una sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, Calle Velázquez, nº 94, 1º, si bien las oficinas donde la Sociedad cuenta con su mayor número de empleados y mayor capacidad operativa en atención a su actividad empresarial se encuentran en Guadalajara, Plaza de los Caídos en la Guerra Civil nº 7, C.P. 19001.

La Compañía tiene forma jurídica de sociedad anónima y se rige por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y demás normativa aplicable a las sociedades anónimas. Al ser Urbas una empresa cotizada en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo), ha de operar de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 24/1998, de 28 de julio, de Mercado de Valores, y demás normativa de desarrollo.

En cuanto al sector en el que opera habría dos marcos reguladores diferenciados:

Immobiliario:

La actividad de construcción y rehabilitación está afectada en España, en primer lugar, por la legislación urbanística que se encuentra desarrollada en dos ámbitos legislativos distintos: el estatal y el autonómico. En el ámbito estatal, las reglas del Derecho urbanístico en España se contienen en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, en vigor desde el 27 de junio de 2008, y la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, impone a los agentes que intervienen en el proceso de edificación (promotores y constructores entre otros) determinadas obligaciones y responsabilidades, así como el deber de garantizar el adecuado desarrollo del mismo con el fin de asegurar durante un determinado período la calidad de la edificación en general.

En el ámbito autonómico y en función de los ámbitos territoriales donde opera Urbas, hay que destacar la normativa urbanística aplicable de Andalucía y de Castilla La-Mancha que se recoge en los siguientes textos legales:

- Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Los contratos de arrendamientos urbanos se rigen por las disposiciones de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos (sin perjuicio de la vigencia, en algunos casos, de la Ley de arrendamientos urbanos de 1964 o del Real Decreto Ley 2/1985) y, supletoriamente, por el Código Civil.

Finalmente, hay que tener en cuenta la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, y el régimen establecido para los distintos tipos y calificaciones del suelo a nivel estatal.

Energético:

En este sector hay que mencionar la vigencia y sujeción de la actividad de Urbas a los siguientes textos legales.

- Real Decreto 1578/2008 de 26 de septiembre de retribución de la actividad de producción de energía eléctrica mediante tecnología solar fotovoltaica, modificado por el Real Decreto 1565/2010 de 19 de noviembre.
- Ley 54/1997 del Sector Eléctrico.

Finalmente hay que hacer constar la importancia de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, en la actividad ordinaria de Urbas por las numerosas relaciones con las Administraciones Públicas.

Igualmente, y en función de la actividad desarrollada por Urbas en Marruecos, se somete a la jurisdicción y legislación vigente en dicho país.

- Oficina principal: Plaza de los Caídos en la Guerra Civil, nº 7, Guadalajara (19001)
- Teléfono y Fax: 949211515 / 949247827
- Página web: www.grupourbas.com
- E-mail: accionistas@grupourbas.com / info@grupourbas.com

5.1.5. Acontecimientos importantes en el desarrollo de la actividad del emisor.

a) Evolución histórica anterior a junio de 2004.

Urbas se constituyó en 1944 en Barcelona para desarrollar la actividad de adquisición de terrenos y bienes inmuebles en general, su parcelación y venta, y toda clase de negocios de transportes, abastecimientos y construcciones.

En 1972 la Compañía abandona el negocio de transporte público a causa de la escasa rentabilidad obtenida, concentrándose en la actividad de promoción inmobiliaria.

A partir de 1988 inicia un proceso de diversificación añadiendo a la promoción inmobiliaria, la actividad de desarrollo y explotación de aparcamientos, y tomando participaciones financieras en empresas de alta tecnología.

A principios de los años 90, comienza a originarse una problemática de falta de liquidez y dificultad de obtención de financiación. En 1992 comienza a aplicar un programa de saneamiento con el que hace frente a obligaciones de pago con empresas constructoras, entidades financieras, y obligacionistas titulares de la emisión de obligaciones convertibles.

En octubre de 1994, la Sociedad trasladó su domicilio social de Barcelona a Madrid, según recoge la Inscripción del Registro Mercantil de Madrid con fecha 27 de octubre de 1994, ciudad en la que ha permanecido hasta la fecha.

En 1998 la plantilla de Urbas se había reducido hasta 9 empleados desde 36 al principio del periodo de saneamiento.

Desde 1998 hasta 2004 los recursos empleados por la Compañía se redujeron al mínimo posible debido a la imposibilidad de desarrollar la actividad inmobiliaria dada su delicada situación financiera y patrimonial.

En relación a su trayectoria bursátil, Urbas comenzó a cotizar en la Bolsa de Barcelona en 1947 y en la Bolsa de Madrid en 1989. El 26 de noviembre de 1990, la Compañía se incorporó al Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo) con el anagrama "UBS".

El 23 de julio de 1997 la CNMV decretó la suspensión cautelar de la negociación en el Sistema de Interconexión Bursátil de las acciones de Urbas. El levantamiento de la suspensión cautelar de la cotización se efectuó con efectos al día 1 de julio de 1998.

b) Cambios acontecidos a partir de junio de 2004.

En junio de 2004 se produce el nombramiento de Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. como Presidente del Consejo de Administración, que a su vez, designó como su representante persona física para ejercer dicho cargo a D. Francisco Javier Irizar Ortega.

Guadahermosa se convirtió desde ese momento en el principal prestamista de la Compañía, sustituyendo a Fidelca que había ostentado ese papel durante los meses anteriores.

A partir de ese momento, la Compañía concentró sus esfuerzos en modificar las causas que habían provocado el largo periodo de inactividad, lo que llevó a suscribir el 19 de marzo de 2007, escritura de fusión por absorción, por la que Urbas adquiriría todo el negocio, fundamentalmente inmobiliario de las compañías Guadahermosa Proyector Urbanísticos S.L. y Costa Rey S.L, momento a partir del cual tanto la gestión como la administración de todos los aspectos de la compañía se traspasó a la estructura organizativa de dichas compañías absorbidas.

Como consecuencia de la fusión, los socios de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y de Costa Rey, S.L. recibieron en canje acciones de Urbas Guadahermosa, S.A. (tras el cambio de denominación de “Urbanizaciones y Transportes, S.A.” a “Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A.” el 29 de marzo de 2006, se procedió al cambio de denominación a “Urbas Guadahermosa, S.A. el 29 de enero de 2007).

Este hito provocó el comienzo de las actividades inmobiliarias de Urbas con promociones a lo largo de todo el territorio nacional, fundamentalmente Almería y la zona del Corredor del Henares, así como la diversificación de su actividad hacia el sector energético con la adquisición de derechos para la promoción de parques solares fotovoltaicos.

Durante los ejercicios 2008, 2009, 2010 y el actual 2011, debido a la crisis financiera global y a la restricción del crédito por parte de las instituciones financieras que ha golpeado duramente al sector inmobiliario, la Compañía ha mantenido una política de total reducción de la deuda financiera, de la deuda con proveedores y de los costes fijos.

La falta de crédito y el endurecimiento de las condiciones de financiación, han llevado a buscar métodos alternativos de financiación y saneamiento de sus balances debido a su posición de empresa cotizada en la Bolsa de Valores. Estos métodos han estado centrados en varias emisiones de diversa tipología y finalidad con el claro objetivo de hacer de Urbas Guadahermosa un proyecto viable para sus accionistas.

Las principales actuaciones en dicho sentido han sido las siguientes:

- Con fecha 24 de octubre de 2008 la Junta General de Accionistas aprobó la emisión de obligaciones convertibles en acciones que fueron emitidas en Escritura Pública el 28 de noviembre de 2008, por un importe inicial (sin incluir el devengo de los intereses hasta la conversión de las obligaciones en acciones) de 34,8 millones de euros para saldar deudas con accionistas de la Compañía por diversos conceptos, entre otros por los préstamos dinerarios de los socios realizados para dotar de recursos a la Sociedad en momentos de dificultad, derivados del completo cierre de la financiación bancaria. Dicha emisión fue definitivamente transformada en capital (mediante dos ampliaciones de capital) en las fechas 12 de noviembre de 2009 y 13 de mayo de 2010 por importes de 36.998.520,50 euros y 366.364,50 euros respectivamente, al incluir como mayor capital los intereses devengados por las obligaciones, intereses que fueron pactados en el Euribor + 50 puntos básicos, condiciones de financiación mejores que las que los mercados financieros ofrecían cuando existía el crédito meses antes de realizar esta operación. La emisión de las obligaciones y su posterior conversión en capital, permitieron fortalecer de manera notable los balances de la Sociedad, lo que permitió en cierta medida facilitar los procesos de refinanciación de la deuda financiera.
- Con efectos del 16 de octubre de 2010, el Consejo de Administración, haciendo uso de la autorización aprobada por la Junta con fecha 26 de junio de 2009 procedió a aprobar el acuerdo de emisión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones incorporando a la Compañía activos libres de cargas por un importe de 33,6 millones de euros.

Dicha operación ha reducido los ratios de endeudamiento, y ha permitido a la banca acreedora contar con mayores garantías que redundarán en la mejora de sus posiciones y en una mayor financiación para la Sociedad. Ha resultado positiva la entrada de nuevos accionistas ya que propiciarán estabilidad, una mejora operativa y la expansión patrimonial de la Compañía.

Con fecha 16 de marzo de 2011, se procedió por el Consejo de Administración a ejecutar el aumento del capital social de Urbas Guadahermosa, S.A. por un importe nominal de 6.687.855 euros, mediante la emisión de 66.878.550 acciones ordinarias, de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, a fin de atender la conversión de bonos e intereses generados por 662 obligaciones con vencimiento 16 de febrero de 2011. Por tanto quedan vigentes y en circulación un total de 2.700 obligaciones cuyo vencimiento será el 16 de octubre de 2011.

- Otro de los hitos importantes tuvo lugar el 10 de diciembre de 2010, al aprobarse en la Junta General de Accionistas una ampliación de capital social para compensar créditos existentes con acreedores de la Compañía, asesores externos así como liquidaciones con clientes pendientes de realizar, recogidas una gran parte de ellas en sentencias judiciales. El Consejo de Administración con fecha 14 de febrero de 2011 procedió a la ejecución de la ampliación de capital y en consecuencia tomó los acuerdos oportunos para llevar a cabo la ampliación de capital autorizada por un importe de 11.920.269,90 euros por medio de entrega de acciones de 0,10 euros de valor nominal.

En la Junta General de Accionistas celebrada el 10 de diciembre de 2010, se aprobó la reducción de capital de 0,25 euros a 0,10 euros por acción. Con la reducción de capital no sólo se cumple con los requisitos legales fijados en la Ley de Sociedades de Capital, sino también se corrige la discrepancia entre el valor nominal anterior de la acción (0,25 euros) y la cotización, ya que podía suponer un obstáculo significativo para cualquier operación que tuviera como finalidad la entrada de capital externo en la Compañía.

Independientemente de los puntos mencionados con anterioridad, uno de los logros más importantes de la Sociedad ha sido la reducción de la deuda financiera con entidades bancarias en casi 100 millones de euros desde el cierre del ejercicio de 2007 hasta los últimos cálculos del pool bancario. Este porcentaje de reducción

que supera el 42%, se ha logrado mediante las ventas de activos a terceros y a las ventas de activos a entidades financieras incluidas en el proceso de refinanciación, permitiendo ahorros muy notables en los servicios de deuda en los últimos ejercicios. Las negociaciones con la banca continúan en aras a seguir con la política de reducción de deuda y con la minoración de salidas de tesorería.

Los ajustes se han producido en todas las partidas de la Sociedad, siendo una de las principales reducciones la de los costes del personal del Grupo. La bajada de los costes de personal de las empresas del Grupo asciende al 27%, mientras que la disminución en número de personas empleadas ha sido del 46% hasta diciembre de 2010 desde el ejercicio 2008.

Las partidas relacionadas con proveedores, se han recortado de manera significativa a través de la emisión de obligaciones convertibles en acciones, acordada en la Junta de 24 de octubre de 2008 así como la ampliación de capital aprobada en Junta General de Accionistas de 10 de diciembre de 2010, por cuanto la finalidad de ambas operaciones es la de compensar créditos.

5.2. Inversiones.

5.2.1. Descripción de las principales inversiones de la Sociedad por cada ejercicio para el período cubierto por la información financiera histórica hasta la fecha del Documento de Registro.

El Grupo Urbas centra su actividad en la promoción de viviendas, en la gestión del suelo y de manera más minoritaria en la explotación de activos en régimen de alquiler y en las energías alternativas. Las inversiones realizadas por el Grupo en los ejercicios dentro del ámbito del presente Documento de Registro, pueden agruparse en las siguientes partidas principales:

- *Activos intangibles*: La partida más importante la constituye los derechos de explotación de parques fotovoltaicos.
- *Inmovilizado material*. Adquisición o mejora de elementos patrimoniales tangibles para el desarrollo de las actividades (terrenos y construcciones, instalaciones y equipos y elementos de transporte).
- *Inversiones inmobiliarias*. Compra de activos tanto construidos como en curso cuya finalidad sea la explotación por medio del alquiler a terceros de los mismos.
- *Actividad inmobiliaria*. Incluye las actividades de adquisición de suelo para su venta tras su gestión urbanística y/o edificación así como las inversiones en promociones en curso, es decir se trata de los inmuebles que serán vendidos en el curso de las actividades ordinarias. Dichas partidas están incluidas en el epígrafe de "Existencias".
- *Inversiones en empresas asociadas*. Este tipo de inversiones de toma de participaciones en empresas, principalmente del sector inmobiliario se recoge en la partida del balance "Inversiones en empresas asociadas".

Activos intangibles.

Ejercicio 2008

No ha habido movimientos relevantes.

Ejercicio 2009

Se produjo la venta a Montebalito Energías Renovables, S.L. del parque fotovoltaico de Heras de Ayuso (Guadalajara) por un importe de 400.000 euros.

Ejercicio 2010

Dentro de los acuerdos alcanzados por la venta de la participación del 10% de Geotlanter, S.L. (incluido anteriormente en empresas asociadas) y como parte del cobro por parte de Urbas Guadahermosa, S.A. del precio de la citada operación, se incorporan al inmovilizado intangible los derechos fotovoltaicos del parque de Valdenoches (Guadalajara), valorado en 383.684 euros.

En cuanto a desinversiones, hay que indicar las ventas de los derechos de explotación fotovoltaicos del parque fotovoltaico de Taracena (Guadalajara) a la sociedad Montebalito Energías Renovables, S.L. por un importe de 990.000 euros.

El cambio legislativo operado en el proceso de asignación de tarifas unido a la crisis financiera actual y la consecuente dificultad de acceso al crédito han ocasionado una fuerte ralentización del desarrollo de este tipo de proyectos y un estancamiento de las transacciones de compraventa de los mismos. Debido a este escenario se ha producido un ajuste por deterioro que asciende a 12.664.871 euros. Dicho deterioro ha sido calculado en función de las valoraciones realizadas por tasadores independientes no vinculados a la Sociedad.

Inmovilizado material

Los activos de esta partida recogen los elementos patrimoniales tangibles para el uso propio en el desarrollo normal de las actividades de la Sociedad. Se incluyen las oficinas centrales del Grupo, localizadas en la Plaza de los Caídos 7 de Guadalajara, así como una serie de plazas de parking y trasteros. Dicha utilización se espera sea superior al plazo de un ejercicio.

Las inversiones son de escasa relevancia ya que tan solo se corresponden a pequeñas obras de mejora y mantenimiento de dichos activos.

Ejercicio 2008

No ha habido movimientos relevantes.

Ejercicio 2009

No ha habido movimientos relevantes.

Ejercicio 2010

En cuanto a las desinversiones hay que mencionar que una parte de las mismas han sido ejecutadas por las entidades financieras y por tanto han sido dadas de baja en el ejercicio 2010, concretamente han sido dos pisos en los que en años anteriores había personal del Grupo así como unas plazas de garaje destinadas al uso de empleados. El importe contable dado ha ascendido a un total de 873.448 euros.

Inversiones inmobiliarias.

Estas inversiones inmobiliarias incluyen los activos adquiridos o sobre los que se han producido ciertas mejoras cuya finalidad es principalmente su explotación por medio del alquiler.

Ejercicio 2008

No ha habido movimientos relevantes.

Ejercicio 2009

No ha habido movimientos relevantes.

Ejercicio 2010

Las principales operaciones que han tenido han sido las siguientes, no habiendo existido salida de tesorería en ninguna de ellas debido a la tipología de las operaciones:

- Se adquirió en marzo de 2010 un local de oficinas en la Calle Velázquez en Madrid, operación que fue realizada mediante una permuta de activos (edificios terminados registrados en el epígrafe de “Existencias” localizados en Turre, Vera y Garrucha (Almería), con la sociedad Construcciones Tajo West, S.L. El precio del local asciende a la cantidad de 3.467.990 euros. El Grupo ha asumido el pago de la hipoteca que grava el local por 2.550.000 euros. El diferencial entre el precio del local y la carga soportada ha sido compensado mediante la entrega de un total de 147 fincas entre las que se incluyen 81 viviendas, correspondiéndose el resto a garaje y trasteros asociados a las viviendas de las promociones entregadas.
- De igual modo se ha incluido dentro de esta categoría, un parking en Estepona que fue adquirido por la Sociedad mediante la emisión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones. El importe de la adquisición ascendió a 1.169.491,53 euros, operación que cuyo cierre se produjo el 16 de octubre de 2010.

Durante el ejercicio se han traspasado viviendas desde “Existencias” a “Inversiones inmobiliarias” por un importe de 571.154 euros debido a una reclasificación contable. Dicha reclasificación se efectuó ante la ejecución hipotecaria y adjudicación de las fincas por parte del Banco Pastor, tratándose de un paso previo a la baja definitiva en los registros contables de la Sociedad.

Actividad inmobiliaria (Existencias).

Ejercicio 2008

Adquisición de dos solares en Yeles de una superficie de 1.453m² y 836 m² por importes de compraventa de 3.618.000 y 1.938.000 euros. Hay que mencionar que los pagos de los mencionados solares se incluyeron en la emisión de obligaciones convertibles cerrada con fecha 28 de noviembre de 2008 por medio de la cual se cancelaron deudas por un importe de 34.835.200 euros.

Las principales desinversiones del período se materializaron a través de las siguientes ventas:

- Solar “Tan Tan” situado en Tánger (Marruecos) por un importe aproximado de 9.617.021 euros.

- Venta de una serie de solares a entidades financieras por un importe total (sin IVA) de 4.050.000 euros, en Guadalajara capital y en El Pozo (Guadalajara).
- Venta de un solar en Yunquera (Guadalajara) por un importe total (sin IVA) de 594.202,32 euros.
- Dentro de las venta a entidades financieras, hay también que incluir ventas de “Inmuebles terminados” por importes de 4.650.000 euros (excluido IVA) que incluyeron viviendas situadas en Vera (Almería).

Ejercicio 2009

En dicho período no ha habido inversiones significativas dentro de estas características.

Por contra, sí se han producido ventas no ordinarias a la propia actividad de la Sociedad. Se trata de operaciones de compraventa firmadas con entidades financieras o con acreedores enmarcadas en el proceso de refinanciación de la deuda y en la cancelación sus deudas respectivamente. Las principales operaciones han sido las siguientes:

- “Terrenos y solares”: Ventas por importe de 19.607.271 euros entre los que se incluyen los siguientes suelos a entidades financieras: SP-13 y Plaza Moreno (Guadalajara), parcelas del Sector 3 de Tórtola (Guadalajara) y 108 parcelas en Olías del Rey (Toledo).
- “Inmuebles terminados”: Ventas por importe de 16.858.446 euros que incluyeron la venta de 102 viviendas en Pioz (Guadalajara) y de 9 viviendas en Vera (Almería).

Ejercicio 2010

Emisión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones para la incorporación de activos libres de cargas.

Con fecha 22 de febrero de 2010, el Consejo de Administración, haciendo uso de la autorización aprobada por la Junta con fecha 26 de junio de 2009, procedió a aprobar el acuerdo de emisión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones que tuviera como contrapartida la incorporación de activos libres de cargas.

El Consejo de Administración de la Sociedad acordó el 30 de agosto de 2010 ampliar el periodo de suscripción previsto en la citada escritura pública hasta el día 15 de octubre acordándose el cierre de dicho periodo de suscripción y, por tanto de la emisión, con efectos de fecha 16 de octubre de 2010.

La operación no se cubrió en el importe máximo de 45.000.000 euros y fue cerrada en 33.620.000 euros. Los activos que se han incorporado a “Existencias” han sido los siguientes:

Tipología	Ubicación	Base	IVA	Total
Finca rústica.	Circ de la Safor. Villalonga (Valencia)	5.680.000,00	0,00	5.680.000,00
Fincas rústicas	Yuncler (Toledo)	2.940.677,98	529.322,02	3.470.000,00
Finca urbana	Badajoz	398.305,08	71.694,92	470.000,00
Fincas rústicas	Rielves (Toledo)	1.466.101,69	263.898,31	1.730.000,00
Finca urbana	Casares (Málaga)	2.076.271,19	373.728,81	2.450.000,00
Parking	Estepona (Málaga)	1.169.491,53	210.508,47	1.380.000,00
Finca urbana	Rociana del Condado (Huelva)	1.144.067,80	205.932,20	1.350.000,00
Finca urbana	Consuegra (Toledo)	84.745,76	15.254,24	100.000,00
Fincas rústicas	Horche (Guadalajara)	788.135,59	141.864,41	930.000,00
Fincas urbanas	Loranca de Tajuña (Guadalajara)	610.169,52	109.830,48	720.000,00
Finca urbana	Villaverde - Butarque (Madrid)	12.999.999,99	2.340.000,01	15.340.000,00
TOTAL	-	29.357.966,13	4.262.033,87	33.620.000,00

A la fecha de registro del presente Folleto Informativo, no se han vendido ninguno de los activos incorporados a la Compañía ni se ha constituido cargas sobre los mismos. Sí se están incluyendo en los procesos en curso de refinanciación de la deuda con las entidades financieras.

Ejecución de obras de las promociones.

En la promoción conocida como Edificio Alamín (38 viviendas en Tánger (Marruecos) que se encuentra parada en la actualidad) se invirtieron en la ejecución de la obra 254.145 euros.

En cuanto a *desinversiones* se refiere, las más importantes a destacar son:

Ejecuciones hipotecarias

Se han producido ejecuciones hipotecarias de diversos terrenos en Yeles (Toledo) y Tórtola (Guadalajara) por importe de 4.031.578 euros para amortizar la deuda financiera asociada a los mismos derivándose una pérdida de 3.045.412 euros.

Ventas de viviendas a entidades financieras dentro del proceso de refinanciación de deuda

Se han vendido 5 viviendas en Pioz (Guadalajara) y 3 en Garrucha (Almería). El importe de venta conjunto de las mismas asciende a un importe de 979.284,52 euros.

Inversiones en empresas asociadas.

Ejercicio 2008

No ha habido movimientos relevantes.

Ejercicio 2009

No ha habido movimientos relevantes.

Ejercicio 2010

Las principales *inversiones* se recogen a continuación:

Adquisición del 35% de las acciones de la sociedad Haviland Proyectos Inmobiliarios S.L.:

Con fecha 29 de diciembre de 2010, Urbas Guadahermosa S.A. adquirió el 35% de las participaciones de la sociedad Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. mediante una ampliación de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente que tuvo como contrapartida la compensación de deudas existentes entre ambas mercantiles.

La posición acreedora de Urbas Guadahermosa S.A. frente a Haviland Proyectos Inmobiliarios S.L., cantidad que se compensó por medio de la ampliación de capital recogida en el párrafo anterior, ascendía a un total 4,2 millones de euros. Dicha posición acreedora proviene de la adquisición de los derechos de cobro de varios proveedores de Haviland Proyectos Inmobiliarios S.L. que son los siguientes: Coninca 2004 S.L., Construcciones Rucama S.L., Gestión de Contratas y Obras Geconsur S.L. y Promociones El Pinar de Córdoba S.L.

La cancelación de las deudas de Urbas Guadahermosa y los cuatro proveedores se realiza mediante la entrega de acciones de nueva emisión de Urbas Guadahermosa S.A. de 0,10 euros por acción, todas ellas incluidas dentro de la ampliación de capital de 11.920.269,90 euros (ver tabla dentro del punto 5.1.6. de la Nota de los Valores).

La sociedad Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. cuenta con plusvalías tácitas derivadas de la valoración de sus activos inmobiliarios que justifican su valor en libros. Para el análisis de la operación se tuvieron en cuenta las tasaciones de expertos independientes proporcionadas por la compañía, así como los estados financieros más recientes preparados por Haviland Proyectos Inmobiliarios S.L. Urbas Guadahermosa, a cierre del ejercicio 2010, solicitó a Haviland tasaciones actualizadas que refrendaron las plusvalías tácitas mencionadas con anterioridad.

Las principales *desinversiones* dentro de este epígrafe se recogen a continuación:

Venta de la participación del 10% de las acciones de Geoatlanter S.L.

Con fecha 29 de diciembre de 2010, Urbas vendió la totalidad de su participación en la sociedad relacionada Geoatlanter, S.L. a diversas sociedades, entre las que se encontraba Arco 2000, S.L., accionista del Grupo.

El precio de las participaciones se fija en la cantidad de 372.000 euros, a lo que hay que añadir la devolución de un préstamo participativo realizado por un importe de 349.652 euros en el que Urbas Guadahermosa S.A. era acreedor de Geoatlanter S.L. Dichos importes se cobran mediante las siguientes partidas:

- Transmisión de los derechos fotovoltaicos que ostentaba la mercantil Geoatlanter, S.L. en el parque fotovoltaico de Valdenoches, valorado en 452.747 euros IVA incluido.
- Cancelación de otros pasivos de Urbas Guadahermosa S.A. por un importe de 88.374 euros.
- Diferencial de 180.439 euros cuyo cobro se instrumentaliza a través de pagarés con vencimiento junio 2011.

No ha existido un informe de experto independiente, que haya servido de base para la valoración de la operación. No obstante, ambas sociedades han realizado internamente una valoración tanto de la participación del 10% como del activo que sirve en parte de pago, esto es, el parque fotovoltaico y convienen en dar al parque un valor relacionado con las últimas operaciones de venta realizadas por Urbas de otros parques fotovoltaicos a la sociedad Montebalito Energías Renovables S.L. (ver apartado 5.2. de la Nota de los Valores). La operación ha supuesto un beneficio de 116.155 euros.

Esta compraventa se ha realizado en condiciones equivalentes a las que se hubieran dado en transacciones realizadas en condiciones de independencia mutua entre partes debidamente informadas.

Venta de la participación del 50% de las acciones de Larisa Capital S.L.

Urbas Guadahermosa S.A. ha procedido, con fecha 29 de julio de 2010, a la venta de la totalidad de sus participaciones en Larisa Capital, S.L., a la sociedad Corporaciones Global Midway, S.L.

El valor de la participación en Larisa Capital S.L. ascendía a 229.775 euros la cual se encontraba totalmente provisionada. El valor de compraventa de dicha participación se estableció en 60.000 euros, lo que supuso un beneficio contable para Urbas por el mismo importe.

Larisa Capital S.L. principalmente tenía suelos en sus balances los que, al integrarse por consolidación global, se incluían en la partida de “Existencias” del Grupo.

5.2.2. Descripción de las inversiones principales actualmente en curso, incluyendo la distribución geográfica de las mismas y el método de financiación.

No existen en la actualidad inversiones en curso relevantes en “Inmovilizado material”, “Inversiones inmobiliarias” e “Inversiones en empresas asociadas”.

Inmovilizado inmaterial

La principal operación en la que podría haber variaciones significativas en cuanto a inversión se refiere, se corresponde a la posible incorporación de parques eólicos en Bulgaria en diversas fases de desarrollo. Se realizaría por medio de la emisión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones. Las principales características de la operación fueron aprobadas en la Junta General de Accionistas de 10 de diciembre de 2010 y se delegaron las facultades en el Consejo de Administración para proceder con el posible cierre de la operación, teniendo previamente el Consejo la facultad de aprobar o rechazar la inversión en base a los análisis de viabilidad de los proyectos que estarán fundamentados en las rentabilidades de los mismos y en la capacidad de obtener financiación. A continuación se recogen los principales términos:

- Importe de la emisión: 15.000.000 euros.
- Características y vencimientos de la emisión: obligaciones necesariamente convertibles en acciones con vencimiento a los 18 meses de la fecha de emisión.
- Destino de la emisión: las obligaciones o bonos serán íntegramente suscritos por la sociedad “Gedpro Casatejada, S.L.” con destino exclusivo a servir de contrapartida para la adquisición de proyectos cuya titularidad ostenta la sociedad Elektra Holding AD, cumpliendo así el acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad, de fecha 29 de julio de 2010.
- Importe nominal de cada valor: 10.000 euros sin prima ni descuento.
- Fecha de emisión: pendiente de fijación por el Consejo de Administración, a quien se delega la ejecución de la emisión.
- Interés: los bonos convertibles devengarán un interés del 3% anual.

A fecha del presente Folleto Informativo, el Consejo de Administración no ha hecho uso de la facultad otorgada por la Junta General para la incorporación de dichos activos, ya que no ha existido hasta la fecha ninguna propuesta en firme de inversión por parte de Elektra Holding AD sobre la que el Consejo tuviera que realizar una “due diligence” para aprobar o rechazar el proyecto.

Actividad inmobiliaria (Existencias)

Otras operaciones menores de inversión en curso serán las empleadas en la terminación de la obra Miguel Fluiters II (promoción de 6 viviendas en Guadalajara) cuyo importe estimado a emplear en el 2011 asciende a 560.000 euros aproximadamente, contándose con la financiación bancaria a tales efectos.

5.2.3. Información sobre las principales inversiones futuras del emisor sobre las cuales sus órganos de gestión hayan adoptado compromisos firmes.

Sólo existen compromisos en firme para la compraventa de ciertos suelos o solares ubicados en Asturias y Guadalajara y podría suponer unas compras de terrenos, en el largo plazo, de 10.512.711 euros. Dichos

compromisos no establecen fechas determinadas de pago para el resto de la inversión, sino que están sujetos a hitos urbanísticos sin un período máximo para su realización, no habiendo sido alcanzados al 31 de diciembre de 2010. La situación del mercado inmobiliario en todos sus aspectos se ha deteriorado notablemente desde la firma de los contratos más importantes recogidos en este apartado, por lo que los hitos urbanísticos a los que se refieren son de consecución incierta o se estima se podrían producir en el largo plazo.

6. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO.

6.1. Actividades principales.

6.1.1. Descripción del negocio y factores clave relativos a la naturaleza de las operaciones del emisor y de sus principales actividades, declarando las principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados en cada ejercicio durante el período cubierto por la información financiera histórica.

Consideraciones previas

La originaria Urbanizaciones y Transportes S.A. se constituyó como Sociedad Anónima por tiempo indefinido el 20 de octubre de 1.944. Con fecha 29 de marzo de 2006 la Sociedad procedió al cambio de denominación social a Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. y con fecha 29 de enero de 2007 al de Urbas Guadahermosa, S.A. dentro del proceso de fusión con Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y Costa Rey S.L.

La zona principal geográfica de negocio de la Sociedad en su principio fue la zona de Barcelona y por objeto social presentaba las siguientes actividades:

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

Actualmente la Compañía desarrolla sólo actividades en el sector inmobiliario y en el campo de las energías fotovoltaicas (sector en el cual se ha dedicado a la compraventa de derechos fotovoltaicos). La zona geográfica de actuación es mucho más amplia que en sus orígenes si bien hay que destacar que tiene como áreas más importantes de actuación la zona del Corredor del Henares (zona centro, Guadalajara y alrededores) así como en la zona de costa de Vera (Almería).

Principales actividades

Las actividades principales de Urbas Guadahermosa es la promoción y posterior enajenación de activos inmobiliarios, fundamentalmente la promoción de viviendas, tanto de primera como de segunda residencia, así como el desarrollo urbanístico de los suelos, incluyendo su urbanización y parcelación para su posterior venta a terceros o promoción propia. Dentro del negocio inmobiliario, la Sociedad también participa en el arrendamiento de bienes inmuebles.

Las empresas que han valorado los activos inmobiliarios (que incluyen los suelos, promociones y patrimonio) en el ejercicio 2010 han sido mayoritariamente Tinsa y Gesvalt. Han tenido una participación residual otras tasadoras como Krata, Arquitasa, Instituto de Valoraciones y Valmesa. Todas las empresas de tasación aquí recogidas están inscritas en el Registro del Banco de España.

En la actualidad, el Grupo también cuenta con inversiones en energías renovables, más concretamente en el campo fotovoltaico, sector en el que ha participado en la compraventa de derechos de explotación.

Gestión de suelo

Incluye las actuaciones relativas a la búsqueda y compra del suelo, las actuaciones y negociaciones pertinentes con los organismos locales y autonómicos para la obtención del aprovechamiento urbanístico que incluyen los diseños de los proyectos por parte de técnicos de reconocido prestigio, cuyos trabajos son supervisados por personal de la organización. La Sociedad puede proceder a la venta de terrenos en cualquier fase de su gestión urbanística o proceder a la promoción de viviendas una vez se hayan terminado todos los trámites incluyendo la urbanización de los sectores y la obtención de las fincas resultantes.

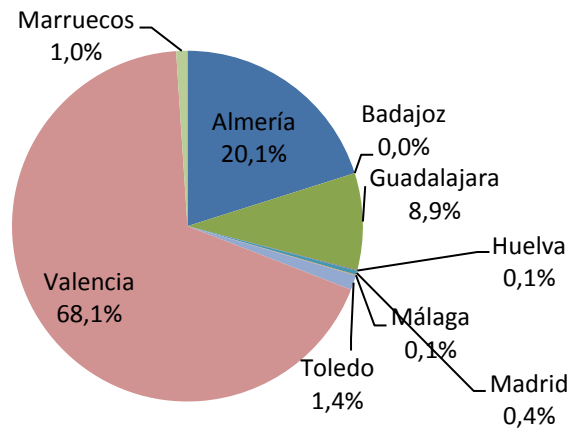
La cartera de suelos a nivel consolidado al cierre del ejercicio 2010, asciende a 10,2 millones de metros cuadrados y se detalla a continuación:

Nombre	Emplazamiento	Tipología	Superficie (m ²)
Almería			
Finca El Cautivo	Níjar (Almería)	Rústica	777.277,0
Finca Las Yeseras	Níjar (Almería)	Rústica	1.276.899,0

Badajoz			
Parcela centro Badajoz	Badajoz	Urbana	153,5
Guadalajara			
C/Cuesta de Hita 18-H	Guadalajara	Urbana	940,0
Urbanización Sotolargo	Valdeaveruelo (Guadalajara)	Rústica	267.132,1
Sector 3	Horche (Guadalajara)	Urbanizable	142.401,0
Sector 8	Yunquera (Guadalajara)	Urbanizable	92.679,0
C/ Ambrosio Pérez	Cabanillas del Campo (Guadalajara)	Urbana	230,0
Barranco D. Juan (Sectores-4-6)	Cabanillas del Campo (Guadalajara)	Urbanizable	18.124,0
Sector 25	Horche (Guadalajara)	Urbanizable - industrial	19.327,0
SUE 5B	Guadalajara	Urbana	2.398,5
SUE 16	Guadalajara	Urbana	784,0
SU 4	Pioz (Guadalajara)	Urbanizable	57.106,7
SU 6	Pioz (Guadalajara)	Urbanizable	95.182,0
SU 6-A	Pioz (Guadalajara)	Urbanizable	31.349,3
Sector 5	El Pozo (Guadalajara)	Urbanizable	15.228,0
SPOD 62	Taracena (Guadalajara)	Urbana	3.049,0
SUE 4	Yunquera (Guadalajara)	Urbana	8.476,0
Tórtola (Sectores 2-3)	Tórtola de Henares (Guadalajara)	Urbanizable	126.676,0
Parcelas Loranca	Loranca de Tajuña (Guadalajara)	Urbana	30.628,0
Huelva			
Parcela centro Rociana	Rociana del Condado (Huelva)	Urbana	6.990,2
Madrid			
C/ Enrique Casas 1	Algete (Madrid)	Urbana - Comercial	4.611,0
Finca Butarque – Villaverde	Madrid	Urbana	32.921,0
Málaga			
Finca Bahía de Casares	Casares (Málaga)	Urbana	4.143,4
Parking Puerto de Estepona	Estepona (Málaga)	Urbana	2.525,5
Toledo			
C/ Seseña,7	Yeles (Toledo)	Urbana	836,0
Fincas La Olivilla	Rielves (Toledo)	Rústica	63.788,0
Finca Consuegra	Consuegra (Toledo)	Urbana	335,5
Fincas Yuncler	Yuncler (Toledo)	Rústica	73.974,0
Valencia			
Finca Circ de la Safor	Villalonga (Valencia)	Rústica	6.951.805,4
Marruecos			
Offshore (T.F. 4108)	Tánger (Marruecos)	Urbana	26.108,0
Ibn Battouta	Tánger (Marruecos)	Urbana	79.525,0
TOTAL TERRENOS Y SOLARES			10.213.602,9

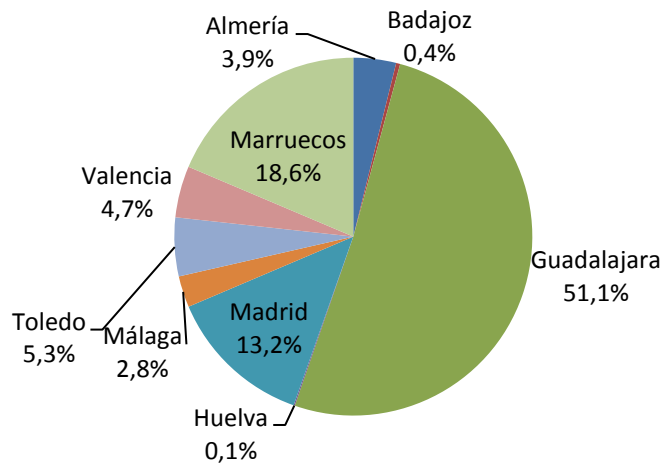
Los principales desgloses por área geográfica y tipología del suelo a cierre del ejercicio 2010 se recogen en función de la superficie y valor que representan según las últimas tasaciones de expertos independientes.

Desglose del suelo por superficie por zona geográfica (2010)



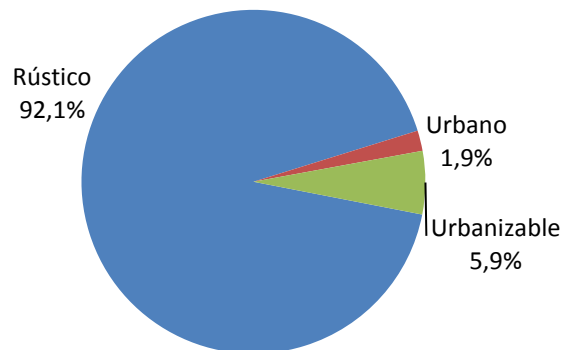
Fuente: Urbas Guadahermosa

Desglose del suelo por valor por zona geográfica (2010)



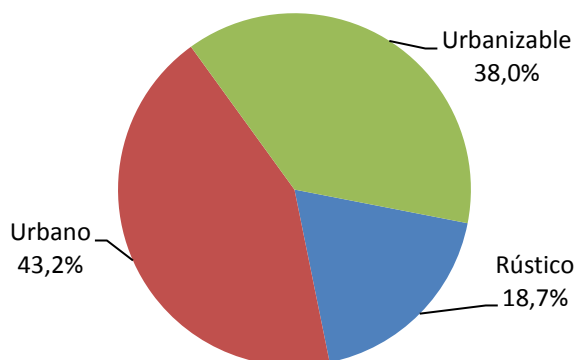
Fuente: Urbas Guadahermosa

Desglose del suelo por superficie por tipología (2010)



Fuente: Urbas Guadahermosa

Desglose del suelo por valor por tipología (2010)



Fuente: *Urbas Guadahermosa*

Promoción

Esta actividad se ha basado en la promoción de viviendas de muy diversa tipología que incluyen tanto primera como segunda residencia así como complejos turísticos y hoteles. Las principales zonas de actuación han sido el Corredor del Henares (principalmente Guadalajara) y las zonas de Vera (Almería) y Casares (Málaga) en la costa.

La cartera de viviendas terminadas en propiedad del Grupo a 31 de diciembre de 2010 se recoge en la siguiente tabla:

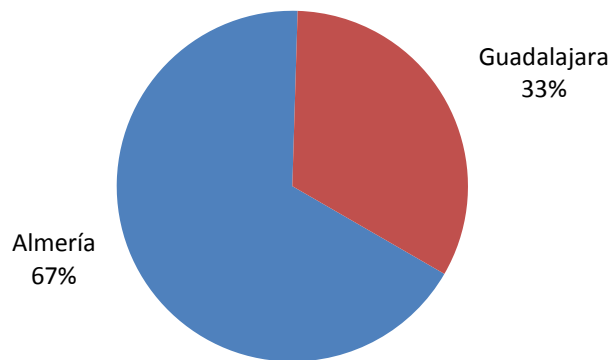
Nombre promoción	Emplazamiento	Número de viviendas	Tipología
Almería			
Tropical Garden	Turre (Almería)	20	Primera residencia
Balcón de Garrucha	Garrucha (Almería)	2	Primera residencia
Vistahermosa I	Vera (Almería)	2	Primera residencia
Vistahermosa II	Vera (Almería)	4	Primera residencia
Puerto Rey I	Vera (Almería)	1	Segunda residencia
Puerto Rey II	Vera (Almería)	52	Segunda residencia
Puerto Rey III	Vera (Almería)	12	Segunda residencia
Puerto Rey IV	Vera (Almería)	75 hab.	Hotel
Parque Tropical	Vera (Almería)	185	Segunda residencia
Guadalajara			
Valcastillo I	Pioz (Guadalajara)	1	Primera residencia
Valcastillo II	Pioz (Guadalajara)	1	Primera residencia
Valcastillo IV	Pioz (Guadalajara)	5	Primera residencia
Valcastillo V	Pioz (Guadalajara)	3	Primera residencia
Valcastillo VI	Pioz (Guadalajara)	48	Primera residencia
Montealle	Pioz (Guadalajara)	2	Primera residencia
Jardín del Pozo	El Pozo (Guadalajara)	7	Primera residencia
Mirador de Torija I	Torija (Guadalajara)	1	Primera residencia
Mirador de Torija II	Torija (Guadalajara)	13	Primera residencia
Valle del Henares I	Yunquera (Guadalajara)	11	Primera residencia
Valle del Henares II	Yunquera (Guadalajara)	14	Primera residencia

C/ Hospital 2	Guadalajara	4	Primera residencia
Arrabal del Agua	Guadalajara	18	Primera residencia
La Chopera	Guadalajara	2	Primera residencia
Puerta de Bejanque	Guadalajara	5	Primera residencia
Edificio San Sebastián	Guadalajara	1	Primera residencia
TOTAL		414⁽¹⁾	

(1) No se incluyen en la cifra de 414 viviendas, las 75 habitaciones del Hotel.

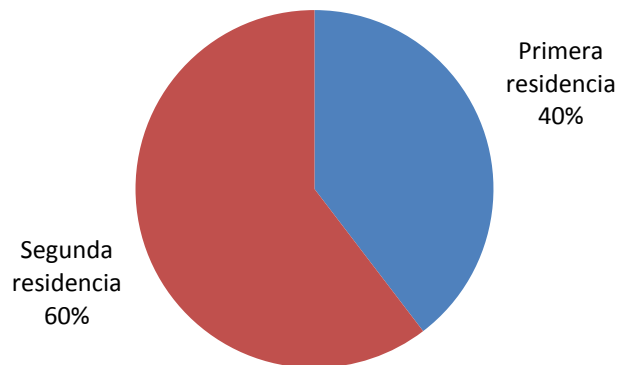
Se recoge a continuación un desglose del número de viviendas por área geográfica y por tipología a finales del ejercicio 2010:

Desglose por número de viviendas terminadas por área geográfica (2010)



Fuente: Urbas Guadahermosa

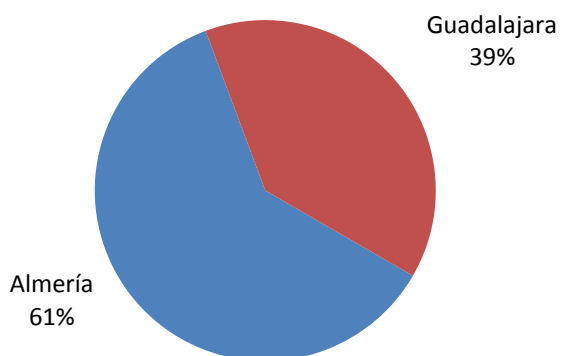
Desglose por número de viviendas terminadas por tipología (2010)



Fuente: Urbas Guadahermosa

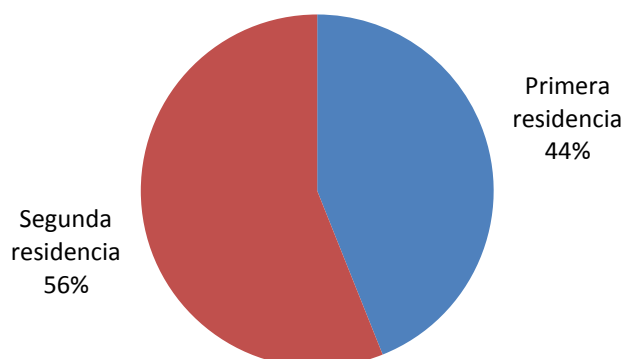
En los siguientes gráficos, se recoge el desglose del valor de mercado de las viviendas, tanto por localización geográfica como por tipología, a finales del ejercicio 2010:

Desglose de valor de viviendas terminadas por área geográfica (2010)



Nota: Se incluye el valor de mercado del hotel en Almería
Fuente: Urbas Guadahermosa

Desglose de valor de viviendas terminadas por tipología (2010)



Nota: El valor de mercado del hotel, se ha considerado dentro de la categoría "Segunda residencia".
Fuente: Urbas Guadahermosa

Dentro de las existencias, hay que mencionar también los activos que se encuentran con el ciclo de producción iniciado. En la actualidad tan solo se cuenta con una obra en ejecución: Miguel Fluiters II (promoción de 6 viviendas y 2 locales en Guadalajara con un presupuesto estimado de terminación de 560.000 euros aproximadamente que se ejecutará en el año 2011). Existen tres obras paradas y una serie de suelos sobre los que, si bien no se ha comenzado la edificación sí ha habido algún gasto en cuanto a proyectos se refiere por lo que se han clasificado como "Promociones en curso". Se considera que sólo se producirán inversiones en la obra actualmente en marcha y es probable que a lo largo del segundo semestre del año puedan retomarse las obras en el Edificio Alamín en el centro de Tánger (38 viviendas y 2 locales comerciales).

Se recogen en la siguiente tabla los activos incluidos en esta categoría.

Nombre promoción	Emplazamiento	Número de viviendas	Comentarios
Almería			
Edificio La Atalaya	Garrucha (Almería)	18	Edificio en altura. Obra ejecutada en 33,9%
Guadalajara			
Miguel Fluiters, II	Guadalajara	6	Obra en curso prevista terminación ejercicio 2011
San Gil, 7	Guadalajara	4	Edificio en altura. Incurrido en

			gastos de proyectos
Bejanque, 2	Guadalajara	4	Edificio en altura. Incurrido en gastos de proyectos
Valle del Henares IV	Yunquera (Guadalajara)	46	Edificio en altura. Incurrido en gastos de proyectos
Valle del Henares V	Yunquera (Guadalajara)	50	Viviendas pareadas. Incurrido en gastos de proyectos
Málaga			
La Cancelada	Estepona (Málaga)	21	Viviendas adosadas. Obra ejecutada en 34,2%
Marruecos			
Edificio Alamin	Tánger (Marruecos)	38	Edificio en altura. Obra ejecutada en 27,5%
TOTAL		187	

Patrimonio

Esta actividad es de carácter residual y se basa en la generación de rentas de determinados inmuebles destinados al alquiler. Los principales activos incluidos en esta categoría se recogen a continuación:

Activo	Emplazamiento	Superficie alquilable (m ²)	Comentarios
Madrid			
Nave industrial	San Martín de la Vega	15.779,8	No se encuentra actualmente arrendada. El anterior inquilino fue Cortefiel.
Local de oficinas	C/ Velázquez, 157	555	Se encuentran alquilados un total de 365m ² , quedando la diferencia para el uso de Urbas Guadahermosa (190m ²).
Málaga			
82 plazas de parking	Estepona		Parking público. Pendiente de cerrar acuerdo con explotador.

Otros

El Grupo principalmente a través de su sociedad Urbas Renovables S.A. y sus filiales, se ha dedicado en los últimos ejercicios a la compraventa de derechos fotovoltaicos. En la actualidad cuenta derechos de explotación por una potencia de 37,25MW que se corresponden a un total de 15 parques. El cambio legislativo en el proceso de asignación de tarifas unido a la crisis financiera actual y la consecuente dificultad de acceso al crédito han ocasionado una fuerte ralentización del desarrollo de este tipo de proyectos y un estancamiento de las transacciones de compraventa. Todos estos factores, han conducido a dotar un deterioro de más del 85% de los citados derechos de explotación, registrándose un importe por estos conceptos de 12.664.871 euros en las cuentas consolidadas del Grupo.

6.2. Mercados principales.

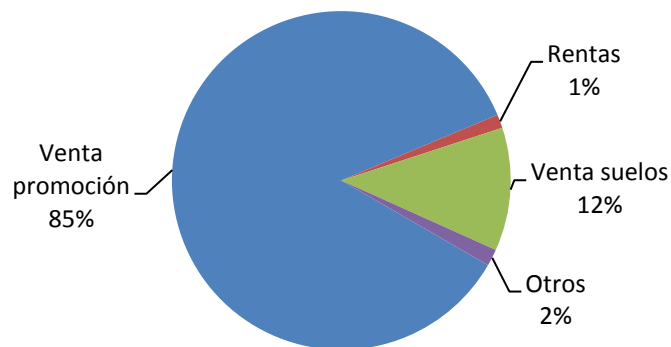
Se recogen en las tablas que se adjuntan a continuación el desglose de la cifra de negocios y de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida por línea de negocio.

(Cifras en miles de euros)	Ventas de existencias			Patrimonio en renta		
	2010	2009	2008	2010	2009	2008
Total ingresos	16.832	30.572	36.071	257	825	610
Resultado de explotación	-16.621	-22.064	-50.877	-191	-682	121
Ingresos financieros	103	67	389	2	7	4
Gastos financieros netos	-1.984	-8.261	-7.811	-	-344	-27
Resultado entidades valoradas método participación	-	-	-	-	-	-
Variación Instrumentos Financieros	-	-	-	-	-	-
Resultado antes de impuestos	-18.501	-30.258	-58.299	-189	-1.019	98

	Ventas de suelo			Otros		
(Cifras en miles de euros)	2010	2009	2008	2010	2009	2008
Total ingresos	2.322	19.607	9.617	315	298	1.846
Resultado de explotación	-14.449	307	82	-11.063	-176	-2.022
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	54
Gastos financieros netos	-3.465	-1.758	-241	-1.650	-15	-3.930
Resultado entidades valoradas método participación	-	-	-	-1	16	-
Variación Instrumentos Financieros	-	-	-	229	-5.316	-39
Resultado antes de impuestos	-17.914	-1.451	-159	-12.485	-5.491	-5.937

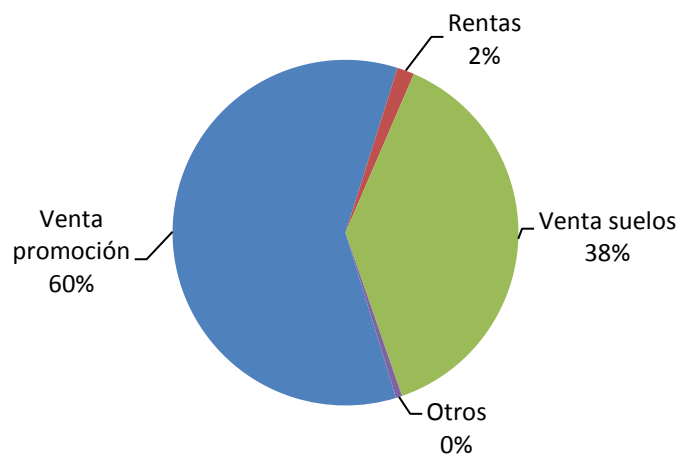
Se incluyen a continuación gráficos que muestran la importancia de cada una de las líneas principales de negocio en los últimos tres ejercicios.

Desglose por actividad de la cifra de negocios (2008)



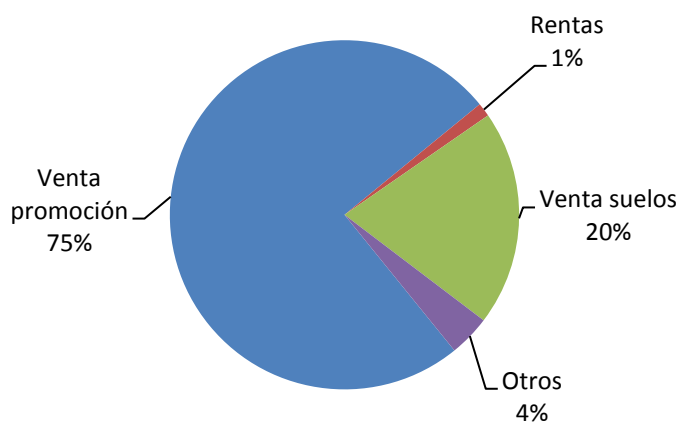
Fuente: Urbas Guadalupe

Desglose por actividad de la cifra de negocios (2009)



Fuente: Urbas Guadalupe

Desglose por actividad de la cifra de negocios (2010)

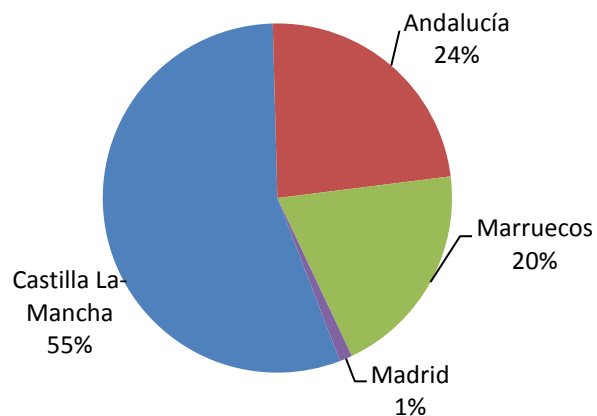


Fuente: Urbas Guadalupe

De igual modo, se adjunta el desglose de los ingresos por área geográfica de los últimos tres ejercicios:

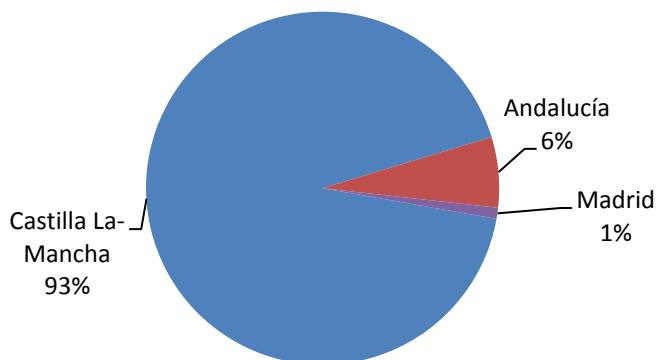
Cifras en miles de euros	2010	2009	2008
Castilla La-Mancha	12.475	47.473	26.676
Andalucía	7.251	3.311	11.286
Marruecos	-	-	9.617
Madrid	-	518	566
TOTAL	19.726	51.302	48.144

Desglose geográfico de la cifra de negocios (2008)



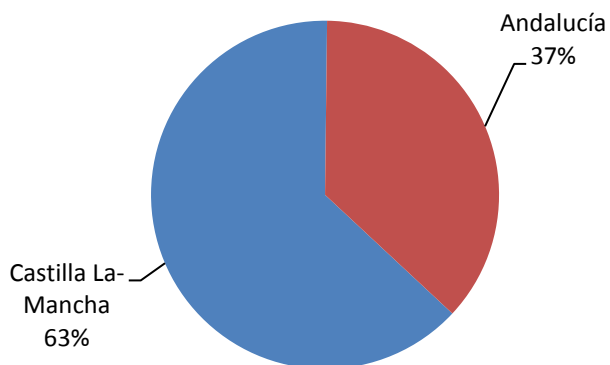
Fuente: Urbas Guadalupe

Desglose geográfico de la cifra de negocios (2009)



Fuente: Urbas Guadalupe

Desglose geográfico de la cifra de negocios (2010)



Fuente: Urbas Guadalupe

6.3. Cuando la información dada de conformidad con los puntos 6.1. y 6.2. se haya visto influida por factores excepcionales, debe mencionarse este hecho.

La actividad no se ha visto afectada por factores excepcionales distintos de las operaciones descritas en el epígrafe 5.1.5 anterior. No obstante, Urbas Guadalupe sí podría verse influida por los factores descritos en el apartado II del Folleto Informativo.

6.4. Información sucinta relativa al grado de dependencia del emisor de patentes o licencias, contratos industriales, mercantiles o financieros, o de nuevos procesos de fabricación.

Las actividades de Urbas Guadalupe dependen de patentes, licencias, contratos industriales, mercantiles o financieros.

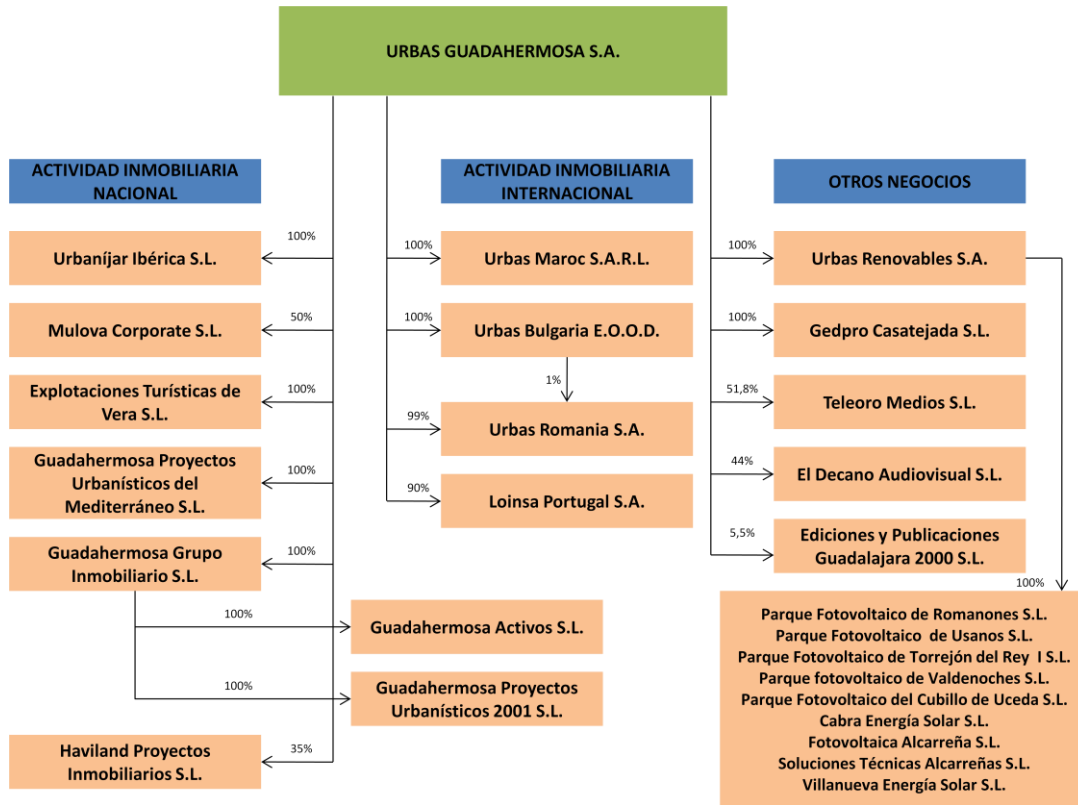
6.5. Base de cualquier declaración relativa efectuada por el emisor relativo a la posición competitiva de Urbas Guadalupe.

No se ha realizado ninguna declaración relativa a la competitividad.

7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA.

7.1. Descripción del grupo. Si el emisor es parte de un grupo, una breve descripción del grupo y la posición del emisor en el grupo.

A la fecha del registro del presente Folleto Informativo, Urbas Guadahermosa S.A. es la sociedad dominante de un Grupo de sociedades cuyo organigrama se incluye a continuación.



En el ejercicio 2011, se ha producido una disminución en la participación de Urbas Guadahermosa, S.A. Teleoro Medios, S.L., pasando a ser el porcentaje a 29.7%. Dicho cambio no se ha incluido en el gráfico anterior al estar pendiente la inscripción en el Registro Mercantil.

7.2. Filiales significativas del grupo. Lista de las filiales significativas del emisor, incluido el nombre, el país de constitución o residencia, la participación en el capital y, si es diferente, su proporción de derechos de voto.

A 31 de diciembre de 2010, la Compañía participaba en el capital de las siguientes empresas:

Denominación Social	Actividad	Domicilio social	Participación (%)
Urbanijar Ibérica, S.L.	Promoción inmobiliaria	Madrid	100,00%
Mulova Corporate, S.L.	Promoción inmobiliaria	Madrid	50,00%
Urbas Maroc S.A.R.L.	Promoción inmobiliaria	Tánger	100%
Explotaciones Turísticas de Vera, S.L.	Promoción inmobiliaria	Guadalajara	100%
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	Promoción inmobiliaria	Guadalajara	100%
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	Promoción inmobiliaria	Guadalajara	100%
Urbas Bulgaria, EOOD.	Promoción inmobiliaria	Sofía	100%
Loinsa Portugal, S.A.	Promoción inmobiliaria	Lisboa	90%
Urbas Romania, S.A.	Promoción inmobiliaria	Bucarest	99%

Gedpro Casatejada, S.L.	Energías renovables	Guadalajara	100%
Teleoro Medios, S.L.	Medios comunicación	Madrid	51,84%
El Decano Audiovisual, S.L.	Medios comunicación	Guadalajara	44%
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	Promoción inmobiliaria	Málaga	35%
Urbas Renovables, S.A.	Energías renovables	Madrid	100%

La información relativa a las sociedades participadas por Urbas Guadahermosa, S.A. de una forma indirecta, al 31 de diciembre de 2010, es la siguiente:

Sociedades Participadas	Actividad	Domicilio social	Participación (%)
De Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.:			
Guadahermosa Activos, S.L.	Promoción inmobiliaria	Guadalajara	100%
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001 S.L.	Promoción inmobiliaria	Guadalajara	100%

8. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO.

8.1. Información relativa a todo inmovilizado material tangible existente o previsto, incluidas las propiedades arrendadas, y cualquier gravamen importante al respecto.

a) Inmovilizado material tangible

Los movimientos de las respectivas cuentas del inmovilizado, se detallan a continuación para los ejercicios 2008, 2009 y 2010.

Ejercicio 2010

Concepto	Saldo inicial	Adición o Dotación	Retiro o Reducción	Saldo final
Coste				
Terrenos y construcciones	2.081.932	-	-873.448	1.208.484
Mobiliario	214.485	1.561	-15.320	200.725
Equipos informáticos	81.890	1.612	-2.395	81.107
Otro inmovilizado	26.049	9.625	-	35.674
Total coste	2.404.356	12.798	-891.164	1.525.991
Amortización acumulada.				
Terrenos y construcciones	-122.721	-22.637	85.431	-59.927
Mobiliario	-127.070	-30.037	5.810	-151.297
Equipos informáticos	-72.087	-5.946	1.781	-76.252
Otro inmovilizado	-9.011	-3.122	-	-12.133
Total amortización acumulada	-330.889	-61.742	93.023	-299.608
TOTAL NETO	2.073.467			1.226.383

En el saldo que aparece a cierre del ejercicio 2010, se incluyen principalmente las oficinas y el mobiliario de la Sociedad situadas en Plaza de los Caídos, 7 en Guadalajara. Los retiros de la partida “Terrenos y construcciones” corresponden mayoritariamente a la venta a entidades financieras de parte de las oficinas del Grupo que han generado una pérdida por importe de 260.708 euros recogida en la partida “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los “Terrenos y construcciones” están garantizando préstamos por un importe de 1.389.803 euros. Nótese que los números incluidos en la tabla anterior son valores contables, no valores de mercado.

Ejercicio 2009

Concepto	Saldo inicial	Adición o Dotación	Retiro o Reducción	Saldo final
Coste				
Terrenos y construcciones	2.081.932	-	-	2.081.932
Mobiliario	214.485	-	-	214.485
Equipos informáticos	81.890	-	-	81.890
Otro inmovilizado	16.977	9.072	-	26.049
Total coste	2.395.284	9.072	-	2.404.356
Amortización acumulada.				0
Terrenos y construcciones	-97.922	-24.799	-	-122.721
Mobiliario	-100.320	-26.750	-	-127.070
Equipos informáticos	-63.623	-8.464	-	-72.087
Otro inmovilizado	-6.212	-2.799	-	-9.011
Total amortización acumulada	-268.077	-36.062	-	-330.889
TOTAL NETO	2.127.207			2.073.467

No ha habido movimientos significativos en este ejercicio.

Ejercicio 2008

Concepto	Saldo inicial	Adición o Dotación	Retiro o Reducción	Saldo final
<u>Coste</u>				
Terrenos y construcciones	2.081.932	-	-	2.081.932
Mobiliario	201.666	12.819	-	214.485
Equipos informáticos	71.904	27.931	-17.945	81.890
Otro inmovilizado	16.676	301	-	16.977
Total coste	2.372.178	41.051	-17.945	2.395.284
<u>Amortización acumulada.</u>				0
Terrenos y construcciones	-73.123	-24.799	-	-97.922
Mobiliario	-71.500	-28.820	-	-100.320
Equipos informáticos	-44.775	-36.793	17.945	-63.623
Otro inmovilizado	-3.132	-3.080	-	-6.212
Total amortización acumulada	-192.530	-93.492	17.945	-268.077
TOTAL NETO	2.179.648	-	-	2.127.207

No ha habido movimientos significativos en este ejercicio.

b) Propiedades en renta

Ejercicio 2010

Se encuentra parcialmente arrendado el local de oficinas de la Calle Velázquez, 157 (Madrid), concretamente 365m² sobre un total de 555m². También han estado en alquiler un total de 47 viviendas en Guadalajara y Almería, quedando reducido a un número de 15 unidades a la fecha de registro del Folleto Informativo. Ver detalles de los activos en patrimonio en el apartado 6.1.1. del Documento de Registro.

Ejercicio 2009

Se encuentran en arrendamiento aproximadamente la mitad del ejercicio la nave industrial de San Martín de la Vega así como un total de 64 viviendas en Guadalajara y Almería.

Ejercicio 2008

Se encuentran en arrendamiento la nave industrial de San Martín de la Vega así como un total de 42 viviendas en Guadalajara y Almería.

c) Gravámenes

Los préstamos que gravan los inmuebles se incluyen en los apartados 10.1. y 10.3. del Documento de Registro.

8.2.Descripción de cualquier aspecto medioambiental que pueda afectar al uso por el emisor del inmovilizado material tangible.

No existen riesgos medioambientales que puedan afectar al uso por el emisor del inmovilizado material tangible. Tampoco existe problemática medioambiental en relación con la cartera de suelo.

9. ANÁLISIS OPERATIVO Y FINANCIERO.

9.1. Situación financiera.

Esta información figura en el epígrafe 20.1. del presente Documento de Registro.

9.2. Resultados de explotación.

9.2.1. Información sobre factores significativos, incluidos los acontecimientos inusuales o infrecuentes o los nuevos avances, que afecten de manera importante a los ingresos del emisor por operaciones, indicando en qué medida han resultado afectados los ingresos.

Véase esta información en el capítulo II del Folleto Informativo.

9.2.2. Cambios importantes en las ventas netas o en los ingresos.

Véase el epígrafe 20.1 del Documento de Registro.

9.2.3. Factores de orden gubernamental, económico, fiscal, monetario o político que, directa o indirectamente, hayan afectado o pudieran afectar de manera importante a las operaciones del emisor.

Véase esta información en el capítulo II del Folleto Informativo.

10. RECURSOS FINANCIEROS.

10.1. Información relativa a los recursos financieros del emisor a corto y largo plazo.

Cifras en euros	2010	2009	2008
Capital social	36.485.103	90.846.394	137.850.556
Reservas	12.135.327	-8.773.416	-33.982.229
Prima emisión	2.354.655	2.354.655	2.354.655
Resultado del ejercicio	-45.017.304	-33.878.471	-58.800.249
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante	5.957.780	50.549.162	47.422.733
Intereses minoritarios	5.000	5.000	5.000
TOTAL PATRIMONIO NETO	5.962.780	50.554.162	47.427.733

Cifras en euros	2010	2009	2008
Deudas con entidades de crédito	3.042.596	4.137.960	5.231.481
Resto pasivos no corrientes	7.561.503	11.723.051	50.040.248
Total pasivo no corriente	10.604.099	15.861.011	55.271.729
Deudas con entidades de crédito	135.344.186	141.207.198	177.460.345
Resto pasivos corrientes	72.459.385	23.331.230	24.025.090
Total pasivo corriente	207.803.571	164.538.428	201.485.435
TOTAL PASIVO	218.407.670	180.399.439	256.757.164

Capital social

En el ejercicio 2010 se produce una minoración significativa de los fondos propios, al realizarse una reducción de capital de 54.727.655,25 euros, mediante el cambio del valor nominal de la acción pasando de 0,25 a 0,10 euros, con la finalidad de restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad.

En el ejercicio 2009, se han producido los siguientes movimientos en el capital:

- Con fecha 26 de junio de 2009 la Junta General de Accionistas aprobó la reducción de capital de 84.002.683,50 euros, mediante reducción del valor nominal de la acción de 0,64 euros a 0,25 euros, con la finalidad de restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad Dominante.
- Con fecha 12 de noviembre de 2009 quedó ejecutada la ampliación de capital, por un importe 36.998.520,50 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 147.994.082 acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una, provenientes de la conversión de 5.443 obligaciones e intereses devengados hasta la fecha, pertenecientes a la emisión de obligaciones convertibles en acciones cerrada el 28 de noviembre de 2008 (ver todos los detalles y condiciones de dicha emisión en el apartado “Resto pasivos no corrientes y corrientes” dentro de este punto del Documento de Registro).

Para ver todos los cambios significativos en el capital social, véase el epígrafe 20.1.c) del Documento de Registro.

Deudas con entidades de crédito

En los dos últimos ejercicios 2009 y 2010, el desglose de las deudas con entidades de crédito, tanto por su concepto como por los vencimientos de las mismas, queda reflejado en el cuadro anexo.

Cifras en euros	2010	2009	2008
Pólizas de crédito y préstamo	4.738.640	4.779.060	5.477.210
Deuda por intereses	2.324.040	2.740.733	2.761.408
Hipotecas Subrogables	129.521.074	135.448.257	171.765.017
Hipotecas sobre inversiones inmobiliarias	1.771.779	1.710.600	1.951.883
Hipotecas sobre inmuebles de uso propio	31.248	666.508	695.158
Otros	-	-	41.150
Total	138.386.782	145.345.158	182.691.826
<i>Vencimientos previstos:</i>			
A un año	59.074.342	31.132.563	79.568.417
A dos años	22.800.772	27.420.450	27.956.398
A tres años	3.030.723	24.429.233	3.497.263
A cuatro años	1.584.961	2.019.003	2.785.851
A cinco años o posteriores	51.895.985	60.349.909	68.883.897
Saldos incluidos en pasivo corriente⁽¹⁾	135.344.186	141.207.198	177.460.345
Saldos incluidos en pasivo no corriente⁽²⁾	3.042.596	4.137.960	5.231.481

(1) Se incluyen en pasivos corrientes la financiación a corto plazo así como toda la deuda bancaria relacionada con las existencias de la Compañía independientemente del vencimiento de las mismas.

(2) Corresponde a deudas con entidades financieras para el circulante, el inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias.

Resto pasivos no corrientes y corrientes

La caída en el pasivo no corriente del ejercicio 2009 respecto al 2008, se ha debido a la conversión en capital de la emisión de obligaciones convertibles en acciones que se detalla a continuación:

El 24 de octubre de 2008 en la Junta General de Accionistas de Urbas Guadahermosa, S.A. se 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 emisión fue cerrada el 28 de noviembre de 2008 por un importe total de 34.835.200 equivalentes a 5.443 obligaciones, cuyo desembolso fue efectuado mediante compensación de créditos.

Las principales características iniciales 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 semestrales de 30 días naturales de duración cada uno de ellos.
- *Precio de la conversión:* A los efectos de la conversión, el valor de las obligaciones 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.

La emisión de obligaciones convertibles en acciones fue dirigida a un número inferior de 100 posibles suscriptores. Las obligaciones convertibles no cotizaron en mercados oficiales organizados.

Con fecha 13 de mayo de 2010, el consejo de Administración declaró cancelada la emisión de obligaciones convertibles descrita por haberse producido la conversión en acciones de la totalidad de las obligaciones mediante las ampliaciones de capital de fechas 9 de noviembre de 2009 y 11 de mayo de 2010.

El incremento que se produce en el ejercicio 2010 en “Otros pasivos corrientes”, viene determinado fundamentalmente por la emisión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones, cerrada el 16 de octubre de 2010 por un importe total de 33.620.000 euros cuyas fechas principales y características se detallan a continuación.

El 24 de febrero de 2010 se otorgó escritura pública de emisión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones por un importe máximo de 45.000.000 de euros. El Consejo de Administración acordó el 30 de agosto de 2010 ampliar el periodo de suscripción previsto en la citada escritura pública hasta el día 15 de octubre de 2010 acordándose el cierre de dicho periodo de suscripción con efectos de fecha 16 de octubre de 2010. Las características de esta emisión fueron las siguientes:

- La emisión de obligaciones no se cubrió enteramente en los importes previstos, quedando fijado su importe definitivo en 33.620.000 euros, lo que supuso la emisión de 3.362 obligaciones de 10.000 euros de valor nominal cada una.
- Las obligaciones son necesariamente convertibles en acciones de nueva emisión de la Sociedad Dominante.
- La contrapartida de las obligaciones emitidas son activos inmobiliarios (aportación de activos libres de cargas, que permite incorporar por equivalencia el valor patrimonial tasado de las mismas según valoraciones actualizadas realizadas por experto independiente nombrado al efecto por el Registro Mercantil).
- La conversión se realizará de acuerdo a los siguientes plazos y condiciones:
 - o Dentro de los 30 días siguientes, una vez transcurridos cuatro meses a partir de la fecha del cierre de la suscripción de las obligaciones, un 20% de las obligaciones de las que sea titular cada obligacionista, incrementados en sus intereses correspondientes, serán convertidas necesariamente en acciones de la Sociedad Dominante.

Con fecha 16 de marzo de 2011, se ha procedido por el Consejo de Administración a ejecutar el aumento del capital social de Urbas Guadahermosa S.A. por un importe nominal de 6.687.855 euros, mediante la emisión de 66.878.550 acciones ordinarias, correspondiéndose a 662 obligaciones y los intereses devengados por éstas hasta la fecha.

- o Dentro de los 30 días siguientes al vencimiento de la emisión, es decir, a partir de los doce meses siguientes a la fecha del cierre de la suscripción, se procederá a la conversión del resto de obligaciones. Quedan en la actualidad en circulación un total de 2.700 obligaciones cuyo vencimiento se producirá el 16 de octubre de 2011.
- o En los dos primeros días hábiles siguientes al vencimiento de la emisión, el emisor solicitará de la entidad Agente, el cálculo de intereses y de principal de las obligaciones suscritas, y el número de acciones que a cada bonista le corresponderán por aplicación del precio de conversión, según los datos obrantes en su poder como consecuencia del acta notarial de suscripción, o cualquier modificación que se hubiera producido, y les hubiera sido notificado por los tenedores durante la vigencia de la emisión. Se comunicará el resultado a los bonistas o en su caso tenedores de los títulos que, en los ocho días siguientes a la notificación efectuada, deberán comunicar la existencia de cualquier discrepancia respecto a los títulos en su poder, entendiéndose transcurrido dicho plazo su aceptación a la cifra comunicada.
- El precio de conversión es el mayor entre el valor nominal de la acción o el promedio de cierre de la cotización en el mes anterior al día antes de la fecha de conversión.
- Se fija como tipo de interés un 3% anual a favor del accionista, que se liquida de una sola vez al final de cada periodo de conversión. Los intereses devengados se incrementan obligatoriamente al principal objeto de conversión.
- La amortización de las obligaciones tiene lugar por canje de acciones de nueva emisión. Podrá producirse la amortización anticipada de las mismas en el supuesto de que el emisor sea declarado insolvente o en concurso.
- Son de cuenta de los titulares de las obligaciones, los gastos, tarifas y comisiones que puedan cargar las entidades de Registro Contable con ocasión de las operaciones de conversión de las obligaciones en acciones. Son de cuenta del emisor, todos los impuestos y

gastos que se devenguen en relación con la tramitación de esta operación, a excepción de los que recaigan como consecuencia de obligaciones personales de los obligacionistas.

- Según lo dispuesto en el artículo 304.2 de la Ley de Sociedades de Capital, no hay derecho preferente de suscripción

Como contrapartida de esta emisión, la Sociedad Dominante ha recibido los solares y terrenos que se han incluido en “Existencias” y un parking en Estepona incorporado dentro de la partida “Inversiones inmobiliarias”. (Ver información completa en el apartado 5.2.1. del presente Documento de Registro).

La emisión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones fue dirigida por un número inferior a 100 personas, en concreto 19 suscriptores, ninguno de los cuales era accionista significativo o consejero de Urbas. Las obligaciones convertibles no cotizaron en mercados oficiales organizados.

De igual modo, existen otras operaciones que han contribuido al incremento de esta partida en el 2010 respecto al 2009 como la asunción de deuda posteriormente capitalizable en 2011 por un importe aproximado de 4,2 millones de euros provenientes de proveedores de la sociedad Haviland Proyectos Inmobiliarios S.L., cuya contrapartida ha resultado en la toma de una participación financiera en dicha sociedad mediante la ampliación de capital para compensar créditos (ver más información en el epígrafe 5.2. del Documento de Registro).

10.2. Explicación de las fuentes y cantidades, y descripción narrativa de los flujos de tesorería del emisor.

A continuación se detallan los movimientos y saldos de los flujos de efectivo relacionados con los ejercicios 2008, 2009 y 2010.

(Cifras en euros)	2010	2009	2008
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado de explotación	(42.323.579)	(22.615.396)	(52.695.903)
Ajustes al resultado:			
Amortización (+)	143.111	130.926	137.826
Variación de provisiones (neto) (+/-)	27.532.491	3.500.614	43.676.784
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	(811)		(39.232)
Resultado ajustado	(14.648.788)	(18.983.856)	(8.920.525)
Cobros/(Pagos) por impuestos (-)		(52.727)	16.315.473
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente			
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)	24.017.245	64.379.351	83.537.368
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	(12.253.407)	4.220.703	1.539.127
Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-)	1.148.339		(1.550.407)
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (-/+)	8.489.457	(694.584)	(108.337.885)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)	6.752.846	48.868.887	(17.416.849)
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones en (-):			
Entidades asociadas	-	-	(195.195)
Activos intangibles	(385.444)	-	(64.204)
Activos materiales	(12.798)	(9.072)	(28.163)
Trasposos de existencias a activos materiales	-	-	(4.274.419)
Otros activos financieros	(37.155)	(2.518.755)	(366.859)
Total inversiones	(435.397)	(2.527.827)	(4.928.840)
Desinversiones en (+):			
Activos intangibles	8.856	316.928	1.316.882
Activos materiales	541.360	-	-
Inversiones inmobiliarias	232.444	-	-
Otros activos	709.953	-	83.503
Total desinversiones	1.492.613	316.928	1.400.385
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)	1.057.216	(2.210.899)	(3.528.455)

3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Emisión instrumentos de patrimonio	367.226	-	-
Intereses cobrados y pagados netos	(6.577.014)	(7.821.867)	(11.560.866)
Cancelación de financiación bancaria	(3.265.998)	(37.325.993)	-
Variación de otras deudas no corrientes	953.345	(958.858)	531.781
Variación de reservas	57.980	6.379	(106.434)
Obtención de financiación de otras deudas no corrientes (+)	-	-	29.306.280
Aumento de minoritarios (+)	-	-	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)	(8.464.461)	(46.100.339)	18.170.761
4. AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1)+(2)+(3)			
	(654.399)	557.649	(2.774.543)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	1.309.831	752.182	3.526.725
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	655.432	1.309.831	752.182

Se produce un fuerte ajuste sobre el resultado del ejercicio debido al deterioro de existencias de promociones y sobre todo de suelos, por importe de 11.697.281 euros y, por otro, el deterioro producido en la inversión realizada en parques fotovoltaicos por importe de 12.664.871 euros, tanto propiedad de Urbas Guadahermosa por importe de 2.623.362 euros, como a través de su participada Urbas Terfovol, S.A., por importe de 10.041.509 euros.

En la variación de circulante hay un incremento de 8.489.457 euros de acreedores y otras cuentas a pagar, compuesto de 7.454.493 euros en acreedores y 1.034.964 euros de Administraciones Públicas. El importe de acreedores, tiene como incrementos más significativos, 3.395.780 euros de la sociedad Nova Lurani, correspondiente a trabajos de asesoramiento en la refinanciación de la deuda financiera del Grupo, 901.845 euros del despacho de abogados Irizar Ortega y una reclasificación de anticipos de clientes por importe de 2.437.889 euros.

En el capítulo de desinversiones su produce la venta del parque fotovoltaico de Taracena a la sociedad Montebalito Energías Renovables, S.L., así como la venta de la participación del 10% que Urbas Guadahermosa tenía en la sociedad Geotlanter, S.L.

La disminución por importe de 2.926.798 euros, producida en deudas con entidades de crédito, han venido dadas, a través de las subrogaciones de préstamos hipotecarios de nuestros clientes, fruto de las ventas producidas en el ejercicio.

Periodo medio de financiación del pasivo circulante

La Sociedad no realiza por si misma las obras de construcción, en las promociones que ha tenido o mantiene en curso. Dichas obras se llevan a cabo por empresas constructoras de reconocido prestigio en el sector y sujetas a contratos de obra con compromisos de precios cerrados y plazos de ejecución fijos. La forma de pago de estos contratos se materializa mediante la expedición de certificaciones de obra mensuales pagadas a noventa días, sobre las que se practica la oportuna retención, para garantizar el buen fin de la construcción.

Periodo medio de cobro

Negocio de patrimonio.

El cobro de los alquileres correspondientes a la explotación de inversiones inmobiliarias se perciben, como política general, por meses anticipados durante los primeros 5 días de cada mes.

Promoción y suelo

El precio de las viviendas transmitidas se recibe, como norma general, y en el caso de obra en curso, en un 15-20% como anticipo cobrado, en una o varias veces, durante el periodo de ejecución de las obras en promoción y el importe restante 85-80%, en el momento de formalizarse la escritura pública de compraventa. En el caso de obra terminada, se cobra la totalidad a la formalización de la escritura pública.

Principales magnitudes del presupuesto de tesorería del Grupo para el ejercicio 2011.

Concepto	Euros
Cobros por venta de promociones, terrenos y solares	2.421.341
Ingresos de alquileres y actividad hotelera	161.430
Cobros explotación	2.582.772
Pagos de edificios en curso y terminados	(558.146)
Pagos por costes de estructura	(1.751.348)
Pagos explotación	(2.309.494)
Cash flow por operaciones de explotación	273.278
Cash flow neto otras operaciones	120.000
Obtención de nueva financiación	585.000
Pago de intereses	(194.341)
Cash flow neto por impuestos estatales	(726.000)
Cash flow por otras operaciones	(215.341)
DISPONIBILIDAD FINAL	57.937

Ver más información en caso de incumplimiento de estas proyecciones en el apartado II.3 del presente Folleto Informativo, dentro del “Riesgo de falta de generación de capital circulante”.

10.3. Información sobre las condiciones de los préstamos y la estructura de financiación del emisor.

El endeudamiento con entidades financieras queda reflejado en el cuadro posterior.

Cifras en euros	2010	2009	2008
Deuda a largo plazo	3.042.596	4.137.960	5.231.481
Deuda a corto plazo	135.344.186	141.207.198	177.460.345
TOTAL DEUDA FINANCIERA	138.386.782	145.345.158	182.691.826

En los últimos ejercicios, el Grupo Urbas acometió la refinanciación de su deuda financiera, con la presentación inicial de un Plan de Viabilidad, realizado por Price Waterhouse Coopers y que fue presentado conjuntamente a todo el pool bancario de Urbas, si bien, las negociaciones para la referida refinanciación se realizaron de forma bilateral. Se acogieron a ella, de una forma u otra, el 97,67% de las entidades financieras nacionales, quedando fuera de la misma, únicamente el Banco Pastor. A 31 de diciembre de 2010, los tres principales bancos del “pool” de entidades financieras (Ibercaja, CAM y Caja Murcia) aglutinan el 53,9% de la deuda bancaria nacional.

En la actualidad, se encuentran varios procesos de negociación abiertos para refinanciar los préstamos de la Sociedad, especialmente los que presentan vencimientos en el corto plazo (ver tabla de “Deudas con entidades financieras” del apartado 10.1. del Documento de Registro). No obstante, en el contexto de las negociaciones con las entidades, no sólo se trata de dar soluciones a las deudas que vencen en el corto plazo sino de buscar soluciones a largo plazo para el conjunto de la deuda que cada entidad financiera mantiene con la Compañía.

La disminución de la deuda desde el cierre del ejercicio 2008 ha sido de 44,3 millones, lo que se ha conseguido principalmente por las daciones en pago y por las ventas ordinarias a terceros de activos de la Sociedad (mayoritariamente viviendas).

En las negociaciones de refinanciación, se realizaron segundas hipotecas sobre los activos ya existentes o en algunos casos se aportaron activos libres de cargas que permitieron dar cobertura a los pagos de intereses así como dar soporte a los periodos de carencia. Estas actuaciones han originado nuevas deudas financieras por un importe de 10,6 millones de euros, si bien la posición neta ha sido la reducción mencionada en el párrafo anterior.

Condiciones de los préstamos.

La estructura de financiación del emisor, puede verse detallada en el punto 10.1 del Documento de Registro.

El porcentaje de deuda con tipos fijos es a 31 de diciembre de 2010 del 24,70%, encontrándose el resto referenciada al Euribor, con diferenciales que van desde 50 a 250 puntos básicos. Urbas Guadahermosa no utiliza actualmente operaciones de cobertura para protegerse de las fluctuaciones que se deriven de los cambios de tipos de interés.

Debido al proceso de refinanciación mantenido con las entidades financieras, se han producido carencias en la amortización del principal de ciertos préstamos, carencias que en algunos casos, permanecen todavía vigentes o están renegociándose.

Ninguno de los préstamos con entidades financieras antes y después de la refinanciación presentan “covenants” sujetos a ratios de endeudamiento o de capacidad de repago de los servicios de la deuda.

10.4. Información sobre restricciones en el uso de los recursos de capital que, directa o indirectamente, hayan afectado o puedan afectar de manera importante a las operaciones del emisor.

Fuera de las cargas hipotecarias que gravan cada uno de los préstamos promotores cuya cancelación va pareja a la formalización de las escrituras de venta, la situación tan complicada que vive el sector inmobiliario y la consecuente dificultad para atender las amortizaciones hipotecarias, generan o pueden generar, una dificultad añadida para la obtención de recursos. Esta viene dada, porque la Sociedad tiene que aportar garantías adicionales para la refinanciación, con activos que anteriormente se encontraban sin cargas, minorando de forma significativa la cartera de activos libres de dichas cargas.

Por otro lado, la Sociedad ante las dificultades, sobre todo en el ejercicio 2009, para atender una deuda impositiva con la Agencia Tributaria de 5,5 millones de euros, y con el fin de conseguir su aplazamiento, ha dado como garantía una finca, libre de cargas, en la localidad de Valdeaveruelo, con un valor de tasación de 7 millones de euros aproximadamente. El resultado de esta solicitud ha sido positivo, puesto que la Agencia Tributaria ha concedido el aplazamiento y fraccionamiento de la deuda.

Posteriormente y merced a distintas operaciones en la adquisición de activos libres de carga por importe de 33,6 millones (IVA incluido y pagado al vendedor mediante obligaciones necesariamente convertibles en acciones) ha supuesto que la liquidación final de IVA del ejercicio 2010, haya resultado un IVA a devolver/compensar por importe de 4 millones de euros, lo que ha dejado reducida la deuda anterior significativamente, quedando ésta en 1,5 millones.

En el ejercicio 2010 se han producido nuevas cargas sobre activos ya hipotecados, por parte de entidades financieras, clientes u otros acreedores, que pudieran minorar la operatividad comercial en cuanto a los márgenes potenciales de ventas, siendo el principal motivo la constitución de segundas hipotecas sobre los mismos activos. No obstante, en la capitalización de deuda realizada por importe de 11.920.269,9 euros, ya han sido eliminada algunas de ellas.

10.5. Información relativa a las fuentes previstas de los fondos necesarios para cumplir con los compromisos mencionados en 5.2.3. y 8.1.

Como anteriormente se mencionaba en el punto 10.3 del Documento de Registro, Urbas Guadahermosa ha llegado a acuerdos bilaterales con las Entidades Financieras de cara a conseguir refinanciar la deuda existente, con diversas carencias y plazos.

Dentro de esta refinanciación, se ha llegado a acuerdos con algunas de las Entidades Financieras, para que aportaran liquidez adicional, mediante nuevos préstamos o pólizas de crédito, de manera que Urbas Guadahermosa pueda atender a los costes de estructura y pagos corrientes, que permitan a la Sociedad mantener la viabilidad de la misma.

Sobre los compromisos de compraventa de suelos ubicados en Asturias y Guadalajara, como se indica en el punto 5.2.3. del Documento de Registro, y dado que aun no se han producido los hitos urbanísticos que conlleven el futuro pago y no se prevé que se produzcan a corto/medio plazo, no tendría la Sociedad necesidad, salvo a largo plazo, de disponer de fondos para cumplirlos. Aún en el caso, de que en su día haya que cumplir con los pagos y no se pueda hacer frente a los mismos, se perderían las cantidades anticipadas sin tener responsabilidades ulteriores a la propia pérdida.

Por otro lado y merced a la ampliación de capital mediante la aportación de activos libres de carga por importe de 33,6 millones de euros, estos activos se destinarán por un lado a su explotación o desarrollo urbanístico para que la empresa siga con su actividad corriente y por otro, permitirán a Urbas garantizar nuevas refinanciaciones que mediante su aportación generen nueva liquidez a la Sociedad. No se descarta su posible venta a terceros si genera para Urbas, una entrada neta de liquidez al no tener cargas hipotecarias asociadas.

11. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO. PATENTES Y LICENCIAS.

En los casos que sea aplicable, proporcionar una descripción de las políticas de investigación y desarrollo del emisor para cada ejercicio durante el período cubierto por la información financiera histórica, incluida la cantidad dedicada a actividades de investigación y desarrollo emprendidas por el emisor.

No aplica por la tipología de actividad propia del Grupo.

12. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS.

12.1. Tendencias recientes más significativas de la producción, ventas e inventario y costes y precios de venta desde el fin del último ejercicio hasta la fecha del documento de registro.

La evolución de la gestión del Grupo durante el ejercicio 2010 ha estado marcada por la permanencia de la crisis inmobiliaria, las dificultades de la economía española y el mantenimiento de su situación de recesión, así como por la contracción del crédito bancario. Todo ello ha tenido una incidencia significativa tanto sobre la cotización de las acciones de la Sociedad como sobre la actividad y liquidez del conjunto de las sociedades del Grupo. Estos problemas se mantienen al inicio del ejercicio 2011.

La Sociedad ha acometido las medidas necesarias para desarrollar su actividad en este entorno desfavorable que incluyen la reducción paulatina de los costes de estructura así como la reducción de todo tipo de deuda que permitan incurrir también en unos costes financieros inferiores. Se han realizado acciones encaminadas a reforzar la estructura financiera y patrimonial que han estado basadas en la incorporación de activos libres de cargas (por medio de una emisión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones) así como una ampliación de capital para compensar deudas con clientes y acreedores de la Sociedad. En la línea de la diversificación de negocio del Grupo, como se ha mencionado en capítulos previos, se ha alcanzado un acuerdo con Elektra Holding AD para la incorporación de activos de generación eólica mediante una emisión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones por un importe máximo inicial de 15 millones de euros. Este tipo de actuaciones, se espera se incrementen en los próximos ejercicios, y tiene el objetivo de dotar a la Sociedad de los ingresos recurrentes para el normal desarrollo de sus actividades y de la generación de valor para los accionistas.

En cuanto a la política comercial se refiere, se pretende continuar con política comercial activa y dinámica, siendo las bajadas de precio de acuerdo con las entidades financiadoras una de las principales actuaciones para dar salida a la cartera de viviendas con la que se cuenta en la actualidad tanto de primera como de segunda residencia.

Gestión de suelo y promoción de viviendas

La economía mundial ha experimentado ciertos síntomas de mejora en los últimos trimestres lo que ha permitido dejar atrás la sensación de caída libre vigente desde finales de 2008, existiendo ahora una sensación de mayor estabilidad y de crecimiento moderado en las economías de mayor tamaño. Dicho cambio fue posible gracias a las excepcionales medidas de estímulo público adoptadas por la mayor parte de las economías, tanto de tipo monetario como fiscal. No obstante existen ahora tensiones inflacionistas originadas principalmente por la escalada de los precios del crudo, a consecuencia principalmente de los conflictos en determinados países árabes. Las tensiones inflacionistas podrían derivar en una subida de tipos de interés por parte de los Bancos Centrales de los países desarrollados pudiendo poner en serria duda la recuperación económica. De igual manera, el impacto del terremoto de Japón ha perturbado el panorama económico y se prevé un deterioro sustancial de la actividad en los próximos meses ya que muchas empresas han paralizado su producción y el gasto de construcción se espera elevado.

España no es ajena a esta situación y además tiene que luchar contra el elevado paro, el descenso en el consumo (los indicadores de ventas al por menor y confianza de los consumidores no mejoran, estando directamente influidos por la subida del IVA, la inflación, las políticas de recortes del gobierno así como por las perspectivas económicas que pueden motivar más al ahorro que al consumo), reducir el elevado déficit público (mediante la reducción del gasto público y el incremento de impuestos) y colocar una deuda pública que ha sufrido diversos ataques al igual que las economías periféricas de la Unión Europea situándose las primas de riesgo en diferenciales no vistos hace muchos ejercicios, no sin terminar de reestructurar el sistema financiero español, fuertemente impactado por la situación del sector inmobiliario.

El sector de la promoción residencial que es el sector que más creció durante la última fase expansiva de la economía ha sufrido un severo ajuste desde el ejercicio 2008 como consecuencia de los problemas de acceso a la financiación derivados de la crisis financiera a nivel mundial. Bien es cierto que los crecimientos experimentados en los precios de los inmuebles en la década de 1997 a 2007 estuvieron influidos en cierta medida por razones especulativas, independientemente de las razones demográficas, financieras, fiscales y políticas urbanísticas que posibilitaron también dicho crecimiento.

Según el Informe Económico del Banco de España de marzo de 2011, *“el precio de la vivienda parece estabilizarse desde la corrección sufrida desde junio 2010, si bien el mercado inmobiliario sigue estancado”* lo que hace pensar que se ha podido producir ya una parte del ajuste esperado y haber entrado en una fase de mayor estabilidad. No obstante la recuperación de la demanda no está exenta de dudas ya que están directamente influidas por la recuperación de la economía (con la consiguiente generación de empleo) y el acceso a la financiación por parte no sólo de las compañías promotoras sino también por el comprador final de los inmuebles.

Según recoge el informe de la *“Situación Inmobiliaria de diciembre de 2009”* del Servicio de Estudios del BBVA, *“tras completar su ajuste, el sector inmobiliario español deberá converger hacia un tamaño más sostenible, donde se materializará una demanda de vivienda potencial en línea con sus fundamentales en un equilibrio de medio-largo plazo. Para estimar ese nivel de equilibrio, se han utilizado las proyecciones de la*

tasa de natalidad, la tasa de mortalidad, los flujos de inmigrantes y la demanda de viviendas vacacionales. El análisis arroja una demanda potencial de vivienda de alrededor de 400.000 unidades al año una vez que el mercado retorne a la normalidad". Teniendo en cuenta que el Ministerio de Vivienda cifraba en 700.000 las viviendas terminadas y vacías en España en manos de la banca o promotores a finales del 2009.

Por lo expuesto, todo apunta a que el stock de viviendas se está absorbiendo de una manera lenta, por lo que, a pesar de que no hay incrementos en la oferta (ya que se ha producido una disminución contundente en el inicio de nuevas viviendas), podría seguirse en los próximos ejercicios en una posición de sobreoferta lo que podría derivarse nuevamente en caídas de los precios que estarán muy influidas por la ubicación y tipología de activos, todo ello influido de manera directa por las dudas en un posible incremento de la demanda.

Patrimonio

La incertidumbre económica, la posible subida de tipos de interés por el repunte de la inflación de los últimos meses, la dificultad de acceso a la financiación han derivado en incremento notable del paro, en un menor consumo y en el cierre de un número muy considerable de empresas. Todos estos factores influyen sin duda, de manera muy directa en las ocupaciones de los alquileres lo que, unido a la sobreoferta de este tipo de producto (oficinas, naves logísticas, locales comerciales y viviendas principalmente) ha presionado a la baja a las rentas exigidas por los arrendadores o a la concesión descuentos sobre las mismas por períodos de tiempo determinados.

Como ya se ha mencionado en otros apartados, los ingresos que provienen de los alquileres y la exposición a esta línea de negocio es muy poco significativa, contándose tan solo con una nave industrial en San Martín de la Vega (Madrid), un local de oficinas en la calle Velázquez (Madrid) y un parking en Estepona (Málaga).

La nave de San Martín no se encuentra alquilada en la actualidad ya que Cortefiel (antiguo arrendatario) centralizó toda la logística en una nave de nueva construcción en Aranjuez. Urbas Guadahermosa considera que debido a la oferta de naves nuevas en ubicaciones similares, su gran tamaño y la bajada en la actividad económica en general, no resultará fácil encontrar un nuevo inquilino en el corto plazo. Las oficinas de Madrid se encuentran arrendadas y debido a su precio competitivo y buena ubicación se espera no existan problemas para mantener los ingresos por rentas. En cuanto al parking de Estepona se espera esté arrendado en el corto plazo.

Otros ingresos

La situación económica nacional basada en la política de contención del gasto, ha ocasionado los cambios legislativos y la significativa caída de las primas en el sector fotovoltaico. Dicha situación se prevé continúe en los próximos ejercicios, lo que hace que los proyectos fotovoltaicos de los que se poseen los derechos, sean de más difícil realización salvo que se produzca una reducción muy severa en los costes de las placas y de la construcción.

Siguen existiendo importantes incertidumbres legales que se centran en posibles recortes adicionales en las primas o en las horas retribuidas a los precios de las primas. En gran parte influidas por el cambio en las retribuciones así como por la incertidumbre actual recién mencionada, las entidades financieras han reducido de manera importante la financiación de este tipo de proyectos.

Debido a los motivos expuestos, la Sociedad no estima percibir ingresos derivados de la explotación de los parques fotovoltaicos ya que en el corto plazo no se prevé su puesta en marcha.

12.2. Información sobre cualquier tendencia conocida, incertidumbres, demandas, compromisos o hechos que pudieran razonablemente tener una incidencia importante en las perspectivas del emisor, por lo menos para el ejercicio actual.

Los principales factores que podrían tener una incidencia en las perspectivas del Grupo son aquellos contenidos en el capítulo II del Folleto Informativo.

13. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS.

Si un emisor opta por incluir una previsión o una estimación de beneficios, en el documento de registro deberá figurar la información prevista en los puntos 13.1. y 13.2.

Urbas ha optado por no incluir una previsión o estimación de beneficios.

13.1. Principales supuestos de previsión y estimación.

Declaración que enumere los principales supuestos en los que el emisor ha basado su previsión o su estimación.

Los supuestos empleados deben dividirse claramente entre supuestos sobre los factores en los que pueden influir los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión y los supuestos sobre factores que están exclusivamente fuera de la influencia de los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión; los supuestos deben ser fácilmente comprensibles para los inversores, ser específicos y precisos y no estar relacionados con la exactitud general de las estimaciones subyacentes de la previsión.

No procede.

13.2. Informe de validación de proyecciones financieras.

Debe incluirse un informe elaborado por contables o auditores independientes que declare que, a juicio de esos contables o auditores independientes, la previsión o estimación se ha calculado correctamente sobre la base declarada, y que el fundamento contable utilizado para la previsión o estimación de los beneficios es coherente con las políticas contables del emisor.

No procede.

13.3. Base comparable de cuentas históricas y proyecciones financieras.

La previsión o estimación de los beneficios debe prepararse sobre una base comparable con la información financiera histórica.

No procede.

13.4. Declaración de validez del pronóstico de beneficios.

Si el emisor publica en un folleto una previsión de beneficios para una fecha no transcurrida, debe entonces proporcionar una declaración de si efectivamente ese pronóstico sigue siendo tan correcto como en la fecha del documento de registro, o una explicación de por qué el pronóstico ya no es válido, si éste es el caso.

No procede.

14. ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTOS DIRECTIVOS.

14.1. Nombre, dirección profesional y cargo en el emisor de las siguientes personas, indicando las principales actividades que éstas desarrollan al margen del emisor, si dichas actividades son significativas con respecto a ese emisor:

- Miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión.
- Socios comanditarios, si se trata de una sociedad comanditaria por acciones.
- Fundadores, si el emisor se constituyó hace menos de cinco años.
- Cualquier alto directivo que sea pertinente para establecer que el emisor posee las calificaciones y la experiencia apropiadas para gestionar las actividades del emisor.

Naturaleza de toda relación familiar entre cualquiera de esas personas.

En el caso de los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del emisor y de las personas descritas en b) y d) del primer párrafo, datos sobre la preparación y experiencia pertinentes de gestión de esas personas, además de la siguiente información:

- Nombres de todas las empresas y asociaciones de las que esa persona haya sido, en cualquier momento de los cinco años anteriores, miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o socio, indicando si esa persona sigue siendo miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o si es socio. No es necesario enumerar todas las filiales de un emisor del cual la persona sea también miembro del órgano de administración, de gestión o de supervisión.
- Cualquier condena en relación con delitos de fraude por lo menos en los cinco años anteriores.
- Datos de cualquier quiebra, suspensión de pagos o liquidación con las que una persona descrita en a) y d) del primer párrafo, que actuara ejerciendo uno de los cargos contemplados en las letras a) y d) estuviera relacionada por lo menos durante los cinco años anteriores.
- Detalles de cualquier incriminación pública oficial y / o sanciones de esa persona por autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos los organismos profesionales designados) y si esa persona ha sido descalificada alguna vez por un tribunal por su actuación como miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión de un emisor o por su actuación en la gestión de los asuntos de un emisor durante por lo menos los cinco años anteriores.

De no existir ninguna información en este sentido que deba revelarse, efectuar una declaración a ese efecto.

Identificación de sus miembros

A la fecha de registro del presente Folleto Informativo, el Consejo de Administración de Urbas está integrado por nueve consejeros:

Consejero	Representante	Cargo	Condición	Fecha Nominación	Último Nominación
D. Juan Antonio Ibáñez Fernández	-	Presidente Consejero Delegado	Ejecutivo	09/06/2004	26/06/2009
Aurici del Sur S.L. ⁽¹⁾	D. Juan Antonio Acedo Fernández	Vocal	Externo	28/05/2010	28/05/2010
Darivenia Markets S.L. ⁽²⁾	Dª Mª Isabel Sanz Rojo	Vocal	Dominical	26/06/2009	26/06/2009
Espartel Fund Investment S.L. ⁽¹⁾	D. Enrique Lahuerta Tornos	Vocal	Externo	15/09/2009	15/09/2009
Eurocometa S.L. ⁽¹⁾	D. José Antonio Bartolomé Nicolás	Vocal	Externo	12/05/2009	12/05/2009
D. Luis Ramos Atienza	-	Vocal	Independiente	14/02/2011	14/02/2011
Fomento de Inversiones Directas S.L. ⁽³⁾	D. Ricardo López Vegas	Vocal	Dominical	22/04/2008	22/04/2008
D. José María Lamo de Espinosa y Michels de Champourcin	-	Vocal	Independiente	26/06/2009	26/06/2009

Tres Culturas Dos Orillas S.L. ⁽⁴⁾	D. Jesús Ordóñez Gutiérrez	Vocal	Dominical	26/06/2009	26/06/2009
D. Iván Cuadrado López	-	Secretario no Consejero	-	26/06/2009	26/06/2009

(1) En cuanto a los consejeros que no se pueden considerar ni dominicales ni independientes los motivos y vínculos que motivan dicha imposibilidad son los siguientes:

- En cuanto al consejero Aurici del Sur S.L., se trata de una compañía dedicada a la promoción inmobiliaria cuyo representante físico D. Juan Antonio Acedo Fernández, ha mantenido acuerdos comerciales con la Compañía a través de sociedades participadas. Su incorporación estuvo motivada por la amplia experiencia en el mercado inmobiliario y de las energías renovables.
- En cuanto al consejero Espartel Fund Investment S.L., se trata de una compañía dedicada a la promoción inmobiliaria cuyo representante físico D. Enrique Lahuerta Tornos, es actualmente Director General de Urbas Guadahermosa S.A. Su incorporación al Consejo de Urbas se debió a la dilatada experiencia en el mercado inmobiliario y conocimiento de la Sociedad, ya que su representante fue Director General de Arco 2000 S.L. accionistas significativo actual de Urbas.
- En cuanto al consejero Eurocometa S.L., se trata de una compañía dedicada a la intermediación inmobiliaria cuyo representante físico D. José Antonio Bartolomé Nicolás, ha mantenido acuerdos comerciales con la Compañía a través de sociedades participadas. Su adhesión al Consejo fue igualmente por su experiencia significativa en el mercado inmobiliario.

(2) Sociedad controlada por D. Álvaro García Sampedro Alonso de Federico. Sociedad dedicada a la intermediación inmobiliaria. Su nombramiento como consejero fue realizado a propuesta de Arco 2000 S.L. Su representante ha ocupado cargos directivos y ejecutivos en el Grupo Urbas.

(3) Sociedad controlada por D^a. Amparo Vegas Abad. Sociedad dedicada a la intermediación inmobiliaria. Su nombramiento como consejero fue realizado a propuesta de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández. El representante de esta sociedad es pariente de segundo grado colateral por afinidad de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández.

(4) Sociedad controlada por D. Juan Antonio Ibáñez Fernández.

Actividades desarrolladas al margen del emisor

Los miembros del Consejo de Administración que desarrollan actividades al margen del emisor que son significativas con respecto al mismo, en tanto en cuanto son análogas o complementarias a las desarrolladas por la Compañía, son los siguientes:

Denominación del Consejero	Sociedad	Función
D. Juan Antonio Ibáñez Fernández	Urbaníjar Ibérica, S.L.	Administrador

Adicionalmente las sociedades Darivenia Markets, S.L. y 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 del Grupo.

Relación familiar

No existe ninguna relación familiar entre los miembros del Consejo de Administración, a excepción de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández y el representante físico de la sociedad Fomento de Inversiones Directas S.L., D. Ricardo López Vegas que son parientes de segundo grado colateral por afinidad.

Preparación y experiencia

- **D. Juan Antonio Ibáñez Fernández.** Presidente y Consejero Delegado. Licenciado en Económicas. Nacido en 1948.

Hasta junio de 2004 fue Vicepresidente de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. (cese oficial en enero de 2005) y Presidente de Guadalmería, S.L. En la primera de las sociedades dirigió el departamento de desarrollo, y en la segunda de ellas fue máximo responsable de la promotora inmobiliaria. Ha participado como accionista en diversas empresas dedicadas a actividades comerciales y de medios de comunicación. Desde su licenciatura se dedicó fundamentalmente a actividades inmobiliarias. Su domicilio profesional es Plaza de los Caídos 7, 19001 Guadalajara.

- **D. Juan Antonio Acedo Fernández.** Nacido en 1968. Licenciado por la Escuela Técnica Superior de Ingenieros Caminos Canales y Puertas de Madrid de la Universidad Politécnica de Madrid. Cuenta con una amplia experiencia en los sectores energéticos y de la construcción. Su domicilio profesional es C/ Maestro Albéniz 15, 28691 Villanueva de la Cañada (Madrid)

- **D^a M^a Isabel Sanz Rojo.** Ha ocupado cargos directivos y ejecutivos en el Grupo Guadahermosa y posteriormente en Urbas desde 1997, fundamentalmente en la dirección del departamento comercial por lo que es de destacar el conocimiento del sector y en particular de la Compañía desde sus comienzos. Su domicilio profesional es Plaza de los Caídos 7, 19001 Guadalajara.
- **D. Enrique Lahuerta Tornos.** Nacido en 1962. Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales, Especialidad de Contabilidad y Análisis de Balances por la Universidad de Zaragoza. Máster de Análisis y Desarrollo Inmobiliario por la Universidad Pontificia de Comillas. Hasta el año 2009 ha ocupado el cargo de Director General del Grupo Arco 2000, un grupo inmobiliario muy implantado en la Comunidad de Madrid y de Castilla La-Mancha, con promociones en Andalucía y Castilla y León, con una facturación superior a los setenta y cinco millones de euros. Desde el 2010 ocupa el cargo de Director General de Urbas. Su domicilio profesional es Plaza de los Caídos 7, 19001 Guadalajara.
- **D. José Antonio Bartolomé Nicolás.** Nacido en 1968. Ha ocupado durante su trayectoria numerosos puestos directivos y de administración en sociedades inmobiliarias dedicadas fundamentalmente a la explotación de inmuebles en renta, así como a la comercialización de activos inmobiliarios. Su domicilio profesional es C/ Gran Vía 36, 28013 Madrid.
- **D. Luis Ramos Atienza.** Nacido en 1952. Licenciado en Derecho por la Universidad de Alcalá de Henares. Socio-Director del Despacho Colectivo "Ramos, Estudio Jurídico", desde 1987 hasta la actualidad. Durante los últimos años ha sido Director del Área de Asesoría Jurídica y Responsable del Servicio de Atención al Cliente de Caja de Guadalajara. En 2005, es designado Secretario General-Jefe de los Servicios Jurídicos y Secretario de Actas de la Asamblea General y del Consejo de Administración de Caja de Guadalajara, cargos que ha ocupado hasta la fusión por absorción de dicha Entidad, el 5 de octubre de 2010, operación en la que ha participado activamente como miembro de la Comisión Coordinadora prevista por el Protocolo de Fusión por absorción de Caja de Ahorro Provincial de Guadalajara por Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla (Cajasol). Su domicilio profesional es C/ Virgen de la Salceda 11, 19005 Guadalajara.
- **D. Ricardo López Vegas.** Nacido en 1969. Licenciado en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid. Durante su carrera ha ejercido la abogacía y actualmente presta sus servicios en el Registro Mercantil de Madrid debido a su experiencia en esta rama del derecho. Su domicilio profesional es Plaza de los Caídos 7, 19001 Guadalajara.
- **D. José María Lamo de Espinosa y Michels de Champourcin.** Nacido en 1953. Licenciado en Ciencias Económicas por la Universidad Complutense de Madrid en el año 1975, y Diplomado en Estudios Tributarios del Centro de Estudios Tributarios y Económicos. Durante su actividad profesional ha compaginado una extensa actividad docente con el ejercicio de la abogacía a título individual, bien como socio de las firmas Asesores Tributarios y Económicos S.A. y Lamo de Espinosa y Asociados S.L. Ha desempeñado diversos cargos en el Consejo General de Colegios de Economistas de España y Colegio de Economistas de Madrid. Igualmente y en función de su actividad profesional ha participado como Interventor Judicial, Comisario, Depositario, Síndico o Administrador Concursal en numerosos expedientes societarios. Su domicilio profesional es C/ Infanta Mercedes 111, Oficinas 1º 28020 Madrid.
- **D. Jesús Ordóñez Gutiérrez.** Nacido en 1962. Ha ocupado cargos directivos y ejecutivos en el Grupo Guadahermosa y posteriormente en Urbas desde 1997, por lo que es de destacar el conocimiento del sector y en particular de la Compañía desde sus comienzos. Previamente ocupó cargos de dirección en empresas del sector de alimentación, energético y diversas actividades comerciales. Su domicilio profesional es Plaza de los Caídos 7, 19001 Guadalajara.

Comité de Auditoría

Urbas cuenta entre sus órganos de control y supervisión con un Comité de Auditoría integrado por tres miembros. Dentro del Comité, Espartel Fund Investment S.L. (representada por D. Enrique Lahuerta Tornos), ostenta el cargo de Presidente, D. José María Lamo de Espinosa y Michels de Champourcin el de Vocal, y Tres Culturas Dos Orillas, S.L. (representada por D. Jesús Ordóñez Gutiérrez) el de Secretario.

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

Urbas también cuenta con una Comisión de Nombramientos y Retribuciones también integrada por tres miembros. Dentro de la Comisión, Tres Culturas Dos Orillas, S.L. (representada por D. Jesús Ordóñez Gutiérrez) ostenta el cargo de Presidente, D. Juan Antonio Ibáñez Fernández el de Secretario y D. José María Lamo de Espinosa y Michels de Champourcin el de Vocal.

Equipo directivo

El principal ejecutivo de Urbas es el Consejero Delegado D. Juan Antonio Ibáñez Fernández.

El resto del equipo directivo está conformado por las siguientes personas encabezadas por D. Enrique Lahuerta Tornos quién asume las funciones de Director General de la Compañía. Todas las personas que a continuación figuran tienen dedicación exclusiva y no desarrollan actividades al margen del emisor y no tienen lazos familiares entre sí, ni con el Consejero Delegado.

- D. Enrique Lahuerta Tornos: Director General.
- D. Ignacio Otero de Irizar: Director de Expansión y Subdirector General.
- D. Francisco Martín Aparicio: Director Financiero.
- D. Iván Cuadrado López: Director Jurídico.

Preparación y experiencia

La preparación y experiencia del Consejero Delegado y del Director General han sido tratadas anteriormente en los comentarios realizados acerca del Consejo de Administración. En relación a los restantes tres miembros del equipo directivo cabe destacar lo siguiente:

- **D. Ignacio Otero de Irizar** es Licenciado en Administración y Dirección de Empresas en CUNEF (Universidad Complutense de Madrid). Ha trabajado 7 años en el sector inmobiliario debido a la experiencia tanto en Urbas como en los fondos de inversión inmobiliaria de centros comerciales de ING Real Estate. De igual manera ha trabajado también en banca de inversión y en banca privada en entidades como Deutsche Bank y Merrill Lynch en Madrid y en Londres. Actualmente es el Director de Expansión y Subdirector General de Urbas. Su domicilio profesional es Plaza de los Caídos 7, 19001 Guadalajara.
- **D. Francisco Martín Aparicio** es Licenciado en Ciencias Empresariales y Máster en Tributación por el Instituto de Estudios Financieros. Actualmente, desempeña el cargo de Director Administración y Finanzas en la Compañía. Anteriormente trabajó como Director Financiero de una red de Concesionarios de Automóviles realizando las labores propias del cargo. Igualmente prestó sus servicios en un grupo de Empresas del sector informático, dedicadas a la comercialización de aplicaciones de software financiero y de personal RR:HH. Su domicilio profesional es Plaza de los Caídos 7, 19001 Guadalajara.
- **D. Iván Cuadrado López** es Licenciado en Derecho por la Universidad de Alcalá de Henares y abogado en ejercicio. En la actualidad ocupa el cargo de Secretario no Consejero del Consejo de Administración así como la dirección del departamento jurídico de la Compañía. Desde su licenciatura ha ocupado varios cargos en el Grupo Guadalupe y posteriormente en Urbas por lo que tiene una dilatada experiencia en el sector inmobiliario. Su domicilio profesional es Plaza de los Caídos 7, 19001 Guadalajara.

Declaración de no condena, responsabilidad en quiebra, suspensión de pagos o liquidación, ni de incriminación y / o sanción por autoridades estatutarias o reguladoras

Se hace constar que ningún miembro del Consejo de Administración, ni del equipo directivo de Urbas (i) ha sido condenado por delito de fraude en los cinco años anteriores a la fecha del presente documento; (ii) ha estado relacionado, en calidad de administrador, con ninguna sociedad mercantil en quiebra, suspensión de pagos o liquidación, en los cinco años anteriores; (iii) ha sido incriminado pública y oficialmente, o sancionado por las autoridades estatutarias o reguladoras o descalificado por tribunal alguno por su actuación como miembro de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión de un emisor o por su actuación en la gestión de los asuntos de un emisor durante los cinco años anteriores.

En lo que afecta a la presente declaración se hace constar que D. José María Lamo de Espinosa y Michels de Champourcin ha ocupado y ocupa cargos de Administración en sociedades en quiebra, suspensiones de pagos o liquidación, pero en todos los casos lo hace en función de su actividad profesional sin que ello origine cualquier tipo de incompatibilidad o conflicto de intereses.

14.2. Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y altos directivos.

Deben declararse con claridad los posibles conflictos de intereses entre los deberes de cualquiera de las personas mencionadas en 14.1. con el emisor y sus intereses privados y / o otros deberes. En caso de que no haya tales conflictos, debe hacerse una declaración a ese efecto.

Cualquier acuerdo o entendimiento con accionistas importantes, clientes, proveedores u otros, en virtud de los cuales cualquier persona mencionada en 14.1. hubiera sido designada miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o alto directivo.

Detalles de cualquier restricción acordada por las personas mencionadas en 14.1. sobre la disposición durante un determinado periodo de tiempo de su participación en los valores del emisor.

Según la información de la que dispone la Sociedad, y en concordancia con lo indicado en los párrafos anteriores y siguientes, ninguno de los miembros del Consejo de Administración ni de los altos directivos mencionados, tiene conflicto de interés algunos entre su deberes con la Sociedad y sus intereses privados de cualquier otro tipo.

Únicamente y con el carácter de excepcional hacemos constar reiterando lo expuesto en el apartado 15.1 del Documento de Registro, que los miembros del Consejo de Administración de Urbas no han devengado, ni se les ha pagado remuneración, ni prestaciones en especie durante el ejercicio 2010, ni tampoco han cobrado importe alguno por dichos conceptos durante el ejercicio de 2010, salvo en el caso de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, quién debido a su condición de Consejero Delegado y dedicación exclusiva ha percibido una retribución que en el año 2010 ha alcanzado la cifra de 132.000 euros aproximadamente.

A efectos de compensar las labores efectuadas por los miembros del Consejo de Administración en el desempeño de su función y que en el momento actual es imposible abonar en metálico por los problemas de liquidez que está sufriendo la Sociedad, el Consejo de Administración con fecha 28 de mayo de 2010 y conforme a lo aprobado en la Junta General de 9 de junio de 2006, acordó reconocer el derecho de cobro por los miembros del Consejo de Administración y de determinados empleados de determinados importes expuestos en el apartado 15.1. del Documento de Registro.

El hecho expuesto no ha sido considerado como generador de conflicto de interés de los consejeros en la toma de decisiones en el seno del Consejo de Administración, hecho regulado en el artículo 26 del Reglamento del Consejo de Administración que indica lo siguiente:

"El Consejero deberá abstenerse de votar e intervenir en las deliberaciones que afecten a asuntos en los que se halle interesado personalmente, o cuando el asunto afecte a un miembro de su familia o a una sociedad en la que desempeñe un puesto directivo o tenga una participación significativa"

El Consejo de Administración entiende que se ha respetado el contenido del artículo 26 del Reglamento del Consejo de Administración así como el artículo 225 y ss. de la Ley de Sociedades de Capital en la propuesta que formuló a la Junta General de Accionistas celebrada el 10 de diciembre de 2010 en relación a la ampliación de capital por compensación de créditos, ya que si bien dicha propuesta fue aprobada por unanimidad, se consideró que la decisión ejecutiva correspondía en todo caso a la Junta que con toda la información disponible podría haber votado en contra de dicha propuesta. La misma interpretación cabría a criterio de los consejeros de la Compañía en relación al informe del Consejo de Administración de Urbas redactado en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 301 y 308 de la Ley de Sociedades de Capital.

La regulación general de los conflictos de interés aplicable por consiguiente a los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y a altos directivos, se desarrolla en el artículo 7 del Reglamento Interno de Conducta en donde se establecen los principios generales de actuación de las Personas Afectadas, el procedimiento de comunicación de conflictos, la definición de potenciales conflictos, y la obligación de actualización de la información relativa a potenciales conflictos.

A los efectos del Reglamento Interno de Conducta se entiende por "Personas Afectadas" a los miembros del Consejo de Administración, al personal de alta dirección y a cualquier empleado que tenga acceso a información privilegiada o reservada.

El Reglamento Interno de Conducta está a disposición de accionistas e inversores en la página web de Urbas: www.grupourbas.com.

No existen acuerdos con accionistas importantes, clientes, proveedores u otros, en virtud de los cuales se haya procedido a la designación de miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o alto directivo.

Al margen de la obligación para los consejeros establecida en el artículo 22 de los Estatutos Sociales en relación a la titularidad de al menos cien acciones de la Compañía, ninguna de las personas mencionadas en el apartado 14.1. ha asumido restricción temporal alguna en relación con la disponibilidad de las acciones de Urbas de las que sea titular.

Urbas ha efectuado operaciones vinculadas en los últimos ejercicios, tal como se expone en el punto 19 del Documento de Registro, en supuestos de venta de participaciones financieras, préstamos de accionistas, ampliaciones de capital con aportaciones no dinerarias y por compensación de créditos, operaciones comerciales o arrendamientos. En todos estos casos, las operaciones se han realizado a precio de mercado lo cual se puede contrastar a través de operaciones con terceros o condiciones generalmente aceptadas.

La ampliación de capital por compensación de créditos se ha realizado conforme a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital para no perjudicar los intereses de accionistas minoritarios.

15. REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS.

En relación con el último ejercicio completo, para las personas mencionadas en a) y d) del primer párrafo del punto 14.1.:

15.1. Remuneración de consejeros y altos directivos.

Importe de la remuneración pagada (incluidos los honorarios contingentes o atrasados) y prestaciones en especie concedidas a esas personas por el emisor y sus filiales por servicios de todo tipo prestados por cualquier persona al emisor y sus filiales.

Esta información debería proporcionarse con carácter individual a menos que la revelación individual no se exija en el país de origen del emisor y no sea revelada públicamente por el emisor por otro medio.

Consejo de Administración

En la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 23 de junio de 2005 se aprobó el artículo 24 bis) por el que se establece un mecanismo de fijación de la retribución de los miembros del Consejo de Administración, consistente en una asignación mensual fija y determinada, y en dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de los diferentes Comités o Comisiones. En virtud de dicho artículo, la Junta General de Accionistas es el órgano encargado de establecer el importe de las retribuciones que pueda satisfacer la Compañía al conjunto de los consejeros. Dicho importe permanece vigente para años sucesivos salvo acuerdo en contrario de la Junta General. El Consejo de Administración queda facultado para distribuir entre sus miembros el importe global fijado por la Junta General.

Haciendo uso de la facultad prevista en la redacción aprobada del artículo 24 bis) de los Estatutos Sociales, la Junta de Accionistas acordó con fecha 9 de junio de 2006 que el importe -global de la remuneración de los miembros del Consejo de Administración en concepto de asignación fija y dietas por asistencia no debería ser superior a la cantidad de 700.000 euros, siendo dicho importe revisable anualmente en función del índice de precios al consumo.

La retribución prevista en el artículo 24 bis) es compatible e independiente de cualesquiera otras percepciones profesionales o laborales que puedan corresponder a los consejeros por cualesquiera otras funciones ejecutivas o de asesoramiento que, en su caso, desempeñen para la Compañía, distintas de la supervisión y decisión colegiadas propias de su condición de consejeros.

Los miembros del Consejo de Administración de Urbas no han devengado, ni se les ha pagado remuneración, ni prestaciones en especie durante el ejercicio 2010, ni tampoco han cobrado importe alguno por dichos conceptos durante el ejercicio de 2010, salvo en el caso de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, quién debido a su condición de Consejero Delegado ha percibido una retribución que en el año 2010 ha alcanzado la cifra de 132.000 euros aproximadamente.

A efectos de compensar las labores efectuadas por los miembros del Consejo de Administración en el desempeño de su función y que en el momento actual es imposible abonar en metálico debido a los problemas de liquidez que está sufriendo la Sociedad, el Consejo de Administración con fecha 28 de mayo de 2010 y conforme a lo aprobado en la Junta General de 9 de junio de 2006, acordó reconocer el derecho de cobro por los miembros del Consejo de Administración importes que han sido incluidos en la ampliación de capital y que por tanto en la actualidad se consideran abonados. Los importes son en concepto de dietas por asistencia a los Consejos de Administración y a las reuniones del Comité de Auditoría y de la Comisión de Nominamientos y Retribuciones de los ejercicios 2009 y 2010. Se detallan a continuación:

Nombre	Importe
Darivenia Markets S.L.	9.600
Espartel Fund Investment S.L.	12.600
Eurocometa S.L.	9.600
D. Fernando Beltrán Bustos ⁽¹⁾	10.200
Fomento de Inversiones Directas S.L.	12.000
D. Ignacio Checa Zavala ⁽²⁾	60.000
D. José María Lamo de Espinosa y Michels de Champourcin	60.000
D. Juan Antonio Ibáñez Fernández	60.000
Tres Culturas Dos Orillas S.L.	17.400
TOTAL	251.400

(1) Consejero independiente hasta el 1 de febrero de 2011.

(2) Consejero independiente hasta el 26 de mayo de 2010.

De igual manera, el Consejo de Administración con fecha 28 de mayo de 2010 y conforme a lo aprobado en la Junta General de 9 de junio de 2006, acordó reconocer el derecho de cobro por ciertos empleados cuyos importes se recogen en la siguiente tabla:

Nombre	Importe
D ^a . Aurora Marqueta Tous ⁽¹⁾	8.000
D. Francisco Martín Aparicio	12.000
D. Iván Cuadrado López	12.000
TOTAL	32.000

(1) Empleada no directiva.

Equipo directivo

El equipo directivo recogido en el apartado 14.1 del Documento de Registro percibe una retribución fija revisable conforme al Convenio de Construcción de Guadalajara.

Los importes cobrados en el ejercicio 2010 por los ejecutivos en el ejercicio de sus funciones como directivos han sido las siguientes:

Salarios brutos año 2010	Euros
Director General	85.714,22
Director Expansión	83.759,48
Director Finanzas	45.000,06
Director Jurídico	50.670,66
TOTAL	265.144,42

El equipo directivo no ha devengado otros conceptos retributivos o beneficios adicionales a la remuneración devengada y pagada mencionada en este apartado, salvo en cuanto a los supuestos incluidos en el apartado anterior, importes que han sido incluidos en la ampliación de capital.

15.2. Prestaciones de pensión, jubilación o similares.

Importes totales ahorrados o acumulados por el emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares.

Urbas no asume obligaciones en materia de pensión, jubilación o similares con los miembros del Consejo de Administración o del equipo directivo, por lo que ni siquiera existen importes acumulados por estos conceptos.

16. PRÁCTICAS DE GESTIÓN.

En relación con el último ejercicio completo del emisor, y salvo que se disponga lo contrario, con respecto a las personas mencionadas en la letra a) del primer párrafo del punto 14.1:

16.1. Fecha de expiración del actual mandato, en su caso, y periodo durante el cual la persona ha desempeñado servicios en ese cargo.

A continuación se detallan las fechas de expiración del actual mandato de los miembros del Consejo de Administración de Urbas, así como la fecha de su primer y último nombramiento como consejeros:

Consejero	Fecha nombramiento	Último nombramiento	Fecha expiración
D. Juan Antonio Ibáñez Fernández	09/06/2004	26/06/2009	26/06/2014
Aurici del Sur S.L.	28/05/2010	28/05/2010	28/05/2015
Darivenia Markets S.L.	26/06/2009	26/06/2009	26/06/2014
Espartel Fund Investment S.L.	28/05/2010	28/05/2010	28/05/2015
Eurocometa S.L.	12/05/2009	12/05/2009	12/05/2014
D. Luis Ramos Atienza	14/02/2011	14/02/2011	14/02/2016
Fomento de Inversiones Directas S.L.	22/04/2008	22/04/2008	22/04/2013
D. José María Lamo de Espinosa y Michels de Champourcin	26/06/2009	26/06/2009	26/06/2014
Tres Culturas Dos Orillas S.L.	26/06/2009	26/06/2009	26/06/2014

16.2. Información sobre los contratos de miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión con el emisor o cualquiera de sus filiales que prevean beneficios a la terminación de sus funciones, o la correspondiente declaración negativa.

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, Urbas está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. Adicionalmente, la Sociedad pactó una indemnización complementaria a favor del Director General D. Enrique Lahuerta Tornos, en caso de extinción de su contrato laboral, por voluntad de Urbas.

16.3. Información sobre el comité de auditoría y el comité de retribuciones del emisor, incluidos los nombres de los miembros del comité y un resumen de su reglamento interno.

Comité de Auditoría

El Comité de Auditoría de la Compañía está regulado en el artículo 25 bis) de los Estatutos Sociales. De conformidad con dicho artículo, el Comité de Auditoría estará compuesto por tres miembros nombrados de entre los componentes del Consejo de Administración, debiendo ostentar dos de los miembros la condición de consejeros no ejecutivos. El propio Comité elegirá de entre sus miembros al Presidente, que necesariamente deberá ser consejero no ejecutivo, y al Secretario, quien podrá no ostentar la condición de miembro del Consejo de Administración. La duración del mandato del Presidente es de cuatro años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido el plazo de un año desde su cese. Por el contrario, el plazo de duración del mandato de los restantes miembros del Comité de Auditoría es de cinco años, pudiendo los mismos ser reelegidos por períodos de igual duración máxima.

La elección y cese de los miembros del Comité de Auditoría está encomendada al Consejo de Administración, requiriendo la elección del voto favorable de la mayoría de sus componentes y el cese del voto favorable de las dos terceras partes del Consejo de Administración.

El Comité de Auditoría se reunirá como mínimo una vez al trimestre. Asimismo el Comité se reunirá siempre que lo convoque el Presidente, quien estará obligado a convocarlo siempre que se lo pida por escrito alguno de los restantes miembros del Comité de Auditoría, debiendo en este caso celebrarse la reunión del Comité dentro de los treinta días siguientes a la recepción por el Presidente de la petición de convocatoria. La convocatoria se hará por el Presidente mediante carta certificada o cualquier otro medio por el que se tenga la seguridad de que ha llegado a los convocados, con una antelación mínima de setenta y dos horas. Las reuniones se celebrarán en la población del domicilio social, en la fecha y hora fijada por el Presidente en la convocatoria. Los miembros del Comité de Auditoría que no puedan asistir a una reunión podrán delegar, por escrito, su representación y voto en otro componente del Consejo de Administración.

El Comité de Auditoría quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, dos de sus componentes. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de los votos de los miembros presentes o representados, y serán consignados en el libro de actas de la Sociedad con la firma del Presidente y del Secretario del Comité.

Es competencia del Comité de Auditoría:

- Informar a la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella se planteen en materias de su competencia.
- Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores de cuentas externos a que se refiere el artículo 204 de la Ley de Sociedades Anónimas.
- Supervisar los servicios de auditoría interna en el caso de que exista dicho órgano dentro de la Compañía.
- Conocer el proceso de información financiera y los sistemas de control interno de la Compañía.
- Relacionarse con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como recibir todas aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

Los miembros del Comité de Auditoría se mencionan en el apartado 14.1. del Documento de Registro.

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones está regulada en el art. 32 del Reglamento del Consejo de Administración. Está compuesta por tres miembros nombrados de entre los componentes del Consejo de Administración, la mayoría de los cuales deberá ostentar la condición de consejeros no ejecutivos. La propia Comisión de Nombramientos y Retribuciones elegirá de entre sus miembros al Presidente, que necesariamente deberá ser consejero externo independiente, y al Secretario, quien podrá no ser miembro de la misma.

Los miembros de la Comisión serán designados por el Consejo de Administración por un plazo máximo de tres años, pudiendo ser reelegidos por periodos de igual duración máxima. Los miembros de la Comisión cesarán cuando haya transcurrido el plazo para el cual fueron nombrados, cuando así lo acuerde el Consejo de Administración o cuando cesen en su condición de consejeros.

La Comisión se reunirá siempre que la convoque el Presidente, quien estará obligado a convocarla cuando el Consejo de Administración o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones. La convocatoria de las reuniones se hará por carta, fax, telegrama o correo electrónico, con una antelación mínima de setenta y dos horas. Los miembros de la Comisión que no puedan asistir a una reunión podrán delegar, por escrito, su representación y voto en otro componente del Consejo de Administración.

La Comisión quedará válidamente constituida cuando concurran a la reunión, presentes o representados, la mayoría de sus miembros. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de los votos de los miembros presentes o representados, y de cada sesión se levantará acta que será firmada por los miembros de la Comisión que hayan asistido a la misma.

Estará obligado a asistir a las sesiones de la Comisión y a prestarle su colaboración cualquier miembro del equipo directivo y del personal de Urbas que fuese requerido a tal fin. La Comisión tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrá recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones, siempre que esto sea posible.

Tendrá las siguientes funciones:

- Formular y revisar los criterios que deben seguirse para la composición del consejo de Administración y para la selección de quienes hayan de ser propuestos para el cargo de Consejero.
- Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento, reelección o ratificación de consejeros.
- Examinar la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y en su caso hacer propuestas para una sucesión ordenada y bien planificada.
- Informar de los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- Proponer al Consejo de Administración los miembros que deben formar parte de las Comisiones del Consejo.

- Proponer al Consejo de Administración la cuantía de las retribuciones de los consejeros, dentro de los límites cuantitativos fijados por la Junta General y los Estatutos Sociales.
- Informar sobre los contratos y la retribución de los integrantes de la Alta Dirección.
- Informar sobre los planes de incentivos de carácter plurianual que afecten a la Alta Dirección y, en particular, a aquellos que puedan establecerse con relación al valor de la acción.
- Velar por la transparencia de las retribuciones y su inclusión en la Memoria y en el Informe anual de Gobierno Corporativo de conformidad con las exigencias de la legislación vigente.
- Informar sobre el nombramiento y cese del Secretario del Consejo de Administración.

Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se mencionan en el apartado 14.1. del Documento de Registro.

16.4. Declaración de si el emisor cumple el régimen o regímenes de gobierno corporativo de su país de constitución. En caso de que el emisor no cumpla ese régimen, debe incluirse una declaración a ese efecto, así como una explicación del motivo por el cual el emisor no cumple ese régimen.

Urbas no cumple el régimen de buen gobierno corporativo español en toda su extensión ya que en relación a las 58 recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno, a fecha 31 de diciembre de 2010, la Sociedad cumplía 40 recomendaciones, cumplía parcialmente 6, incumplía 7 y 5 no le eran aplicables.

El emisor no cumple plenamente el régimen de buen gobierno corporativo debido a que en la actualidad está en curso de la implantación del mismo, así como al reducido volumen de la Compañía en comparación con otras sociedades a las que es aplicable dicho régimen, así como a que con las recomendaciones que en la actualidad se cumplen se atiende adecuadamente la protección de los intereses de los accionistas minoritarios atendiendo a la estructura de capital de la Sociedad.

En relación a las recomendaciones no asumidas, se presenta a continuación las mismas junto con una explicación detallada del incumplimiento y del compromiso de cumplimiento a corto plazo.

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo.

b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

No aplicable.

13. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

No cumple esta recomendación debido al tamaño de la Compañía aunque será tenida en cuenta para futuros nombramientos.

15. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación, y que en particular, la Comisión de Nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras.

b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Cumple parcialmente. En el Consejo de Administración Dña. M^a Isabel Sanz Rojo es representante de la sociedad Darivenia Markets S.L.

17. Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

Se tiene previsto modificar el funcionamiento del Consejo para que se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

22. *Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:*

a) *La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo.*

b) *Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía.*

c) *El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.*

Cumple parcialmente. No se cumple formalmente pero si en la práctica, dado el tamaño de la Compañía.

26. *Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:*

a) *Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida.*

b) *Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.*

Cumple parcialmente. La Sociedad no ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

34. *Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.*

No aplicable.

39. *Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.*

No aplicable.

40. *Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.*

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

No asumida. La última vez que se modificó la remuneración del Consejo, dicha modificación fue acordada por la Junta General de junio de 2006, sin que hasta la fecha se hayan producido modificaciones.

41. *Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:*

a) *El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:*

i) *Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero.*

ii) *La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo.*

iii) *Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron.*

- iv) *Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida.*
 - v) *Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones.*
 - vi) *Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo.*
 - vii) *Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos.*
 - viii) *Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.*
- b) *El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:*
- i) *Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio.*
 - ii) *Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio.*
 - iii) *Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio.*
 - iv) *Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.*
- c) *Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.*
- No asumida. Se examinará la posibilidad de este desglose.

42. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.

No aplicable.

43. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

No aplicable.

44. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

- a) *Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes, y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado.*
- b) *Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.*
- c) *Que sus Presidentes sean consejeros independientes.*
- d) *Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.*
- e) *Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.*

Cumple parcialmente. Los miembros de las comisiones no son exclusivamente consejeros externos ni los presidentes consejeros independientes. Habida cuenta del tamaño de la Compañía, se considera necesaria la participación del Presidente o del Consejero Delegado en la toma de decisiones relativas a la contratación y retribución de los consejeros y altos directivos.

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Asumida parcialmente. No está formalmente asumida pero si se cumple en la práctica esta función de supervisión por parte del Comité de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos.

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

No asumida. No existe una función de auditoría interna debido al tamaño de la Compañía. Sin embargo, es intención de la Sociedad desarrollar esta función en el momento en que la estructura orgánica lo permita.

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo, le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

No asumida. No existe en la Compañía función de auditoría interna.

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.

b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.

c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.

b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.

c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:

i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.

ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores.

iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

Cumple parcialmente. No se cumple en lo que respecta a la letra d) del apartado primero. En este sentido, si bien la Compañía no tiene formalmente en marcha un mecanismo que permita a los empleados comunicar al Comité de Auditoría las irregularidades de que tengan conocimiento, Urbas Guadahermosa tiene en la práctica una política de puertas abiertas y de plena libertad a sus empleados, garantizando su confidencialidad y anonimato, para que éstos comuniquen cualquier anomalía o irregular funcionamiento de la Sociedad.

En cuanto a la función de auditoría interna hay que indicar lo recogido en los puntos 47 y 48 de este código.

52. *Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:*

a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.

b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Cumple parcialmente. No se ha asumido formalmente pero sí se cumple en la práctica.

El Consejo de Administración de la Compañía tiene previsto ir progresivamente asumiendo de forma integral las recomendaciones del Código de Buen Gobierno y está preparada para efectuar una rápida transición en caso de que la normativa establezca en el futuro la obligación de cumplimiento de las citadas recomendaciones.

17. EMPLEADOS.

17.1. Evolución histórica del número de empleados.

Número de empleados al final del periodo o la media para cada ejercicio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica y hasta la fecha del documento de registro (y las variaciones de ese número, si son importantes) y, si es posible y reviste importancia, un desglose de las personas empleadas por categoría principal de actividad y situación geográfica. Si el emisor emplea un número significativo de empleados eventuales, incluir datos sobre el número de empleados eventuales por término medio durante el ejercicio más reciente.

El número medio de empleados en plantilla, desglosados por categoría principal de actividad, durante los ejercicios 2008, 2009, 2010 y 2011, son los siguientes:

Tipo	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	31/03/2011
Directivos	8	6	7	6
Profesionales y técnicos	6	8	5	5
Administrativos, comerciales y otros	33	26	16	14
TOTAL	47	40	28	25

Debido a la situación de crisis económica que atraviesa el sector inmobiliario, se puede observar cómo la plantilla ha ido disminuyendo en los últimos años en función de las necesidades que precisaba la Compañía en cada determinado momento.

17.2. Acciones y opciones de compra de acciones.

Con respecto a cada persona mencionada en a) y d) del primer párrafo del punto 14.1, proporcionar información de su participación accionarial en el emisor y de toda opción sobre tales acciones a partir de la fecha más reciente en que sea posible.

Los Estatutos Sociales establecen como requisito del cargo de consejero la tenencia de un número mínimo de acciones. El artículo 22 dice: "Cada consejero deberá tener garantizada su gestión con cien acciones de la Sociedad afectadas especialmente a dicho objeto".

Los miembros del equipo directivo no ostentaban participación directa o indirecta en el emisor con anterioridad a la ampliación de capital correspondiente a la emisión de 119.202.699 acciones, a excepción del Consejero Delegado quien es titular de acciones ya que como consejero ha de ser titular de al menos cien acciones en virtud de lo dispuesto por el artículo 22 de los Estatutos Sociales.

A la fecha del Documento de Registro, las participaciones relevantes de personas físicas y jurídicas ligadas a miembros del Consejo de Administración, así como las participaciones accionariales de los miembros del Consejo de Administración comunicadas al emisor y comunicadas a la CNMV eran las siguientes: D. Juan Antonio Ibáñez Fernández ostenta indirectamente una participación del 10,604% en el capital social de la Compañía, participación que es propiedad directamente de la sociedad también consejera Tres Culturas Dos Orillas S.L. La participación directa de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández asciende a 0,109%.

Las personas mencionadas en los apartados a) y d) del primer párrafo del punto 14.1. que tienen algún tipo de participación accionarial en el emisor son las siguientes:

Persona	Número de acciones	Participación (%)
D. Juan Antonio Ibáñez Fernández	602.000	0,109%
Aurici del Sur S.L.	1.000	0,000%
Darivenia Markets S.L.	96.200	0,017%
Espartel Fund Investment S.L.	127.500	0,023%
Eurocometa S.L.	96.400	0,017%
D. Luis Ramos Atienza	1.000	0,000%
Fomento de Inversiones Directas S.L.	120.100	0,022%

D. José María Lamo de Espinosa y Michels de Champourcin	610.000	0,111%
Tres Culturas Dos Orillas S.L.	58.419.831	10,604%
Total consejeros	60.074.031	10,904%
D. Francisco Martín Aparicio	120.000	0,022%
D. Iván Cuadrado López	120.000	0,022%
Total directivos	240.000	0,044%
TOTAL	60.314.031	10,948%

No existen en la actualidad opciones de compra de acciones de la Compañía o de cualquiera de las empresas de su Grupo.

17.3. Participación de empleados en el capital.

Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital del emisor.

No existen planes de participación de los empleados en el capital del emisor, ni se ha adoptado ningún acuerdo en tal sentido.

No obstante, se hace constar que en la ampliación de capital se ha incluido la suscripción por parte de algunos empleados según se recoge en el apartado 15.1. del presente Documento de Registro.

18. ACCIONISTAS PRINCIPALES.

Los principales accionistas de Urbas en los últimos años han sido los antiguos socios de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos S.L. y Costa Rey S.L., sociedades con las que se fusionó por absorción, y los cuales recibieron acciones de Urbas en canje.

En consecuencia, a la fecha de registro del presente Folleto, los accionistas con participaciones significativas superiores al 3% en la Sociedad matriz, 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 S.L.) 4,183%, D. Juan Antonio Ibáñez Fernández (directa e indirecta a través de Tres Culturas Dos Orillas S.L.) 10,713%.

Las sociedades Nova Lurani S.L. y Coninca 2004 S.L. son a la fecha de registro del Folleto Informativo, accionistas significativos de la Sociedad con participaciones que alcanzan el 7,264% y 3,640% respectivamente, teniendo en cuenta exclusivamente las participaciones obtenidas por medio de las dos ampliaciones de capital realizadas en el ejercicio 2011 cuyas fechas de inscripción en el Registro Mercantil han sido el 7 de marzo y el 30 de marzo por 119.202.699 y 66.878.550 acciones respectivamente.

18.1. En la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor, el nombre de cualquier persona que no pertenezca a los órganos de administración, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés declarable, según el derecho nacional del emisor, en el capital o en los derechos de voto del emisor, así como la cuantía del interés que cada una de esas personas o, en caso de no haber tales personas, la correspondiente declaración negativa.

No consta la existencia de cualquier persona que, directa o indirectamente, tenga un interés declarable en el capital o en los derechos de voto del emisor, y no pertenezca a los órganos de administración, de gestión o de supervisión de la Compañía.

18.2. Si los accionistas principales del emisor tienen distintos derecho de voto, o la correspondiente declaración negativa.

Los accionistas principales del emisor no tienen distintos derechos de voto que los restantes accionistas de la Compañía.

18.3. En la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor, declarar si el emisor es directa o indirectamente propiedad o está bajo control y quién lo ejerce, y describir el carácter de ese control y las medidas adoptadas para garantizar que no se abusa de ese control.

La Compañía no conoce la existencia de ninguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer, directa o indirectamente, el control sobre la misma.

18.4. Descripción de todo acuerdo, conocido del emisor, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control del emisor.

La Compañía no conoce ningún acuerdo cuya aplicación pueda, en una fecha ulterior, dar lugar a un cambio en el control del emisor.

19. OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS.

Los datos de operaciones con partes vinculadas (que para estos fines se definen según las normas adoptadas en virtud del reglamento (CE) n° 1606/2002), que el emisor haya realizado durante el periodo cubierto por la información financiera histórica y hasta la fecha del documento de registro, deben declararse de conformidad con las correspondientes normas adoptadas en virtud del Reglamento (CE) n° 1606/2002, si son aplicables.

Si tales normas no son aplicables al emisor, debería revelarse la siguiente información:

- Naturaleza y alcance de toda operación que sea - como operación simple o en todos sus elementos - importante para el emisor. En los casos en que esas operaciones con partes vinculadas no se hayan realizado a precio de mercado, dar una explicación de los motivos. En el caso de préstamos pendientes, incluidas las garantías de cualquier clase, indicar el saldo pendiente.
- Importe o porcentaje de las operaciones vinculadas en el volumen de negocio del emisor.

De acuerdo con la norma internacional de contabilidad NIC 24 aplicable atendiendo al reglamento (CE) n° 1606/2002, la información a revelar sobre partes vinculadas en relación a operaciones que el emisor haya realizado en el periodo de información financiera histórica y hasta la fecha del Documento de Registro, así como el porcentaje que dichas operaciones han representado en el volumen de negocio de la Compañía, es la siguiente:

Ejercicio 2008

Operaciones con partes vinculadas

Las operaciones con partes vinculadas que han tenido lugar en el ejercicio 2008 han sido las siguientes:

Nombre o denominación social	Naturaleza de la relación	Descripción	Importe (euros)	Volumen de negocio (%)
Rentas Madrid Capital S.L.	Accionista indirecto	Compra de terrenos	1.809.000	3,76%
Alquileres Antiguos Madrid Capital S.L.	Accionista indirecto	Compra de terrenos	1.809.000	3,76%
Inversiones Rogonal S.L.	Accionista indirecto	Compra de terrenos	1.938.000	4,03%
Centro Financiero Micenas S.L.	Accionista indirecto	Gastos financieros	4.325	0,01%
Localeasy S.L.	Accionista indirecto	Gastos financieros	4.286	0,01%
Iror Inversiones S.L. ⁽¹⁾	Accionista significativo	Gastos financieros	147.481	0,31%
Arco 2000 Terrenos y Edificaciones S.L.	Accionista significativo	Gastos financieros	209.481	0,44%
Tres Culturas Dos Orillas S.L.	Accionista / Consejero	Gastos financieros	317.965	0,66%
TOTAL			6.239.538	12,98%

(1) Sociedad patrimonial de Francisco Javier de Irizar Ortega, Presidente del Consejo de Administración de Urbas Guadahermosa hasta el 4 de febrero de 2008.

Saldos con partes vinculadas

Por su parte, los saldos mantenidos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2008 eran los siguientes:

Nombre o denominación social	Naturaleza de la relación	Cuentas por cobrar (euros)	Otros créditos corrientes (euros)	Otros créditos no corrientes (euros)	Otras deudas no comerciales (euros)
Rentas Madrid Capital S.L.	Accionista indirecto	-	-	-	1.723.940
Alquileres Antiguos Madrid Capital S.L.	Accionista indirecto	-	-	-	1.360.940
Inversiones Rogonal S.L.	Accionista indirecto	-	-	-	908.080
Centro Financiero Micenas S.L.	Accionista indirecto	-	-	-	295.680
Localeasy S.L.	Accionista indirecto	-	-	-	292.929
Arco 2000 Terrenos y Edificaciones S.L.	Accionista significativo	-	1.163.135	-	4.461.415
Arrabal del Agua S.L.	Accionista significativo	-	-	147.304	-
Iror Inversiones S.L.	Accionista significativo	-	-	124.066	4.697.822
Tres Culturas Dos Orillas S.L.	Accionista / Consejero	797.113	-	124.066	6.255.584
TOTAL		797.113	1.163.135	395.436	19.966.390

Ejercicio 2009

Operaciones con partes vinculadas

Las operaciones con partes vinculadas que han tenido lugar en el ejercicio 2009 han sido las siguientes:

Nombre o denominación social	Naturaleza de la relación	Descripción	Importe (euros)	Volumen de negocio (%)
Iror Inversiones S.L.	Accionista significativo	Gastos financieros	604.970	1,18%
Arco 2000 Terrenos y Edificaciones S.L.	Accionista significativo	Gastos financieros	240.038	0,47%
Tres Culturas Dos Orillas S.L.	Accionista / Consejero	Gastos financieros	450.361	0,88%
TOTAL			1.295.369	2,53%

Saldos con partes vinculadas

Por su parte, los saldos mantenidos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2009 eran los siguientes:

Nombre o denominación social	Naturaleza de la relación	Cuentas por cobrar (euros)	Otros créditos corrientes (euros)	Otros créditos no corrientes (euros)	Otras deudas no comerciales (euros)
Iror Inversiones S.L.	Accionista significativo	-	3.390	124.066	2.012.163
Tres Culturas Dos Orillas S.L.	Accionista / Consejero	797.113	116.710	124.066	-
Arco 2000 Terrenos y Edificaciones S.L.	Accionista significativo	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	68.778
TOTAL		797.113	120.100	248.132	2.080.941

La práctica totalidad del saldo recogido en el epígrafe "Otras deudas no comerciales" se han convertido, durante el ejercicio 2009, en acciones.

Ejercicio 2010

Operaciones con partes vinculadas

Las operaciones con partes vinculadas que han tenido lugar en el ejercicio 2010 han sido las siguientes:

Nombre o denominación social	Naturaleza de la relación	Descripción	Importe (euros)	Volumen de negocio (%)
Iror Inversiones S.L.	Accionista ⁽¹⁾	Gastos financieros	397.819	2,02%
Arco 2000 Terrenos y Edificaciones S.L.	Accionista significativo	Gastos financieros	-	-
Tres Culturas Dos Orillas S.L.	Accionista / Consejero	Gastos financieros	-	-
TOTAL			397.819	2,02%

(1) Dicha sociedad comunicó con fecha 9 de agosto de 2010 su participación inferior al 3%, por lo que ha dejado de ser a tal fecha accionista significativo.

Saldos con partes vinculadas

Por su parte, los saldos mantenidos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2010 eran los siguientes:

Nombre o denominación social	Naturaleza de la relación	Cuentas por cobrar (euros)	Otros créditos corrientes (euros)	Otros créditos no corrientes (euros)	Otras deudas no comerciales (euros)
Iror Inversiones S.L.	Accionista significativo	-	-	-	2.580.226
Tres Culturas Dos Orillas S.L.	Accionista / Consejero	797.113	71.897	-	456.221
Arco 2000 Terrenos y Edificaciones S.L.	Accionista significativo	-	-	-	-
Otros	-	-	48.203	-	66.884
TOTAL		797.113	120.100	-	3.103.331

Todas las operaciones de partes vinculadas se han realizado o están en proceso de ejecución a precios de mercado.

20. INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS.

20.1. Información financiera histórica.

a) Balance de situación

(Cifras en euros)	2010	Var. 10/09	2009	Var. 09/08	2008
Activos intangibles	2.357.623	-85,0%	15.713.414	-2,1%	16.047.221
Inmovilizaciones materiales	1.226.383	-40,9%	2.073.467	-2,5%	2.127.207
Inversiones inmobiliarias	8.547.233	104,2%	4.184.865	-1,2%	4.235.372
Activos financieros no corrientes	39.939	-90,7%	429.106	1,6%	422.511
Inversión en empresas asociadas	4.288.235	1459,1%	275.054	6,2%	259.045
Activos por impuestos diferidos	7.453.260	0,0%	7.453.260	0,0%	7.453.260
Total activo no corriente	23.912.673	-20,6%	30.129.166	-1,4%	30.544.616
Existencias	182.994.283	-4,4%	191.482.262	-25,7%	257.884.224
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8.323.678	161,6%	3.181.991	-58,0%	7.575.070
Otros activos financieros corrientes	2.247.889	-33,8%	3.396.228	-45,2%	6.200.359
Administraciones Públicas deudoras	7.121.102	204,5%	2.338.730	10,7%	2.113.053
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	655.432	-50,0%	1.309.831	74,1%	752.182
Total activo corriente	201.342.384	-0,2%	201.709.042	-26,5%	274.524.888
TOTAL ACTIVO	225.255.057	-2,8%	231.838.208	-24,0%	305.069.504
Capital social	36.485.103	-59,8%	90.846.394	-34,1%	137.850.556
Prima de emisión	2.354.655	0,0%	2.354.655	0,0%	2.354.655
Reservas de la Sociedad Dominante	36.105.827	179,5%	12.917.255	-573,6%	(2.727.563)
Reserva de fusión	(47.072.219)	-0,3%	(47.190.439)	0,0%	(47.190.439)
Reservas en sociedades consolidadas	23.101.718	-9,4%	25.499.768	60,0%	15.935.773
Beneficios/(Pérdidas) consolidados del ejercicio	(45.017.304)	32,9%	(33.878.471)	-42,4%	(58.800.249)
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	5.957.780	-88,2%	50.549.162	6,6%	47.422.733
Intereses minoritarios	5.000	0,0%	5.000	0,0%	5.000
Total patrimonio neto	5.962.780	-88,2%	50.554.162	6,6%	47.427.733
Ingresos a distr. en varios ejercicios	884.607	0,0%	884.607	0,0%	884.607
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	3.042.596	-26,5%	4.137.960	-20,9%	5.231.481
Otros pasivos no corrientes	145.323	-70,0%	484.523	-98,7%	35.939.381
Provisiones a largo plazo	3.395.429	7,9%	3.145.734	88,6%	1.667.731
Pasivos por impuestos diferidos	4.020.751	-50,3%	8.092.794	-34,9%	12.433.136
Total pasivo no corriente	10.604.099	-33,1%	15.861.011	-71,3%	55.271.729
Provisiones a corto plazo	20.502	-	-	-	-
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	135.344.186	-4,2%	141.207.198	-20,4%	177.460.345
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	26.232.870	76,8%	14.840.765	-29,7%	21.121.578
Administraciones Públicas acreedoras	7.247.841	16,7%	6.212.877	1019,0%	555.240
Otros pasivos corrientes	38.958.172	1610,5%	2.277.588	-3,0%	2.348.272
Total pasivo corriente	207.803.571	26,3%	164.538.428	-18,3%	201.485.435
TOTAL PASIVO	225.255.057	-2,8%	231.838.208	-24,0%	305.069.504

Activos intangibles

En esta partida se incluyen principalmente los derechos de explotación de parques fotovoltaicos y minoritariamente otras partidas como “Aplicaciones informáticas”.

Cifras en euros	Derechos de explotación y otro inmov. inmaterial	Aplicaciones informáticas	Total
Coste:			
Saldos al 1 de enero de 2008	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
Retiros	(316.698)	(230)	(316.928)
Saldos al 31 de diciembre de 2009	15.700.301	58.189	15.758.490
Amortización acumulada:			
Saldos al 1 de enero de 2008	(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)
Dotaciones	(5.001)	(11.878)	(16.879)
Saldos al 31 de diciembre de 2009	(19.572)	(25.504)	(45.076)
Activo material neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2008	16.002.428	44.793	16.047.221
Saldos al 31 de diciembre de 2009	15.680.729	32.685	15.713.414

Las variaciones del ejercicio 2009 respecto al 2008 no fueron significativas, correspondiendo el retiro a la venta del parque fotovoltaico de Heras de Ayuso a la sociedad Montebalito Energías Renovables, S.L. Los derechos de explotación no tienen limitación temporal, por lo que no están siendo amortizados.

Cifras en euros	Derechos de explotación y otro inmov. inmaterial	Aplicaciones informáticas	Total
Coste:			
Saldos al 1 de enero de 2009	16.016.999	1.855	16.011.214
Retiros	-316.698	-230	-316.928
Saldos al 31 de diciembre de 2009	15.700.301	58.189	15.758.490
Adiciones	383.684	1.760	385.444
Retiros	-1.058.856	-	-1.058.856
Saldos al 31 de diciembre de 2010	15.025.129	59.949	15.085.078
Amortización acumulada:			
Saldos al 1 de enero de 2009	-14.571	-13.626	-28.197
Dotaciones	-5.001	-11.878	-16.879
Saldos al 31 de diciembre de 2009	-19.572	-25.504	-45.076
Dotaciones	-5.511	-11.997	-17.508
Saldos al 31 de diciembre de 2010	-25.083	-37.501	-62.584
Deterioro:			
Saldos al 1 de enero de 2009	-	-	-
Deterioro	-	-	-

Saldos al 31 de diciembre de 2009	-	-	-
Deterioro	-12.664.871	-	-12.664.871
Saldos al 31 de diciembre de 2010	-12.664.871	-	-12.664.871
Activo material neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2009	15.680.729	32.685	15.713.414
Saldos al 31 de diciembre de 2010	2.335.175	22.448	2.357.623

El alta registrada en 2010 corresponde a la adquisición de los derechos de explotación del parque fotovoltaico de Valdenoches adquiridos a la sociedad Geoatlant, S.L., en la que participaba Urbas hasta finales de 2010.

El importe de las bajas que ha tenido lugar durante el ejercicio 2010 corresponde a la venta por 990.000 euros de los derechos de explotación del parque fotovoltaico de Taracena a la sociedad Montebalito Energías Renovables, S.L.

El cambio legislativo operado en el proceso de asignación de tarifas unido a la crisis financiera actual y la consecuente dificultad de acceso al crédito han ocasionado una fuerte ralentización del desarrollo de este tipo de proyectos y un estancamiento de las transacciones de compraventa de los mismos, motivo por el cual los Administradores han registrado un deterioro sobre los citados derechos de explotación. El importe registrado en la cuenta consolidada de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 por este concepto asciende a 12.664.871 euros, incluidos en la partida "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta consolidada de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 adjunta. Dicho deterioro ha sido calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por tasadores independientes no vinculados a la Sociedad. Para el cálculo del valor razonable de dichos derechos, se ha utilizado el método de actualización de explotaciones económicas.

Las principales hipótesis utilizadas en la valoración han sido:

- Horas luz/año: 1.500.
- Precio kw: 0,12euros/kw.
- Vida útil estimada: 30 años.

Inmovilizaciones materiales

El detalle de esta partida se expresa en el punto 8 del presente Documento de Registro.

Los principales movimientos en los últimos tres ejercicios han tenido lugar en el año 2010 y corresponden a la venta de unas viviendas y garajes utilizados como locales por el Grupo con un valor contable de 873.449 euros que han generado una pérdida por importe de 260.708 euros recogida en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.

Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias corresponden a una nave industrial en el municipio de San Martín de la Vega, a un local de oficinas en la Calle Velázquez en Madrid (555m²) y a un parking en Estepona (Málaga), habiendo sido adquiridos estos dos últimos durante el ejercicio 2010. Las inversiones están destinadas a su explotación en régimen de arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2010 el local de oficinas se encuentra parcialmente arrendado (365m²), ocupando Urbas la parte restante (190m²).

Cifras en euros	01/01/2010	Altas	Bajas	Trasposos	31/12/2010
Coste:					
Terrenos	3.023.195	-	(501.154)	507.740	3.029.781
Construcciones	1.262.684	4.637.481	-	63.414	5.963.579
Total coste	4.285.879	4.637.481	(501.154)	571.154	8.993.360
Amortización acumulada:					
Construcciones	(101.014)	(63.861)	-	-	(164.875)
Total amortización	(101.014)	(63.861)	-	-	(164.875)
Deterioro:					

Construcciones	-	(281.252)	-	-	(281.252)
Total deterioro	-	(281.252)	-	-	(281.252)
TOTAL NETO	4.184.865	4.292.368	(501.154)	571.154	8.547.233

La adquisición del local de oficinas en la Calle Velázquez en Madrid ha sido realizada a través de una permuta de activos (edificios terminados registrados en el epígrafe de “Existencias”) con la sociedad Construcciones Tajo West, S.L. El precio del local asciende a la cantidad de 3.467.990 euros. El Grupo ha asumido el pago de la hipoteca que grava el local por 2.550.000 euros.

Durante el ejercicio se han traspasado viviendas desde “Existencias” a “Inversiones inmobiliarias” por un importe de 571.154 euros debido a una reclasificación contable. Ver más información en el apartado 5.2. de la Nota de los Valores.

No han existido movimientos significativos en el ejercicio 2009. En cualquier caso, se adjunta la tabla a continuación.

Cifras en euros	01/01/2009	Altas	31/12/009
Coste:			
Terrenos	3.023.195	-	3.023.195
Construcciones	1.262.684	-	1.262.684
Total coste	4.285.879	-	4.285.879
Amortización acumulada:			
Construcciones	(50.507)	(50.507)	(101.014)
Total amortización acumulada:	(50.507)	(50.507)	(101.014)
TOTAL NETO	4.235.372	(50.507)	4.184.865

Los incrementos que han tenido lugar en el ejercicio 2008, no tienen su origen en una adquisición de activos de estas características sino en un traspaso desde el epígrafe de “Existencias”. La reclasificación se corresponde con una nave industrial en el municipio de San Martín de la Vega destinado a su explotación en régimen de arrendamiento. En el mes de julio de 2009, se ha dado por finalizado el contrato de alquiler que existía sobre esta nave, quedando la misma sin inquilino hasta la actualidad.

Cifras en 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
Total coste	-	4.274.418	11.461	4.285.879
Amortización acumulada:				
Construcciones	-	-	(50.507)	(50.507)
Total amortización acumulada:	-	-	(50.507)	(50.507)
TOTAL NETO	-	4.274.418	(39.046)	4.235.372

Inversión en empresas asociadas.

Los principales datos del 2008, 2009 y 2010 son los siguientes:

Inversión en empresas asociadas	Cifras en euros
Saldos al 1 de enero de 2008	63.850
Variaciones perímetro consolidación	234.427
Resultados del ejercicio	(39.232)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	259.045
Variaciones perímetro consolidación	-
Resultados del ejercicio	16.009
Saldos al 31 de diciembre de 2009	275.054

La variación en el perímetro de consolidación en el año 2008, se debe a que Geoatlant, S.L. ha sido consolidada mediante el método de puesta en equivalencia.

Inversión en empresas asociadas	Cifras en euros
Saldos al 1 de enero de 2009	259.045
Variaciones perímetro consolidación	-
Resultados del ejercicio	16.009
Saldos al 31 de diciembre de 2009	275.054
Variaciones perímetro consolidación	4.013.992
Resultados del ejercicio	(811)
Saldos al 31 de diciembre de 2010	4.288.235

Los saldos registrados al 31 de diciembre de 2010 y 2009, corresponden a las participaciones integradas por el método de la participación, cuyos detalles son los siguientes:

Cifras en euros	2010	2009
Geoatlant, S.L.	-	272.131
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	4.248.158	-
El Decano Audiovisual, S.L.	40.077	2.923
TOTAL	4.288.235	275.054

Las variaciones del perímetro de consolidación del ejercicio 2010 se recogen a continuación:

1. Con fecha 29 de diciembre de 2010, Urbas Guadahermosa S.A. ha adquirido el 35% de las participaciones de la sociedad Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. mediante una ampliación de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente y que tiene como contrapartida la compensación de deudas existentes entre ambas mercantiles.
2. Con fecha 29 de diciembre de 2010, Urbas vendió la totalidad de su participación en la sociedad relacionada Geoatlant, S.L. a diversas sociedades. El precio de la compraventa de las participaciones se satisface mediante diversas compensaciones de crédito entre las partes, resultando únicamente pendiente de cobro de la citada operación un importe de 180.439 euros instrumentados en pagarés con vencimiento en junio de 2011.
3. La Sociedad ha procedido, con fecha 29 de julio de 2010, a la venta de la totalidad de sus participaciones a su valor nominal en la sociedad Larisa Capital, S.L., a favor de Corporaciones Global Midway, S.L.

Ver más información de estas variaciones en el epígrafe 5.2.1. del Documento de Registro.

Pasivos por impuestos diferidos.

No se han producido variaciones en los tres ejercicios objeto del análisis.

Existencias.

Cifras en euros	2010	2009	2008
Terrenos y solares	145.942.664	129.460.724	157.164.933
Promociones en curso de ciclo corto	4.483.512	8.872.605	21.574.596
Promociones en curso de ciclo largo	5.782.555	5.757.223	9.216.366
Inmuebles terminados	78.894.853	86.005.068	103.295.252
Anticipos a proveedores	22.164.789	23.342.221	26.566.045
Total Coste	257.268.373	253.437.841	317.817.192
Terrenos y solares	(38.050.592)	(25.278.370)	(25.156.371)
Promociones en curso de ciclo corto	(1.182.144)	(755.018)	(625.564)
Promociones en curso de ciclo largo	(577.825)	(535.683)	(9.528.787)
Inmuebles terminados	(18.918.401)	(19.841.381)	(10.468.334)
Anticipos a proveedores	(15.545.128)	(15.545.127)	(14.153.912)
Total Deterioros	(74.274.090)	(61.955.579)	(59.932.968)
TOTAL NETO	182.994.283	191.482.262	257.884.224

Se han producido bajadas por las depreciaciones de las valoraciones de expertos independientes así como por las ventas producidas en el curso de las actividades ordinarias de la Sociedad y por los acuerdos de compraventa con entidades financieras dentro del marco de los acuerdos de refinanciación alcanzados en los últimos ejercicios.

Los deterioros y disminuciones por las ventas de viviendas del 2010 se han visto compensadas por la incorporación de activos mediante la emisión de obligaciones necesariamente convertibles que ha tenido lugar en ese ejercicio, por lo que las cifras del 2010 respecto al 2009 no presentan variaciones significativas.

Las bajadas de 2008 respecto a 2009 se vieron fundamentalmente influidas por las ventas a entidades financieras.

Para ver la información de los activos incorporados en las diferentes partidas, ver el apartado 5.2.1. del presente Documento de Registro.

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

Cifras en euros	2010	Var. 10/09	2009	Var. 09/08	2008
Clientes	6.180.235	106,4%	2.994.250	-59,7%	7.437.985
Deterioros	-84.081	0,0%	-84.081	0,0%	-84.081
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6.096.154	109,5%	2.910.169	-60,4%	7.353.904
Deudores diversos	2.227.524	719,5%	271.822	22,9%	221.166
Total otros activos corrientes	2.227.524	719,5%	271.822	22,9%	221.166
TOTAL	8.323.678	161,6%	3.181.991	-58,0%	7.575.070

Se ha producido un incremento significativo del año 2009 al 2010 que ha estado influido principalmente por los siguientes movimientos:

- El importe de "Clientes" recoge principalmente una cuenta por cobrar a la sociedad Construcciones Tajo West, S.L. derivada de la permuta de activos realizada en el ejercicio. En concreto se corresponde con el importe de las hipotecas a las que Construcciones Tajo West, S.L. tiene que

subrogarse por un importe de 5.008.045 euros. En el momento que se produzca la mencionada subrogación, dicho importe en la partida de “Clientes” será eliminado.

- El incremento significativo de la partida “Deudores diversos” del 2009 respecto al 2010 se debe operaciones pendientes de cobro así como a subrogaciones hipotecarias pendientes de conceder.

Otros activos financieros corrientes.

Cifras en euros	2010	Var. 10/09	2009	Var. 09/08	2008
Otros activos financieros	8.188.887	-12,3%	9.337.226	21,9%	7.659.542
Total bruto	8.188.887	-12,3%	9.337.226	21,9%	7.659.542
Pérdidas por deterioro	-5.940.998	0,0%	-5.940.998	307,1%	-1.459.183
TOTAL NETO	2.247.889	-33,8%	3.396.228	-45,2%	6.200.359

Dentro de la posición neta de 2010, se recoge un importe de 1.009.507 euros correspondientes, a financiación otorgada en ejercicios anteriores a Larisa Capital, S.L., sociedad del Grupo hasta el ejercicio 2010, para la adquisición de un terreno por parte de esta última. Se ha acordado un calendario de pago consistente en el cobro del 20% durante el primer semestre de 2011 y del 80% restante en diciembre de 2011. Otra de las partidas significativas se corresponde con “Depósitos y fianzas” por importe de 475.776 euros.

Los incrementos en las pérdidas por deterioro del ejercicio 2009 respecto al 2008 se corresponden principalmente a las siguientes operaciones:

- Crédito concedido a favor de Frechen Investment, S.L. para la señalización de unos terrenos en Otura (Granada) cuyo importe ascendió a 3.480.000 euros y cuyo vencimiento estaba previsto para el mes de julio de 2009. Dicho préstamo se renovó a su vencimiento; no obstante durante el ejercicio 2009, la Sociedad registró un deterioro por la totalidad del saldo correspondiente a este crédito que fue registrado en el epígrafe “Resultado y deterioro de instrumentos financieros”. Hay también que señalar que Urbas Guadahermosa S.A. vendió su participación en Frechen Investment, S.L. (ascendía al 50%) en el mes de junio de 2008.
- Saldo pendiente de cobro a Nova Lurani, S.L. por la venta en 2008, de la totalidad de las participaciones de Urbas Guadahermosa S.A. en Frechen Investment, S.L. La cuenta por cobrar por este concepto, ascendía a 1.001.533 euros. Al cierre del ejercicio 2009 se optó por deteriorar la totalidad de este importe registrándose en el epígrafe “Resultado y deterioro de instrumentos financieros”.

Los deterioros que aparecen en el 2008, se corresponden a ejercicios anteriores a esa fecha e incluyen principalmente dos préstamos a Almenar de Villas, S.L. y a Meridional Meco, S.L., por importes de 1.141.923 euros y 258.142 euros respectivamente, presentando problemas de recuperabilidad. La primera de las sociedades es ajena al Grupo mientras que la segunda dejó de pertenecer al Grupo al venderse las participaciones en el ejercicio 2006.

Administraciones Públicas deudoras.

El saldo de “Administraciones Públicas deudoras” asciende a 7.121.102 euros. Las principales partidas que lo componen son las siguientes:

- IVA soportado de varios ejercicios de Urbas Guadahermosa S.A. por importe de 4.850.945 euros (de los que 3.820.328 euros se han generado en el ejercicio 2010).
- IVA soportado diferido generado durante el ejercicio 2010 por importe de 1.000.796 euros.
- El resto corresponde a IVA de otras empresas del Grupo.

En el activo no corriente, el importe de 7.453.260 euros, corresponde a créditos fiscales de Urbas Guadahermosa por bases imponibles negativas de diversos ejercicios.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

Ver comentarios dentro del punto 10.2 del Documento de Registro.

Patrimonio neto.

Todas las explicaciones y movimientos del mismo durante los tres últimos ejercicios están recogidas en el punto 20.1.c. del Folleto Informativo.

Deudas con entidades de crédito a corto plazo y a largo plazo.

Ver comentarios al respecto en los puntos II.3. del Folleto Informativo y 10.3. del Documento de Registro. Cabe destacar la reducción de la posición de la deuda bancaria en los últimos tres ejercicios, incluido directamente por la venta de activos así como por los acuerdos derivados con las entidades financieras dentro del proceso de refinanciación.

Administraciones Públicas acreedoras.

En el pasivo no corriente el saldo a 31 de diciembre de 2010 por importe de 4.020.751 euros, proviene mayoritariamente de plusvalías asignadas a activos que se generaron en la fusión en el ejercicio 2006 de las sociedades Urbanas Proyectos Urbanísticos, Guadahermosa Proyectos Urbanísticos y Costa Rey por un total de 3.470.207 euros y plusvalías en los derechos de explotación de parques fotovoltaicos por importe de 499.755 euros.

En cuanto al pasivo corriente, el importe del saldo total a 31 de diciembre de 2010 de 7.247.841 euros, se compone de 6.383.609 euros correspondiente a IVA, de los cuales 6.072.691 euros pertenecen a Urbanas Guadahermosa; 383.268 euros a deuda con la Seguridad Social, con aplazamiento concedido y el resto a deudas por IRPF e Impuesto sobre Sociedades de las distintas sociedades del Grupo.

Otros pasivos no corrientes

La evolución de esta partida se recoge a continuación

Cifras en euros	2010	2009	2008
Préstamos recibidos de otras empresas	-	-	914.437
Fianzas y depósitos recibidos	145.323-	145.323	189.744
Intereses obligaciones	-	-	-
Remuneraciones pendientes de pago	-	-	-
Provisión riesgos y gastos corto plazo	-	-	-
Otras deudas no comerciales	-	339.200	34.835.200
Obligaciones y otros valores negociables	-	-	-
TOTAL	145.323	484.523	35.939.381

El elevado importe del ejercicio 2008 en comparación con el de los dos años posteriores se debe a la emisión de obligaciones convertibles en acciones realizada en el 2008 para compensar deudas con accionistas (ver todo el detalle de esa emisión en el apartado 10.1. del Documento de Registro). Los descensos del 2009 y 2010 han sido debidos a la conversión en capital de esas obligaciones.

Ver información detallada en el punto 20.1.c). del Folleto Informativo.

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

(Cifras en euros)	2010	Var. 10/09	2009	Var. 09/08	2008
Proveedores	18.358.464	258,3%	5.124.371	18,6%	4.320.279
Proveedores efectos a pagar	2.113.542	-30,0%	3.020.109	-67,6%	9.328.561
Proveedores por compras de terrenos	2.958.771	31,4%	2.252.027	-10,9%	2.526.960
Anticipos de clientes	2.802.093	-37,0%	4.444.258	-10,1%	4.945.778
TOTAL	26.232.870	76,8%	14.840.765	-29,7%	21.121.578

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.

El incremento de la partida de proveedores entre 2010 y 2009 se ha debido fundamentalmente a dos motivos, uno a la deuda asumida por importe de 4.248.157 euros contra la toma de participación del 35% en la sociedad Haviland y otro al coste asumido por trabajos externos llevados a cabo para la refinanciación de la deuda bancaria por importe de 3.608.180 euros (realizados por Nova Lurani S.L.). El resto son operaciones corrientes a excepción de dos partidas que se ha reclasificado en este ejercicio de anticipos de clientes y proveedores por importes de 2.437.889 y 2.031.766 euros.

El significativo descenso entre 2010 y 2008 de los "Proveedores efectos a pagar" ha estado influido por el pago de los mismos en determinados proveedores, la dación en pago por importe de 1.548.438 con la Sociedad Obras Coman y 313.106 con Rialabra y la capitalización de deudas por importe de 3.600.548 euros de otros acreedores.

Para la cancelación de la mayor parte de deudas provenientes de proveedores y de anticipos entregados por clientes, la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 10 de diciembre de 2010 aprobó la capitalización, mediante la correspondiente ampliación de capital, de créditos hasta el importe máximo de 20.672.305,84 euros. Con fecha 14 de febrero de 2011, el Consejo de Administración de la Sociedad procedió a declarar el cierre de la ampliación de capital mediante compensación de créditos, habiéndose alcanzado acuerdos con acreedores por un importe total de 11.920.269,90 euros, por lo que se procedió a la ejecución del acuerdo de ampliación de capital por dicho importe.

Otros pasivos corrientes

La evolución de esta partida es la siguiente:

Cifras en euros	2010	2009	2008
Préstamos recibidos de otras empresas	-	-	-
Fianzas y depósitos recibidos	91.833	124.371	33.559
Intereses obligaciones	-	12.735	-
Remuneraciones pendientes de pago	44.603	39.538	135.247
Provisión riesgos y gastos corto plazo	-	-	10.130
Otras deudas no comerciales	4.988.963	2.100.944	2.169.336
Obligaciones y otros valores negociables	33.832.773	-	-
TOTAL	38.958.172	2.277.588	2.348.272

El notable incremento de esta partida en 2010 ha sido fundamentalmente por los siguientes motivos:

1. Emisión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones que aparece recogido en el epígrafe "Obligaciones y otros valores negociables", cerrada el 16 de octubre de 2010 por un importe de 33.620.000 euros. Ver el detalle completo de la emisión en el apartado 10.1. del Documento de Registro.
2. Incremento de las "Otras deudas no comerciales". Esta partida incluye principalmente deudas con administradores, destacándose el saldo con Iror Inversiones S.L. por un importe de 2.580.226 euros (dicha sociedad pertenece a D. Francisco Javier de Irizar Ortega, antiguo Presidente del Consejo de Administración de la Compañía). El incremento entre el ejercicio 2009 y 2010 se ha debido a reclasificaciones de deudas de empresas del Grupo.

b) Cuenta de resultados

(Cifras en euros)	2010	Var. 10/09	2009	Var. 09/08	2008
Importe neto de la cifra de negocio	19.725.922	-61,5%	51.301.759	6,6%	48.144.127
Var. existencias	(17.615.668)	-47,3%	(33.451.318)	12,6%	(29.699.672)
Incremento/(Disminución)	(12.248.326)	-61,3%	(31.647.559)	77,2%	(17.864.616)
Aprovisionamientos	(1.647.734)	-1,2%	(1.668.428)	-25,7%	(2.244.378)
Gastos de personal	(1.647.734)	-1,2%	(1.668.428)	-25,7%	(2.244.378)

Dotación a la amortización	(143.111)	9,3%	(130.926)	-5,0%	(137.826)
Servicios exteriores	(7.639.425)	63,3%	(4.676.869)	-31,3%	(6.809.674)
Tributos	(601.733)	-13,0%	(691.954)	24,0%	(557.988)
Variación de las provisiones de tráfico Ingreso/(Gasto)	(8.798.390)	335,0%	(2.022.611)	-95,4%	(43.676.784)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(13.531.614)	n/a	-	n/a	-
Otros ingresos de explotación	236.989	-37,9%	381.903	148,9%	153.412
Otros gastos de explotación	(60.489)	544,0%	(9.393)	-475,1%	2.504
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN BENEFICIO /(PÉRDIDA)	(42.323.579)	87,1%	(22.615.396)	-57,1%	(52.695.903)
Ingresos financieros	104.821	41,0%	74.340	-83,4%	448.055
Gastos financieros	(7.203.054)	-32,4%	(10.659.853)	-26,2%	(14.438.170)
Gastos financieros capitalizados	104.526	-62,9%	281.800	-92,2%	3.592.308
Deterioro de instrumentos financieros	228.655	-104,3%	(5.316.291)	357,1%	(1.163.059)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación Bfo / (Pda)	(811)	-105,1%	16.009	-140,8%	(39.232)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(49.089.442)	28,4%	(38.219.391)	-40,6%	(64.296.001)
Impuestos sobre las ganancias	4.072.138	-6,2%	4.340.920	-21,0%	5.495.752
RESULTADO DEL EJERCICIO	(45.017.304)	32,9%	(33.878.471)	-42,4%	(58.800.249)

Ingresos por ventas

Es importante distinguir las ventas derivadas de la actividad ordinaria de la Sociedad de la que se han producido dentro de los acuerdos de refinanciación con entidades financieras.

(Cifras en euros)	2010	Var. 10/09	2009	Var. 09/08	2008
Ventas a entidades financieras	5.160.753	-88,3%	44.117.993	848,8%	8.700.000
Porcentaje sobre ingresos totales (%)	26,2%	-	86,0%	-	18,1%
Ventas por actividades ordinarias	14.565.169	102,8%	7.183.766	-83,5%	39.444.127
Porcentaje sobre ingresos totales (%)	73,8%	-	14,0%	-	81,9%
TOTAL VENTAS	19.725.922	-61,5%	51.301.759	6,6%	48.144.127

El incremento de los ingresos totales de 2009 respecto a 2008 viene marcado por una fuerte subida en las operaciones de venta firmada con las entidades financieras dentro del marco de los acuerdos de refinanciación. La reducción de los ingresos totales de 2010 respecto a 2009 está marcada por las menores firmas con las entidades bancarias.

Las cifras de ventas por actividades ordinarias que excluyen las compraventas con bancos, han descendido un 59,3% desde el 2008 hasta el 2010, como consecuencia de la crisis económica y financiera global que ha afectado de manera especial a la actividad inmobiliaria. Se ha experimentado cierta mejoría del 2010 respecto al 2009 al incrementarse esta categoría de ventas en un 102,8% debido a los ajustes en precios y a la mayor disposición de conceder financiación de algunas entidades bancarias. No obstante esta cifra dista mucho de los volúmenes experimentados en años anteriores.

Gastos de personal

La disminución en los costes de personal entre el ejercicio 2008 y el 2010 del 26,58% viene dada, por la reducción del personal aplicado por el Grupo Urbas, al pasar a final de 2008 de 47 empleados a 28 a final del ejercicio 2010.

Servicios exteriores

El porcentaje de incremento del 63,3% que se produce en el ejercicio 2010 sobre el 2009, interrumpiendo la

bajada de costes del 2009 sobre 2008 de este capítulo, tiene su explicación en que en el ejercicio 2010, se han reflejado los costes inherentes a la refinanciación llevada a cabo por el Grupo Urbas con las Entidades financieras que han supuesto un importe de 3.608.180 euros, por lo que de no haberse producido esta circunstancia, por otro lado tan positiva para el Grupo, no solo no habría habido incremento, sino que se hubiera producido una disminución del 13,8%.

Gastos financieros

La reducción de esta partida desde el ejercicio 2008 hasta el 2010 ha sido muy significativa, presentando una minoración del 50,1%, sin tener en cuenta los gastos financieros capitalizados. Los componentes que más han contribuido a la bajada de gastos financieros, han sido por un lado la reducción de deuda financiera y por otro la bajada producida en los tipos de interés.

c) Declaración que muestre todos los cambios en el neto patrimonial o los cambios en el neto patrimonial que no procedan de operaciones de capital con propietarios y distribuciones a propietarios.

	Capital social	Prima de emisión	Reserva de fusión	Otras reservas	Reservas en Sociedades Consolidadas	Int. Minorit.	Resultado	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2007	137.850.556	2.354.655	(47.190.439)	9.082.782	(1.722.898)	5.000	5.954.760	106.334.416
Distribución del resultado 2007	-	-	-	(11.842.364)	17.797.124	-	(5.954.760)	-
Diferencias de conversión	-	-	-	-	9.505	-	-	9.505
Operaciones con valores propios	-	-	-	32.019	-	-	-	32.019
Otros movimientos	-	-	-	-	(147.958)	-	-	(147.958)
Resultado neto del ejercicio 2008	-	-	-	-	-	-	(58.800.249)	(58.800.249)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	137.850.556	2.354.655	(47.190.439)	(2.727.563)	15.935.773	5.000	(58.800.249)	47.427.733
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(33.878.471)	(33.878.471)
Operaciones con socios y propietarios:								
Reducción capital 2009	(84.002.683)	-	-	84.002.683	-	-	-	-
Ampliación de capital 2009	36.998.521	-	-	-	-	-	-	36.998.521
Otras variaciones de patrimonio neto:								
Distribución del resultado 2008	-	-	-	(68.357.865)	9.557.616	-	58.800.249	-
Diferencias de conversión	-	-	-	-	3	-	-	3
Otros movimientos	-	-	-	-	6.376	-	-	6.376
Saldos al 31 de diciembre de 2009	90.846.394	2.354.655	(47.190.439)	12.917.255	25.499.768	5.000	(33.878.471)	50.554.162
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(45.017.304)	(45.017.304)
Operaciones con socios y propietarios:								
Reducción capital 2010	(54.727.655)	-	-	54.727.655	-	-	-	-
Ampliación de capital 2010	366.364	-	-	-	-	-	-	366.364
Operaciones con valores propios	-	-	-	862	-	-	-	862
Otras variaciones de patrimonio neto:								
Distribución del resultado 2009	-	-	-	(31.421.533)	(2.456.938)	-	33.878.471	-
Diferencias de conversión	-	-	-	-	(13.648)	-	-	(13.648)
Otros movimientos	-	-	118.220	(118.412)	72.536	-	-	72.344
Saldos al 31 de diciembre de 2010	36.485.103	2.354.655	(47.072.219)	36.105.827	23.101.718	5.000	(45.017.304)	5.962.780

En el ejercicio 2008, no se produjeron movimientos en el capital social consistentes en ampliaciones o reducciones. Por consiguiente las variaciones en patrimonio neto vinieron marcadas por las pérdidas de la Sociedad correspondientes al ejercicio en curso.

En el ejercicio 2009, tuvieron lugar las variaciones que se mencionan a continuación (aparte de las pérdidas del ejercicio en curso) que tuvieron una influencia significativa en la cifra de capital social y en el segundo de los casos en la cifra de patrimonio neto.

1. Reducción de capital en un importe de 84.002.683,05 euros.

Con fecha 26 de junio de 2009 la Junta General de Accionistas aprobó la reducción de capital por el importe mencionado, mediante reducción del valor nominal de la acción de 0,64 euros a 0,25 euros, con la finalidad de restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad Dominante.

2. Ampliación de capital por importe de 36.998.520,50 euros.

Con fecha 12 de noviembre de 2009 quedó ejecutada la ampliación de capital, autorizada en la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 26 de junio de 2009, por un importe 36.998.520,50 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 147.994.082 acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una, a fin de atender las peticiones de conversión de obligaciones e intereses generados por éstas en acciones durante el primer periodo de conversión que se inició el 29 de octubre de 2009, dándose por concluido el 9 de noviembre de 2009, al disponer de la totalidad de las peticiones de los obligacionistas así como la renuncia a convertir de un obligacionista que ha tomado dicha opción.

Se resume a continuación los detalles de esta operación de conversión (ver todos los detalles de esta emisión en el apartado 10.1. del presente Documento de Registro):

Conceptos	2008	Altas	Conversión	2009
Número de obligaciones	5.443	-	(5.390)	53
Valor nominal obligación (euros)	6.400	-	6.400	6.400
Principal (euros)	34.835.200	-	(34.496.000)	339.200
Prima de emisión e intereses de las obligaciones (euros)	-	2.515.256	(2.502.520,50)	12.735
TOTAL PRINCIPAL, PRIMA DE EMISIÓN E INTERERES (EUROS)	34.835.200	2.515.256	(36.998.520,50)	351.935

En el ejercicio 2010, al igual que en los ejercicios anteriores, las variaciones en el patrimonio neto estuvieron fuertemente influidas por los resultados del ejercicio en curso, si bien cabe destacar los siguientes movimientos:

1. Ampliación de capital por importe de 366.364,50 euros.

Con fecha 13 de mayo de 2010 se ejecutó la ampliación de capital por canje de obligaciones convertibles en acciones, aprobada por el Consejo de Administración en su reunión celebrada el 11 de mayo de 2010 y autorizada anteriormente en la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 26 de junio de 2009, por un importe de 366.364,50 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.465.458 acciones ordinarias, de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación corresponde a 53 obligaciones y los intereses devengados, cuyos tenedores acudieron a la a la conversión en el segundo periodo que se inició el 29 de abril de 2010, dándose por concluido el 11 de mayo de 2010.

2. Reducción de capital por importe de 54.727.655,25 euros.

Con fecha 16 de diciembre de 2010 se ejecutó la reducción de capital aprobada por la Junta General de Accionistas en acta de 10 de diciembre de 2010 en un importe de 54.727.655,25 euros, mediante reducción del valor nominal de la acción de la Sociedad de 0,25 euros a 0,10 euros, con la finalidad de restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad.

Como hechos posteriores al cierre del ejercicio 2010, hay que hacer mención a los siguientes hechos:

- a. Con fecha 16 de marzo de 2011, se procedió por el Consejo de Administración a ejecutar el aumento del capital social de Urbas Guadahermosa S.A. por un importe nominal de 6.687.855 euros, mediante la emisión de 66.878.550 acciones ordinarias, de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, a fin de atender la conversión de bonos (con fecha vencimiento 16 de febrero de 2011) e intereses generados por éstos, derivados de la emisión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones de 33,6 millones de euros que fue aprobada por el Consejo de Administración el 22 de febrero de 2010.
- b. El Consejo de Administración con fecha 14 de febrero de 2011 procedió a la ejecución de la ampliación de capital para compensar deudas y, en consecuencia tomó los acuerdos oportunos para

Llevar a cabo la ampliación de capital autorizada por un importe de 11.920.269,90 euros por medio de entrega de acciones de 0,10 euros de valor nominal, en virtud de la aprobación realizada en la Junta General de Accionistas de 10 de diciembre de 2010.

- c. Con fecha 16 de octubre de 2011, el Consejo de Administración dispondrá del plazo de 30 días para proceder con el aumento de capital pertinente correspondiente a las 2.700 obligaciones con dicha fecha de vencimiento y a los intereses devengados por éstas correspondientes a la emisión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones aprobada por el Consejo el 22 de febrero de 2010, cuya primera parte se transformó en capital según se recoge en el apartado anterior a).

Por último, el desglose de las reservas consolidadas en los tres últimos ejercicios ha evolucionado de la siguiente manera:

(Cifras en euros)	2010	2009	2008
Sociedad Dominante – ajustes de consolidación	39.489.246	39.012.455	13.672.698
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	42.049	42.868	43.749
Explotaciones Turísticas Vera, S.L.	(6.879.258)	(4.656.178)	(780.786)
Teleoro Medios, S.L.	(89.728)	(57.715)	(66.408)
Larisa Capital, S.L.	-	46.737	24.216
Urbaníjar Ibérica, S.L.	1.534.546	1.551.978	2.741.041
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	437.859	439.342	194.620
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	(26)	(12)	425
Guadahermosa Activos, S.L.	64.700	73.581	83.723
Urbas Bulgaria, EOOD.	(9.560.704)	(9.560.704)	(107.734)
Urbas Renovables, S.A.	(1.267.861)	(1.983.324)	4.240
Gedpro Casatejada, S.L.	3.006	3.006	3.006
Urbas Romania, S.A.	25.740	25.740	25.740
Mulova Corporate, S.L.	8.089	8.089	8.089
Urbas Maroc, S.A.R.L.	(713.549)	551.985	48.002
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global y proporcional	(16.395.137)	(13.514.607)	15.894.621
Geoatlant, S.L.	-	-	39.232
El Decano Audiovisual, S.L.	7.609	1.920	1.920
Reservas en Sociedades por el método de puesta en equivalencia	7.609	1.920	41.152
TOTAL	23.101.718	25.499.768	15.935.773

d) Estado de flujos de tesorería.

Ver comentarios en el punto 10.2 del Documento de Registro.

e) Políticas contables utilizadas y notas explicativas.

Las políticas contables utilizadas y las notas explicativas pueden consultarse en las Cuentas Anuales auditadas de los ejercicios 2010, 2009 y 2008 (según NIIF) de Urbas Guadahermosa S.A. y Sociedades Dependientes que han sido depositadas en la CNMV. Al amparo de lo establecido en el artículo Quinto de la Orden EHA73537/2005, por la que se desarrolla el artículo 27.4 de la Ley del Mercado de Valores, se incorpora por referencia al presente Documento de Registro dicha información financiera, que puede consultarse en la página web de la Sociedad (www.grupourbas.com) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

20.2. Información financiera pro-forma.

En este caso no procede la inclusión de información financiera pro-forma ya que no se ha producido una operación relevante en periodo intermedio que desvirtúe la comparación de estados financieros entre distintos periodos.

20.3. Estados financieros.

Si el emisor prepara estados financieros anuales consolidados y también propios, el documento de registro deberá incluir por lo menos los estados financieros anuales consolidados.

Los estados financieros anuales e individuales y consolidados de Urbas pueden ser consultados por cualquier interesado conforme al apartado 24 del Documento de Registro, al margen de la información que se ha hecho constar en los apartados correspondientes.

20.4. Auditoría de la información financiera histórica anual.

20.4.1. Declaración de que se ha auditado la información financiera histórica. Si los informes de auditoría de los auditores legales sobre la información financiera histórica contienen una opinión adversa o si contienen salvedades, una limitación de alcance o una denegación de opinión, se reproducirá íntegramente la opinión adversa, las salvedades, la limitación de alcance o la denegación de opinión, explicando los motivos.

La firma Deloitte, S.L. ha auditado las cuentas anuales individuales y consolidadas de Urbas correspondientes a los ejercicios 2008, 2009 y 2010.

Los informes de auditoría de los ejercicios 2008, 2009 y 2010 manifiestan opiniones con salvedades referidas a incertidumbres, principalmente por la valoración de los derechos de explotación de parques fotovoltaicos propiedad de la Compañía, así como referidas a la situación del mercado inmobiliario y al contexto negativo en el que se ha desarrollado la evolución del sector durante los últimos años. Se reproducen a continuación dichas salvedades:

a) Auditoría del ejercicio 2008.

- Cuentas anuales individuales:

"4. Tal y como se indica en la Nota 6 de las cuentas anuales adjuntas, al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad recoge, dentro del epígrafe "Inmovilizado intangible", 3.920 miles de euros en concepto de derechos de explotación de parques: fotovoltaicos de duración indefinida. Asimismo tal y como se indica en la Nota 10.3 la Sociedad es titular, con un coste 12.015 miles de euros, del 100% del capital social de la sociedad "Terfovol S.A." cuya actividad principal es asimismo la explotación de determinados derechos de explotación de parques fotovoltaicos de duración indefinida. Los Administradores de la Sociedad están evaluando las distintas alternativas a seguir en relación con la actividad futura relacionada con dichos parques fotovoltaicos y está analizando distintos planes de negocio para ella. En este contexto, en las circunstancias actuales existe una incertidumbre en relación con la recuperabilidad de los mencionados activos intangibles y participación financiera.

5. La situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2008. La disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y de las existencias y han ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma.

En este contexto, URBAS GUADAHERMOSA S.A. ha registrado en las cuentas anuales adjuntas pérdidas por deterioro procedentes de la valoración de sus activos inmobiliarios por importe antes de impuestos de 37 millones de euros, de acuerdo con las valoraciones de los mismos realizadas por expertos independientes (véase Nota 11) y se encuentra en proceso de renegociación con sus entidades financieras acreedoras para la reestructuración de su deuda bancaria (véase Nota 17.3) para permitir financiar más adecuadamente sus operaciones en los próximos ejercicios. En este sentido, al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad tiene su patrimonio neto por debajo de las dos terceras partes del capital social (véase Nota 14) y tiene pasivos bancarios con vencimientos a corto plazo por importe de 61 millones de euros que figuran registrados como "Pasivo corriente - Deudas con entidades de crédito" que se encuentran actualmente en proceso de refinanciación o cancelación vía venta de activos.

Considerando lo anterior, la capacidad de URBAS GUADAHERMOSA S.A. para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta, fundamentalmente, al éxito de las operaciones futuras de la Sociedad, a la formalización definitiva de la reestructuración financiera

anteriormente mencionada y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera de la Sociedad”.

Se reproduce literalmente a continuación un punto del Informe de Auditoría que, si bien no es una salvedad, sí refleja un riesgo para la Sociedad, sobre el que realizaron especial énfasis los auditores:

“5. La situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2008. La disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y de las existencias y han ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma.

En este contexto, URBAS GUADAHERMOSA, S.A. ha registrado en las cuentas anuales adjuntas pérdidas por deterioro procedentes de la valoración de sus activos inmobiliarios por importe antes de impuestos de 37 millones de euros, de acuerdo con las valoraciones de los mismos realizadas por expertos independientes (véase Nota 11) y se encuentra en proceso de renegociación con sus entidades financieras acreedoras para la reestructuración de su deuda bancaria (véase Nota 17.3) para permitir financiar más adecuadamente sus operaciones en los próximos ejercicios. En este sentido, al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad tiene su patrimonio neto por debajo de las dos terceras partes del capital social (véase Nota 14) y tiene pasivos bancarios con vencimientos a corto plazo por importe de 61 millones de euros que figuran registrados como “Pasivo corriente – Deudas con entidades de crédito” que se encuentran actualmente en proceso de refinanciación o cancelación vía venta de activos.

Considerando lo anterior, la capacidad de URBAS GUADAHERMOSA S.A., para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta, fundamentalmente, al éxito de las operaciones futuras de la Sociedad, a la formalización definitiva de la reestructuración financiera anteriormente mencionada y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera de la Sociedad”.

Con fecha 31 de julio de 2009 se emitió Informe especial del auditor acerca de la situación actualizada de las salvedades incluidas en el informe de auditoría de las cuentas anuales de Urbas del 2008, que en resumen expresa que a dicha fecha continua la incertidumbre en relación con la recuperabilidad de los derechos de explotación de parques fotovoltaicos de duración indefinida, así como que la capacidad de la Compañía para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes continuaba sujeta, fundamentalmente, al éxito de las operaciones futuras, a la formalización definitiva de la reestructuración financiera anteriormente mencionada y a la adopción de medidas adicionales que permitieran garantizar su viabilidad financiera.

- Cuentas anuales consolidadas:

“3. Tal y como se indica en la Nota 8 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, al 31 de diciembre de 2008, el Grupo recoge, dentro del epígrafe “Activos intangibles”, 16.005 miles de euros en concepto de derechos de explotación de parques fotovoltaicos de duración indefinida. Los Administradores del Grupo están evaluando las distintas alternativas a seguir en relación con la actividad futura relacionada con dichos parques fotovoltaicos y está analizando distintos planes de negocio para ella. En este contexto, en las circunstancias actuales existe una incertidumbre en relación con la recuperabilidad de los mencionados activos intangibles.

4. La situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2008. La disminución de la demanda de viviendas, unido al si exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y de las existencias y han ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma.

En este contexto, URBAS GUADAHERMOSA S.A. y Sociedades Dependientes ha registrado en las cuentas anuales consolidadas adjuntas pérdidas por deterioro procedentes de la valoración de sus activos inmobiliarios por importe antes de impuestos de 44 millones de euros, de acuerdo con las valoraciones de los mismos realizadas por expertos independientes (véase Nota 13) y se encuentra en proceso de renegociación con sus entidades financieras acreedoras para la reestructuración de su deuda bancaria (véase Nota 20) para permitir financiar más adecuadamente sus operaciones en los próximos ejercicios. En este sentido, al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad Dominante tiene su patrimonio neto por debajo de las dos terceras partes del capital social (véase Nota 16) y tiene pasivos bancarios con vencimientos a corto plazo por importe de 80 millones de euros que figuran registrados como “Pasivo corriente - Deudas con entidades de crédito” que se encuentran actualmente en proceso de refinanciación o cancelación vía venta de activos.

Considerando lo anterior, la capacidad de URBAS GUADAHERMOSA S.A. y Sociedades Dependientes para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta, fundamentalmente, al éxito de las operaciones futuras del Grupo, a la formalización definitiva de la reestructuración financiera anteriormente mencionada y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera del Grupo.”

Se reproduce literalmente a continuación un punto del Informe de Auditoría que, si bien no es una salvedad, sí refleja un riesgo para la Sociedad, sobre el que realizaron especial énfasis los auditores:

“4. La situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2008. La disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y de las existencias y han ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma.

En este contexto, URBAS GUADAHERMOSA, S.A. y Sociedades Dependientes ha registrado en las cuentas anuales consolidadas adjuntas pérdidas por deterioro procedentes de la valoración de sus activos inmobiliarios por importe antes de impuestos de 44 millones de euros, de acuerdo con las valoraciones de los mismos realizadas por expertos independientes (véase Nota 13) y se encuentra en proceso de renegociación con sus entidades financieras acreedoras para la reestructuración de su deuda bancaria (véase Nota 20) para permitir financiar más adecuadamente sus operaciones en los próximos ejercicios. En este sentido, al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad Dominante tiene su patrimonio neto por debajo de las dos terceras partes del capital social (véase Nota 16) y tiene pasivos bancarios con vencimientos a corto plazo por importe de 80 millones de euros que figuran registrados como “Pasivo corriente – Deudas con entidades de crédito” que se encuentran actualmente en proceso de refinanciación o cancelación vía venta de activos.

Considerando lo anterior, la capacidad de URBAS GUADAHERMOSA S.A. y Sociedades Dependientes, para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta, fundamentalmente, al éxito de las operaciones futuras del Grupo, a la formalización definitiva de la reestructuración financiera anteriormente mencionada y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera del Grupo”.

Con fecha 31 de julio de 2009 se emitió Informe especial del auditor acerca de la situación actualizada de las salvedades incluidas en el informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas de Urbas del 2008, que en resumen expresa que a dicha fecha continua la incertidumbre en relación con la recuperabilidad de los derechos de explotación de parques fotovoltaicos de duración indefinida, así como que la capacidad del Grupo para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes continuaba sujeta, fundamentalmente, al éxito de las operaciones futuras, a la formalización definitiva de la reestructuración financiera anteriormente mencionada y a la adopción de medidas adicionales que permitieran garantizar su viabilidad financiera.

b) Auditoría del ejercicio 2009.

- Cuentas anuales individuales:

“3. Tal y como se indica en las Notas. 5.1 y 6 de las cuentas anuales adjuntas, al 31 de diciembre de 2009, la Sociedad recoge, dentro del epígrafe “Inmovilizado intangible”; 3.920 miles de euros, en concepto de derechos de explotación de parques fotovoltaicos de duración indefinida. Asimismo, tal y como se indica en la Nota 10.3 la Sociedad es titular, con un coste 12.015 miles de euros, del 100% del capital social de la sociedad “Urbas. Renovables S.A.” cuya actividad principal es asimismo la explotación de determinados derechos de explotación de parques fotovoltaicos de duración indefinida. Los Administradores de la Sociedad están evaluando las distintas alternativas a seguir en relación con la actividad futura relacionada con dichos parques fotovoltaicos y está analizando distintos planes de negocio para ella. En este contexto, en las circunstancias actuales existe una incertidumbre en relación con la recuperabilidad de los mencionados activos intangibles y participación financiera.

4. La situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. La disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y de las existencias y han ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma.

En este contexto, URBAS GUADAHERMOSA, S.A. mantiene registradas en las cuentas anuales adjuntas provisiones por valoración de sus activos inmobiliarios por importe antes de impuestos de 67 millones de euros, de acuerdo con las valoraciones de los mismos realizadas por expertos independientes (véase Nota 11) y se encuentra en proceso de negociación para la obtención de nuevas vías de financiación (véase Nota 10) para permitir financiar más adecuadamente sus operaciones en los próximos ejercicios. En este sentido, al 31 de diciembre de 2009, la Sociedad tiene pasivos bancarios con vencimientos a corto plazo por importe de 9 millones de euros que figuran registrados como “Pasivo corriente - Deudas con entidades de crédito”.

Considerando lo anterior, la capacidad de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuara, está sujeta, fundamentalmente, al éxito de las operaciones futuras de la Sociedad, a la formalización definitiva de las nuevas vías de financiación

anteriormente mencionada y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera de la Sociedad.”

Se reproduce literalmente a continuación un punto del Informe de Auditoría que, si bien no es una salvedad, sí refleja un riesgo para la Sociedad, sobre el que realizaron especial énfasis los auditores:

“4. La situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. La disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y de las existencias y han ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma.

En este contexto, URBAS GUADAHERMOSA, S.A. mantiene registradas en las cuentas anuales adjuntas provisiones por valoración de sus activos inmobiliarios por importe antes de impuestos de 67 millones de euros, de acuerdo con las valoraciones de los mismos realizadas por expertos independientes (véase Nota 11) y se encuentra en proceso de negociación para la obtención de nuevas vías de financiación (véase Nota 10) para permitir financiar más adecuadamente sus operaciones en los próximos ejercicios. En este sentido, al 31 de diciembre de 2009, la Sociedad tiene pasivos bancarios con vencimientos a corto plazo por importe de 9 millones de euros que figuran registrados como “Pasivo corriente – Deudas con entidades de crédito”.

Considerando lo anterior, la capacidad de URBAS GUADAHERMOSA S.A., para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta, fundamentalmente, al éxito de las operaciones futuras de la Sociedad, a la formalización definitiva de las nuevas vías de financiación anteriormente mencionada y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera de la Sociedad”.

Con fecha 30 de julio de 2010 se emitió Informe especial del auditor acerca de la situación actualizada de las salvedades incluidas en el informe de auditoría de las cuentas anuales de Urbas del 2009, que en resumen expresa que a dicha fecha continua la incertidumbre en relación con la recuperabilidad de los derechos de explotación de parques fotovoltaicos de duración indefinida, debido a la incertidumbre existente en relación con los cambios legislativos del sector, así como que la capacidad de la Compañía para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes continuaba sujeta, fundamentalmente, al éxito de las operaciones futuras, a la formalización definitiva de la reestructuración financiera anteriormente mencionada y a la adopción de medidas adicionales que permitieran garantizar su viabilidad financiera.

- **Cuentas anuales consolidadas:**

“3. Tal y como se indica en las Notas. 5.a. y 8 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, al 31 de diciembre de 2009, el Grupo recoge, dentro del epígrafe “Activos intangibles” 15.681 miles de euros, en concepto de derechos de explotación de parques fotovoltaicos de duración indefinida. Los Administradores del Grupo están evaluando las distintas alternativas a seguir en relación con la actividad futura relacionada con dichos parques fotovoltaicos y están analizando distintos planes de negocio para ella. En este contexto, en las circunstancias actuales existe una incertidumbre en relación con la recuperabilidad de los mencionados activos intangibles.

4. La situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. La disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y de las existencias y han ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma.

En este contexto, URBAS GUADAHERMOSA, S.A. y Sociedades Dependientes mantiene registradas en las cuentas anuales consolidadas adjuntas provisiones por valoración de sus activos inmobiliarios por importe antes de impuestos de 62 millones de euros, de acuerdo con las valoraciones de los mismos realizadas por expertos independientes (véase Nota 12) y se encuentra en proceso de negociación para la obtención de nuevas vías de financiación (véase Nota 28) para permitir financiar más adecuadamente sus operaciones en los próximos ejercicios. En este sentido, al 31 de diciembre de 2009, tiene pasivos bancarios con vencimientos a corto plazo por importe de 31 millones de euros que figuran registrados como “Pasivo corriente - Deudas con entidades de crédito”.

Considerando lo anterior, la capacidad de URBAS GUADAHERMOSA S.A. y Sociedades Dependientes para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta, fundamentalmente, al éxito de las operaciones futuras del Grupo, a la formalización definitiva de las nuevas vías de financiación anteriormente mencionada y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera del Grupo.”

Se reproduce literalmente a continuación un punto del Informe de Auditoría que, si bien no es una salvedad, sí refleja un riesgo para la Sociedad, sobre el que realizaron especial énfasis los auditores:

“4. La situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. La

disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y de las existencias y han ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma.

En este contexto, URBAS GUADAHERMOSA, S.A. y Sociedades Dependientes mantiene registradas en las cuentas anuales consolidadas adjuntas provisiones por valoración de sus activos inmobiliarios por importe antes de impuestos de 62 millones de euros, de acuerdo con las valoraciones de los mismos realizadas por expertos independientes (véase Nota 12) y se encuentra en proceso de negociación para la obtención de nuevas vías de financiación (véase Nota 28) para permitir financiar más adecuadamente sus operaciones en los próximos ejercicios. En este sentido, al 31 de diciembre de 2009, tiene pasivos bancarios con vencimientos a corto plazo por importe de 31 millones de euros que figuran registrados como “Pasivo corriente – Deudas con entidades de crédito”.

Considerando lo anterior, la capacidad de URBAS GUADAHERMOSA S.A. y Sociedades Dependientes, para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta, fundamentalmente, al éxito de las operaciones futuras del Grupo, a la formalización definitiva de las nuevas vías de financiación anteriormente mencionada y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad del Grupo”.

Con fecha 30 de julio de 2010 se emitió Informe especial del auditor acerca de la situación actualizada de las salvedades incluidas en el informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas de Urbas del 2009, que en resumen expresa que a dicha fecha continua la incertidumbre en relación con la recuperabilidad de los derechos de explotación de parques fotovoltaicos de duración indefinida, debido a la incertidumbre existente en relación con los cambios legislativos del sector, así como que la capacidad de la Compañía para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes continuaba sujeta, fundamentalmente, al éxito de las operaciones futuras, a la formalización definitiva de la reestructuración financiera anteriormente mencionada y a la adopción de medidas adicionales que permitieran garantizar su viabilidad financiera.

c) Auditoría del ejercicio 2010.

- Cuentas anuales individuales:

“2. Tal y como se menciona en la Nota 5.1, 6 y 10.1 de la memoria adjunta, durante el ejercicio 2010 los Administradores de la Sociedad han reestimado el valor razonable de los derechos de explotación de proyectos de solares fotovoltaicos que ostentan la Sociedad y su filial Urbas Renovables, S.A. al 31 de diciembre de 2010, fijándolo en 2.335 miles de euros, mediante tasaciones emitidas por expertos independientes. No obstante lo anterior, los cambios legislativos adversos acontecidos en 2010, unidos a la crisis financiera actual y la consecuente dificultad de acceso al crédito, han ocasionado una fuerte ralentización del desarrollo de este tipo de proyectos y un estancamiento de las transacciones de compraventa de los mismos. De acuerdo a lo anterior, deberían haberse aplicado hipótesis más conservadoras en el cálculo de los flujos de efectivo previstos y de las tasas de descuento aplicadas en la citada tasación. En este sentido, en el transcurso de nuestro trabajo, la Sociedad no ha dispuesto de tasaciones que reflejen unas hipótesis menos agresivas que nos permita satisfacer acerca del valor recuperable de dichos activos intangibles, por lo que no nos ha sido posible estimar el importe del deterioro adicional que sería necesario registrar.”

Se reproduce literalmente a continuación un punto del Informe de Auditoría que, si bien no es una salvedad, sí refleja un riesgo para la Sociedad, sobre el que realizaron especial énfasis los auditores:

“4. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 10.3 en la que se hace referencia a la situación del mercado inmobiliario, que se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007, y los efectos que esta situación ha ocasionado en la posición financiera de la Sociedad.

En este contexto, la Sociedad se encuentra en proceso de negociación para la obtención de nuevas vías de financiación que permitan financiar adecuadamente sus operaciones el próximo ejercicio así como en proceso de acometer operaciones de emisión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones (Nota 26) que permitan consolidar y reforzar la estructura y balance de la Sociedad.

Considerando lo anterior, la capacidad de la Sociedad para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta, fundamentalmente, al éxito de las operaciones futuras de la Sociedad, a la formalización definitiva de las nuevas vías de financiación anteriormente mencionada y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera de la Sociedad”.

- Cuentas anuales consolidadas:

“2. Tal y como se menciona en las Notas 5.a y 8 de la memoria consolidada adjunta, durante el ejercicio 2010 los Administradores de la Sociedad Dominante han reestimado el valor razonable de los derechos de explotación de proyectos de solares fotovoltaicos que ostenta el Grupo al 31 de diciembre de 2010, fijándolo en

2.335 miles de euros, mediante tasaciones emitidas por expertos independientes. No obstante lo anterior, los cambios legislativos adversos acontecidos en 2010, unidos a la crisis financiera actual y la consecuente dificultad de acceso al crédito, han ocasionado una fuerte ralentización del desarrollo de este tipo de proyectos y un estancamiento de las transacciones de compraventa de los mismos. De acuerdo a lo anterior, deberían haberse aplicado hipótesis más conservadoras en el cálculo de los flujos de efectivo previstos y de las tasas de descuento aplicadas en la citada tasación. En este sentido, en el transcurso de nuestro trabajo, la Sociedad no ha dispuesto de tasaciones que reflejen unas hipótesis menos agresivas que nos permita satisfacernos acerca del valor recuperable de dichos activos intangibles, por lo que no nos ha sido posible estimar el importe del deterioro adicional que sería necesario registrar.”

Se reproduce literalmente a continuación un punto del Informe de Auditoría que, si bien no es una salvedad, sí refleja un riesgo para la Sociedad, sobre el que realizaron especial énfasis los auditores:

“4. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 29 en la que se hace referencia a la situación del mercado inmobiliario, que se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007, y los efectos que esta situación ha ocasionado en la posición financiera del Grupo.

En este contexto, el Grupo se encuentra en proceso de negociación para la obtención de nuevas vías de financiación que permitan financiar adecuadamente sus operaciones durante el próximo ejercicio así como en proceso de acometer operaciones de emisión de obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad Dominante (Nota 30) que permitan consolidar y reforzar la estructura y balance del Grupo.

Considerando lo anterior, la capacidad del Grupo para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta, fundamentalmente, al éxito de las operaciones futuras del Grupo, a la formalización definitiva de las nuevas vías de financiación anteriormente mencionadas y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera del Grupo”.

A fecha del presente Folleto Informativo no se ha emitido Informe especial del auditor acerca de la situación actualizada de las salvedades incluidas en el informe de auditoría de las cuentas anuales de Urbas del 2010 emitido con fecha 11 de abril de 2011.

Se incorporan por referencia al presente Documento de Registro, la totalidad de los informes mencionados que pueden consultarse en la página web de la Sociedad (www.grupourbas.com) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

20.4.2. Indicación de cualquier otra información en el documento de registro que haya sido auditada por los auditores.

En cumplimiento de los artículos 301 y 308 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, para la ejecución de la ampliación de capital se puso a disposición de los accionistas el informe formulado por el Consejo de Administración de Urbas Guadahermosa S.A, en el que se hace constar la naturaleza y características de los créditos a compensar, la identidad de los aportantes, el número de acciones que han de emitirse y la cuantía del aumento, así como el emitido por el auditor de cuentas de la Sociedad, con fecha 25 de octubre de 2010, que acredita que, una vez verificada la contabilidad social, resultaban exactos los datos ofrecidos por los administradores sobre los créditos a compensar.

Igualmente se hace constar que en relación al periodo cerrado a 30 de junio de 2010, por el auditor de cuentas de la Sociedad se emitió Informe de Auditoría correspondientes a dicho periodo.

Con fecha 31 de julio de 2008, el auditor de cuentas emitió informe de revisión limitada referido a los estados financieros consolidados del Grupo del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2008.

Cuando los datos financieros del documento de registro no se hayan extraído de los estados financieros auditados del emisor, éste debe declarar la fuente de los datos y declarar que los datos no han sido auditados.

Los datos financieros del Documento de Registro que se refieren a fecha 31 de diciembre de 2010, han sido extraídos de los estados financieros auditados del emisor, no habiendo realizado auditoría de los datos posteriores.

20.5. Antigüedad de la información financiera más reciente.

20.5.1. El último año de información financiera auditada no puede preceder en más de:

a) 18 meses a la fecha del documento de registro si el emisor incluye en dicho documento estados financieros intermedios auditados.

b) 15 meses a la fecha del documento de registro si en dicho documento el emisor incluye estados financieros intermedios no auditados.

El último año de información financiera auditada del emisor ha sido el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2010. La fecha de firma de dicha auditoría fue el 11 de abril de 2011. No han transcurrido 15 meses desde los estados financieros auditados y la fecha del documento de registro en el que se incluyen estados financieros intermedios no auditados.

20.6. Información intermedia y demás información financiera.

20.6.1. Si el emisor ha venido publicando información financiera trimestral o semestral desde la fecha de sus últimos estados financieros auditados, éstos deben incluirse en el documento de registro. Si la información financiera trimestral o semestral ha sido revisada o auditada, debe también incluirse el informe de auditoría o de revisión. Si la información financiera trimestral o semestral no ha sido auditada o no se ha revisado, debe declararse este extremo.

No procede.

20.6.2. Si la fecha del documento de registro es más de nueve meses posterior al fin del último ejercicio auditado, debería contener información financiera intermedia que abarque por lo menos los primeros seis meses del ejercicio y que puede no estar auditada (en cuyo caso debe declararse este extremo).

La información financiera intermedia debe incluir estados comparativos del mismo periodo del ejercicio anterior, salvo que el requisito de información comparativa del balance pueda satisfacerse presentando el balance final del año.

No procede.

20.7. Política de dividendos.

Descripción de la política del emisor sobre el reparto de dividendos y cualquier restricción al respecto.

El Art. 28 de los Estatutos Sociales de Urbas señala lo siguiente:

"Del beneficio líquido que resulte del balance después de deducidos los gastos y de atender debidamente las amortizaciones, se aplicará:

- *La cantidad precisa para cumplir las obligaciones impuestas por la Ley sobre reservas obligatorias.*
- *Hasta un cinco por ciento al Consejo de Administración, que éste repartirá como juzgue oportuno. Para que esta detracción pueda tener lugar, será condición precisa que la Sociedad se halle al corriente de sus obligaciones sobre reservas legales y estatutarias y que con cargo a los beneficios del ejercicio se haya reconocido a los accionistas el derecho a un dividendo no inferior al cuatro por ciento sobre el valor nominal de las acciones.*
- *El resto se distribuirá en la forma en que acuerde la Junta General a propuesta del Consejo de Administración."*

En la actualidad Urbas no ha establecido una política de reparto de dividendos, la cual, en cualquier caso y adicionalmente a lo expuesto dependerá de la obtención de beneficios.

Importe de los dividendos por acción en cada ejercicio para el periodo cubierto por la información financiera histórica, ajustada si ha cambiado el número de acciones del emisor, para que así sea comparable.

Urbas no ha repartido dividendos en el periodo de 2008 a 2010 por las pérdidas generados en los mencionados ejercicios.

20.8. Procedimientos judiciales y de arbitraje.

Información sobre cualquier procedimiento gubernamental, legal o de arbitraje (incluidos los procedimientos que estén pendientes o aquellos que el emisor tenga conocimiento de que le afectan), durante un periodo que cubra por lo menos los 12 meses anteriores, que puedan tener o hayan tenido en el pasado reciente, efectos significativos en el emisor y/o la posición o rentabilidad financiera del grupo, o proporcionar la oportuna declaración negativa.

Al cierre del ejercicio 2010, 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. No obstante consideramos de interés destacar los siguientes:

- Procedimientos ejecutivos instados por el Banco Pastor contra la Sociedad en reclamación de los préstamos concedidos en ejercicios anteriores al 2008 por un importe total aproximado de 4,5 millones de euros los cuales estaban garantizados con hipotecas. Dichas garantías han sido ejecutadas y por tanto se ha deducido su valoración de la deuda final. Se estima existe una deuda pendiente que asciende a 1,1 millones de euros aproximadamente, que se encuentra provisionada en su totalidad.
- Reclamaciones de “Alternativas Energéticas Vaquero S.L.” contra la sociedad del Grupo “Urbas Renovables S.A.” En la actualidad la deuda por estos conceptos asciende a 450.000 euros aproximadamente. Por estas reclamaciones se ha dotado una provisión que asciende a 25.000 euros ya que la Sociedad considera que el resto pudiera solventarse a su favor en los litigios que permanecen abiertos entre las mercantiles.
- Procedimiento cambiario interpuesto por la mercantil “Ocigreen Obra Civil para Energías Renovables S.L.” contra la sociedad del Grupo “Urbas Renovables S.A.” por un importe total de 750.000 euros aproximadamente. “Urbas Renovables S.A.” formuló demanda de oposición a dicho procedimiento estando a la espera de celebrar vista. Se ha realizado una provisión por el 100% de la cantidad reclamada.
- Igualmente se siguen distintos procedimientos interpuestos por clientes contra Urbas en reclamación de cantidad por resolución de contratos de compraventa de inmuebles. La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten en su mayoría en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. En este sentido, el Grupo mantiene sobre las cantidades entregadas y señaladas anteriormente, 600.000 euros de provisión para responsabilidades por las reclamaciones interpuestas por clientes en relación a este concepto.

20.9. Cambios significativos en la posición financiera o comercial del emisor.

Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera o comercial del grupo que se haya producido desde el fin del último periodo financiero del que se haya publicado información financiera auditada o información financiera intermedia, o proporcionar la oportuna declaración negativa.

Desde el 31 de diciembre de 2010, no se ha producido cambio significativo alguno en la posición financiera salvo los aspectos mencionados en el apartado 20.1.c) en relación a ampliaciones de capital de fechas 14 de febrero de 2011 y 16 de marzo de 2011.

21. INFORMACIÓN ADICIONAL.

21.1. Capital social.

La siguiente información a partir de la fecha del balance más reciente incluido en la información financiera histórica.

21.1.1. Importe del capital emitido, y para cada clase de capital social:

a) Número de acciones autorizadas.

A la fecha de emisión del presente Folleto Informativo el capital social de la Compañía inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, es de 55.093.228,40 euros, representado por 550.932.284 acciones todas ellas de la misma clase y serie, de 0,10 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 550.932.284, ambos inclusive, si bien, se destaca que las acciones generadas en la ampliación de capital de fecha 14 de febrero de 2011 y en la de 16 de marzo de 2011, todavía no han sido admitidas a cotización por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

b) Número de acciones emitidas e íntegramente desembolsadas y las emitidas pero no desembolsadas íntegramente.

La totalidad de las acciones emitidas en la actualidad están desembolsadas íntegramente. La dirección de la Compañía ha solicitado a la CNMV la admisión a cotización de 119.202.699 acciones correspondientes a la ampliación de capital por compensación de créditos.

Además están pendientes de admisión a cotización 66.878.550 acciones de valor nominal 0,10 euros por acción procedentes de la ampliación de capital realizada con fecha 16 de marzo de 2011.

En el caso de las acciones emitidas como consecuencia de las ampliaciones de capital por compensación de créditos y por canje de obligaciones necesariamente convertibles, el desembolso de las mismas se ha efectuado con activos distintos al efectivo. En el primer caso con cargo a compensación de créditos de acreedores cualificados y en el segundo mediante canje de obligaciones necesariamente convertibles en acciones correspondientes a 662 obligaciones de la emisión cerrada el 16 de octubre de 2010.

c) Valor nominal por acción o que las acciones no tienen ningún valor nominal.

El valor nominal de las acciones emitidas es de 0,10 euros por acción según acuerdo de reducción de capital de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en segunda convocatoria el día 10 de diciembre de 2010.

d) Una conciliación del número de acciones en circulación al principio y al final del año. Si se paga más del 10% del capital con activos distintos del efectivo dentro del periodo cubierto por la información financiera histórica, debe declararse este hecho.

Ejercicio 2010

A fecha 1 de enero de 2010 el capital social era de 90.846.394,25 euros, representado por 363.385.577 acciones todas ellas de la misma clase y serie, de 0,25 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 363.385.577, ambos inclusive.

Con fecha 11 de mayo de 2010 el Consejo de Administración realizó la ampliación de capital autorizada mediante acuerdo contenido en el punto Séptimo del Orden del Día de la Junta General de Accionistas de Urbas Guadahermosa S.A. celebrada el pasado 26 de junio de 2009, procediendo a aumentar el capital social de Urbas Guadahermosa, S.A. por un importe nominal de 366.364,50 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.465.458 de acciones ordinarias, de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, a fin de atender las peticiones de conversión de obligaciones e intereses generados por éstas en acciones en el segundo Periodo Ordinario de Conversión que se inició el 29 de abril de 2010, dándose por concluido el 11 de mayo de 2010, haciendo uso para ello del apartado 7.2.b del acuerdo de la Junta General de fecha 26 de junio de 2009 referente al aumento de capital para atender a las peticiones de conversión de obligaciones e intereses generados por éstas en acciones en los periodos ordinarios de conversión 2º, 3º, 4º y 5º de los acordados en Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 24 de octubre de 2008. Con dicha ampliación, el capital de la Compañía se situó en 91.212.758,75 euros, representado por 364.851.035 acciones todas ellas de la misma clase y serie, de 0,25 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 364.851.035, ambos inclusive.

Con fecha 10 de diciembre de 2010, la Junta General Extraordinaria acordó reducir el capital social en 54.727.655,25 euros, desde los 91.212.758,75 euros actuales a 36.485.103,50 euros, mediante la reducción del valor nominal de cada una de las 364.851.035 acciones ordinarias con derecho a voto, que pasó de los 0,25 euros actuales a 0,10 euros, con la finalidad de restablecer el equilibrio entre el capital social y el patrimonio

neto de la Sociedad disminuido por consecuencia de pérdidas, con lo que a fecha 31 de diciembre de 2010, éste es el capital social de la Compañía.

En el periodo cubierto por la información financiera histórica se ha pagado más del 10% del capital con activos distintos del efectivo mediante la ampliación de capital ejecutada por el Consejo de Administración en fecha 9 de noviembre de 2009, en virtud de la cual se aumentó el capital social de Urbas Guadahermosa, S.A. por un importe nominal de 36.998.520,50 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 147.994.082 de acciones ordinarias, de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, a fin de atender las peticiones de conversión de obligaciones e intereses generados por éstas referente al primer periodo ordinario de conversión de la emisión de obligaciones convertibles de fecha 24 de octubre de 2008. Esta ampliación de capital representó un 40,73% del capital una vez ejecutada.

Ejercicio 2011

El Consejo de Administración con fecha 14 de febrero de 2011 procedió a la ejecución de la ampliación de capital para compensar deudas y, en consecuencia tomó los acuerdos oportunos para llevar a cabo la ampliación de capital autorizada por un importe de 11.920.269,90 euros por medio de entrega de acciones de 0,10 euros de valor nominal, en virtud de la aprobación realizada en la Junta General de Accionistas de 10 de diciembre de 2010.

En virtud de esta ampliación, se ha pagado más del 10% del capital con activos distintos del efectivo mediante la ampliación de capital por compensación de créditos lo que representa un 24,63% del capital resultante.

Asimismo, en la ampliación de capital aprobada por el Consejo de Administración en fecha 16 de marzo de 2011, por un importe nominal de 6.687.855 euros, mediante la emisión de 66.878.550 acciones ordinarias, de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, a fin de atender las conversión de bonos e intereses generados por éstos en acciones en el primer Periodo de Conversión que se inició el 16 de febrero de 2011, en relación a la emisión de bonos de fecha 24 de febrero de 2010, se ha pagado más del 10% del capital con activos distintos del efectivo mediante canje de bonos convertibles, y representa un 12,14% del capital resultante. Esta ampliación de capital ha quedado inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 30 de marzo de 2011.

A la fecha de registro del presente Folleto Informativo, el capital social inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, es de 55.093.228,40 euros, representado por 550.932.284 acciones todas ellas de la misma clase y serie, de 0,10 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 550.932.284 ambos inclusive. Hay que mencionar que las acciones generadas en la ampliaciones de capital de fechas 14 de febrero de 2011 y 16 de marzo de 2011, se prevé sean admitidas a cotización tras el registro y verificación del presente Folleto Informativo.

La conciliación del número de acciones incluyendo tanto las dos ampliaciones de capital realizadas en el ejercicio 2011 anteriores a la fecha de registro del presente Folleto, como las variaciones en el capital social dentro del periodo cubierto por la información financiera histórica se muestran en la siguiente tabla:

Operación	Fecha	Capital	Nominal	Nº acciones
Fusión		77.418.850,56		120.966.954,00
Resultante	19/03/2007	137.850.556,80	0,64	215.391.495,00
Reducción		-84.002.683,05,05		215.391.495,00
Resultante	26/06/2009	53.847.873,75	0,25	215.391.495,00
Ampliación		36.998.520,50		147.994.082,00
Resultante	09/11/2009	90.846.394,25	0,25	363.385.577,00
Ampliación		366.364,50		1.465.458,00
Resultante	11/05/2010	91.212.758,75	0,25	364.851.035,00
Reducción		-54.727.655,25		364.851.035,00
Resultante	28/12/2010	36.485.103,50	0,10	364.851.035,00
Ampliación		11.920.269,90		119.202.699,00
Resultante	7/03/2011	48.405.373,40	0,10	484.053.734,00
Ampliación		6.687.855,00		66.878.550,00
Resultante	30/03/2011	55.093.228,40	0,10	550.932.284,00

21.1.2. Si hay acciones que no representan capital, se declarará el número y las principales características de esas acciones.

No existen acciones que no representen capital.

21.1.3. Número, valor contable y valor nominal de las acciones del emisor en poder o en nombre del propio emisor o de sus filiales.

Urbas Guadahermosa no posee acciones propias. Una de sus filiales, Urbaníjar Ibérica S.L. posee 2.042 acciones de Urbas Guadahermosa a la fecha de registro del presente Folleto.

21.1.4. Importe de todo valor convertible, valor canjeable o valor con warrants, indicando las condiciones y los procedimientos que rigen su conversión, canje o suscripción.

Con fecha 16 de octubre de 2010, se procedió al cierre de la emisión de un total de 3.362 obligaciones, de 10.000 euros de nominal cada una, necesariamente convertibles en acciones. Dichas obligaciones tenían como contrapartida la aportación de activos libres de cargas.

En la actualidad se encuentran vigentes y en circulación un total de 2.700 obligaciones convertibles pertenecientes a dicha emisión, por su valor nominal de 27.000.000 euros, que se convertirán en acciones dentro de los 30 días posteriores al 16 de octubre de 2011.

Ver información completa en el epígrafe 10.1. del Documento de Registro.

21.1.5. Información y condiciones de cualquier derecho de adquisición y/o obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre un compromiso de aumentar el capital.

En la Junta General de Accionistas de 10 de diciembre de 2010 se adoptaron los siguientes acuerdos que implican el compromiso de aumentar el capital en los supuestos que se mencionan, pero que a fecha del presente Folleto Informativo no se han llevado a cabo:

Punto Cuarto del Orden del Día:

Emitir bonos convertibles y/o canjeables, nominativos y de una misma clase y serie, no cotizables, y representados por títulos, canjeables por acciones de Urbas Guadahermosa S.A.

La emisión de bonos responderá a las siguientes condiciones y características:

- Importe de la emisión: 15 millones de euros.
- Características y vencimiento de la emisión: Obligaciones necesariamente convertibles en acciones de Urbas Guadahermosa S.A., con vencimiento a los 18 meses de la fecha de la emisión.
- Destino de la emisión: Las obligaciones convertibles serán suscritos íntegramente por la sociedad Gedpro Casatejada, S.L. y su destino exclusivo el de servir de contrapartida a la adquisición en su integridad de sociedades titulares de proyectos que reúnan las condiciones de contenido, objeto, valoración y rentabilidad que se detallan en el compromiso de colaboración suscrito con la sociedad Elektra Holding AD, que fue ratificado por el Consejo de Administración de la Compañía en fecha 29 de julio de 2010, proporcionando al Grupo Urbas la consolidación de la actividad fundamental y su expansión patrimonial.
- Fecha de emisión: Su fijación se delegó en el Consejo de Administración, que quedó facultado para determinar la misma, y su ejecución, tanto en lo que respecta a la emisión de escritura pública, como anuncio, nombramiento de Comisario y reglamentación del Sindicato si ello fuera menester, y designación de Agente .
- Interés: Las obligaciones convertibles devengarán un interés del tres por ciento anual, liquidables en la fecha del vencimiento, o en su caso en la fecha que tenga lugar la conversión, y por el periodo efectivamente transcurrido hasta dicha fecha.

Punto Quinto del Orden del Día:

Se delegó en el Consejo de Administración al amparo de lo dispuesto en el artículo 319 del Reglamento Mercantil, y en cuanto sea pertinente, con cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 511 de la Ley de Sociedades de capital la facultad de aprobar emisiones de obligaciones necesariamente convertibles en acciones en el plazo máximo de cinco años y por un importe máximo de treinta millones de euros.

Los valores a emitir deberán ser necesariamente convertibles en acciones de la Sociedad, con arreglo a una relación de conversión o canje, determinada en el momento de la emisión, y que deberá tener en cuenta el valor razonable de la acción de Urbas en dicho momento con un mínimo de su valor nominal, dentro de un plazo que

no podrá exceder a 18 meses a contar desde la emisión. El Consejo quedó facultado a fijar a instancia del titular periodos inferiores de conversión, parciales o totales.

21.1.6. Información sobre cualquier capital de cualquier miembro del grupo que esté bajo opción o que se haya acordado condicional o incondicionalmente someter a opción y detalles de esas opciones, incluidas las personas a las que se dirigen esas opciones.

Al margen de lo mencionado en el apartado 21.1.4 anterior, no hay ningún capital de ningún miembro del Grupo que esté bajo opción o que se haya acordado condicional o incondicionalmente someter a opción.

21.1.7. Evolución del capital social resaltando la información sobre cualquier cambio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica.

Ver apartado 21.1.1.d).

21.2. Estatutos y escritura de constitución.

21.2.1. Descripción del objeto social y fines del emisor y dónde pueden encontrarse en los estatutos y escritura de constitución.

El objeto social del emisor está incluido en el artículo 2 de los Estatutos Sociales cuyo contenido literal se expone a continuación:

“El objeto de la Sociedad consiste en:

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

Para la plena eficacia y máxima agilización de las actividades que constituyen el objeto social de la Compañía, ésta podrá:

- a) Asociarse, participar, intervenir y colaborar con otras personas jurídicas, públicas y privadas, civiles o mercantiles.*
- b) Constituir, fundar, participar y adquirir toda clase de Sociedades civiles y mercantiles, acciones, participaciones y obligaciones sociales, mediante las suscripciones y desembolsos correspondientes.*
- c) Regir, administrar y representar toda clase de personas jurídicas en las que, por cualquier motivo, participe o intervenga la Sociedad.”*

Los Estatutos Sociales están disponibles para la consulta pública en la página web de la Compañía (www.grupourbas.com), y en la dirección tanto de la sede social en Madrid, Calle Velázquez, 94, 1º, como en la oficina operativa de la Compañía en Guadalajara, Plaza de los Caídos en la Guerra Civil, nº 7.

La Escritura de Constitución se encuentra en la sede social de la Compañía. El objeto social se encuentra en los Estatutos que forman parte de dicha Escritura, así como en las modificaciones posteriores y en particular en la escritura pública de modificación de artículos estatutarios otorgada ante el notario de Madrid D. Ángel Sanz Iglesias, el día 29 de julio de 2008, número 2128 de los de su protocolo.

21.2.2. Breve descripción de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o reglamento interno del emisor relativa a los miembros de los órganos de administración, de gestión y de supervisión.

Estatutos Sociales y Reglamento del Consejo de Administración (RCA)

Urbas es regida y administrada por un Consejo de Administración compuesto, de acuerdo con lo establecido por el artículo 19 de los Estatutos Sociales y el artículo 5 del RCA, por un número de consejeros no inferior a cinco ni superior a 10, a fijar por la Junta General de Accionistas. A la fecha de redacción del Documento de Registro, el Consejo de Administración estaba compuesto por nueve miembros.

De acuerdo con el artículo 20 de los Estatutos Sociales y con lo dispuesto en el RCA, la duración del mandato de los consejeros es de cinco años, siendo el cargo renunciante, revocable y reelegible por períodos de igual duración máxima. Los consejeros elegidos por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de la primera Junta General de Accionistas que se celebre con posterioridad, donde dicho nombramiento será ratificado o rechazado.

La elección de los consejeros corresponde a la Junta General, o al propio Consejo de Administración de acuerdo con la facultad de cooptación que tiene legalmente atribuida, pudiendo ser nombrado consejero cualquier persona física o jurídica, siempre que sea titular de al menos cien acciones de Urbas (artículos 21 y 22 de los Estatutos Sociales) y se trate de personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia profesional (artículo 19 del RCA).

Los consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el periodo para el que fueron nombrados, cuando lo decida la Junta General, y cuando dimitan. Asimismo, los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos o porque no puedan desempeñar el cargo con la dedicación debida (artículo 19 del RCA).

Según el artículo 23 de los Estatutos Sociales, el Consejo de Administración se reunirá siempre que lo convoque su Presidente, a iniciativa propia o previa solicitud por escrito de algún consejero, en cuyo caso deberá convocar la reunión dentro de los treinta días siguientes a tal petición. Las reuniones se celebrarán en el lugar dentro de la población del domicilio social de la Compañía y en la hora que fije el Presidente, por decisión propia o con arreglo a lo que solicite la mayoría de consejeros.

Para que el Consejo quede válidamente constituido se precisa que estén presentes o representados la mayoría de los consejeros que lo componen, pudiendo el consejero que no pueda asistir a una reunión delegar, por escrito, su representación y voto en otro consejero. Salvo los casos en que la Ley exija mayorías reforzadas, los acuerdos se tomarán por mayoría de los consejeros presentes y representados, resolviendo los empates el voto de calidad del Presidente.

De acuerdo con el artículo 19 de los Estatutos Sociales y los artículos 10, 11 y 13 del RCA, el Consejo elegirá de entre sus miembros un Presidente, que dirigirá los debates, pudiendo asimismo nombrar de entre sus miembros uno o varios Vicepresidentes, que sustituirán en sus funciones al Presidente en caso de imposibilidad o ausencia. El Consejo nombrará un Secretario, que no necesitará ser consejero ni accionista, pudiendo elegir uno o varios Vicesecretarios.

Corresponde al Consejo de Administración la representación de la Compañía, así como cuantas facultades de dirección, supervisión y control se precisen para la consecución de los fines sociales, sin más limitación que las facultades que la Ley y los Estatutos Sociales expresamente reservan a la Junta General (artículos 24 de los Estatutos Sociales y 6, 7 y 8 del RCA).

El RCA regula las relaciones del Consejo con los accionistas, los auditores y los miembros de la Alta Dirección de la Compañía, así como las obligaciones y deberes de los consejeros, en concreto, los de confidencialidad, no competencia y lealtad.

En la Junta General de Accionistas celebrada en junio de 2004 se aprobó el Reglamento del Consejo de Administración y el Reglamento de la Junta General de Accionistas. Ambos documentos están disponibles al público en la sección de "Información sobre Gobierno Corporativo" de Urbas y en la web de la CNMV (www.cnmv.es).

El texto refundido de los Estatutos Sociales, está a disposición de los inversores en la web de Urbas www.grupourbas.com.

Reglamento Interno de Conducta (RIC)

Urbas dispone de Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores que es de aplicación a los miembros del Consejo de Administración y al personal de Alta Dirección (en adelante "Personas Afectadas") por tener acceso a información privilegiada o reservada.

El RIC aborda las siguientes materias:

- Definición de Operaciones personales y regulación de los contratos de gestión de cartera, estableciendo límites y procedimiento de comunicación.
- Mecanismos de salvaguarda y tratamiento de la información privilegiada.
- Regulación de la información relevante.
- Prohibición de utilización de información privilegiada o relevante para la provocación de una evolución artificial de la cotización o para beneficio propio o de un tercero.
- Normas en relación a las operaciones de autocartera.

- Consecuencias del incumplimiento del Reglamento Interno de Conducta en el ámbito de las normas de ordenación y disciplina del Mercado de Valores.

El Reglamento Interno de Conducta está disponible al público en la web de Urbas (www.grupourbas.com) así como en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

21.2.3. Descripción de los derechos, preferencias y restricciones relativas a cada clase de las acciones existentes.

No existen diferentes clases de acciones de Urbas, y todas las acciones confieren a su titular los mismos derechos y beneficios, sin perjuicio de las restricciones que se puedan establecer por acuerdo de Junta General de Accionistas o por voluntad propia del titular de las acciones en relación al ejercicio del derecho de suscripción preferente. La descripción de los derechos vinculados a las acciones existentes se ha expuesto en el apartado 4.5. de la Nota sobre los Valores.

21.2.4. Descripción de qué se debe hacer para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones, indicando si las condiciones son más significativas que las que requiere la ley.

Los tenedores de las acciones de Urbas disfrutan de los derechos que la legislación les concede. Para modificar tales derechos, y en la medida en que la Ley lo permita, habría que introducir las modificaciones pertinentes en los Estatutos Sociales de Urbas, los cuales no contemplan, para su modificación, ningún requisito adicional a los establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.

21.2.5. Descripción de las condiciones que rigen la manera de convocar las juntas generales anuales y las juntas generales extraordinarias de accionistas, incluyendo las condiciones de admisión.

De conformidad con los artículos 9, 11 y 13 de los Estatutos Sociales, los artículos 8, 9, 10, y 11 del Reglamento de la Junta General de Accionistas de Urbas, y la legislación vigente, las condiciones que rigen la convocatoria de las Juntas Generales de Accionistas, así como las condiciones de admisión, son las siguientes:

Publicación y anuncio de la convocatoria

La Junta General de Accionistas, tanto ordinaria como extraordinaria, se convocará mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en un diario de mayor circulación en la provincia del domicilio social con antelación suficiente a su celebración y, por lo menos, treinta días antes de la fecha fijada para su celebración. La convocatoria de Junta se anunciará también en la página web de la Sociedad y se enviará copia a la CNMV.

El anuncio expresará la fecha, lugar y hora de la reunión en primera convocatoria, y todos los asuntos que vayan a tratarse incluidos en el Orden del Día. Asimismo, hará constar la fecha, lugar y hora en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda reunión deberá mediar por lo menos, un plazo de veinticuatro horas. El anuncio consignará igualmente el lugar en el que se ponen a disposición del accionista los documentos que se someten a la aprobación de la Junta, y aquellos otros documentos que fueran preceptivos de conformidad con la legislación aplicable, sin perjuicio de la facultad que asiste al accionista de solicitar y recibir el envío gratuito de todos los documentos mencionados.

Derechos de información del accionista

Desde la fecha de publicación del anuncio de convocatoria de la Junta General, la Sociedad pondrá a disposición de sus accionistas los documentos e informaciones que deban facilitarse a los mismos por imperativo legal o estatutario en relación con los distintos puntos incluidos en el Orden del Día, incorporándose dichos documentos e informaciones a la página web de la Sociedad desde la mencionada fecha. Sin perjuicio de ello, podrán examinar en el domicilio social la anterior documentación e, igualmente, podrán solicitar la entrega o el envío gratuito de la misma en los términos previstos legalmente.

Asimismo, desde la fecha de publicación del anuncio de convocatoria de la Junta General, y en orden a facilitar la asistencia de los accionistas a la Junta General y su participación en ella, Urbas incorporará a su página web, en la medida en que se encuentren disponibles, además de los documentos e informaciones que se exijan legalmente, todo aquello que la Sociedad considere conveniente a los fines requeridos y en particular, a título meramente indicativo, los siguientes:

- a) El texto de todas las propuestas de acuerdos que vayan a someterse a la Junta General y se hallen en ese momento aprobados por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que puedan ser modificadas por dicho órgano hasta la fecha de celebración de la Junta, cuando legalmente sea posible.
- b) Medios y procedimientos para conferir la representación en la Junta General.
- c) Caso de estar establecidos, medios y procedimientos para el ejercicio del voto a distancia.

Los accionistas podrán, adicionalmente, solicitar de los administradores, en los términos establecidos en la Ley, hasta el séptimo día anterior a la celebración de la Junta, o verbalmente durante la misma, la documentación, informes o aclaraciones que estimen pertinentes acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del Día, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes.

También podrán los accionistas solicitar información, aclaraciones o formular preguntas por escrito acerca de la información accesible al público que se hubiera facilitado por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la última Junta General.

El Consejo de Administración deberá proporcionar la información solicitada a los accionistas, salvo que a juicio del Presidente implicase un perjuicio para los intereses sociales. Esta excepción no procederá cuando la solicitud está apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital social.

En el caso de que no pueda proporcionarse la información solicitada en la propia Junta General y no proceda su denegación, los administradores estarán obligados a facilitar esa información por escrito en un plazo de siete días desde la terminación de la Junta.

Derecho de asistencia

Podrán asistir a la Junta General todos aquellos accionistas que acrediten la titularidad de al menos cincuenta acciones con cinco días de antelación, como mínimo, a la fecha de celebración de la Junta. Cada cincuenta acciones dan derecho a un voto de conformidad con los Estatutos Sociales.

Los accionistas titulares de un menor número de acciones podrán delegar la representación de las mismas en un accionista con derecho de asistencia o agruparse con otros para alcanzar el mínimo exigido. La agrupación deberá llevarse a cabo con carácter especial para cada Junta y constar por escrito. Los accionistas agrupados deberán conferir su representación a uno de ellos.

Los administradores de la Sociedad asistirán a las Juntas Generales.

El Presidente podrá autorizar la asistencia de cualquier persona que juzgue conveniente, si bien la Junta podrá revocar dicha autorización.

Representación

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, que no necesitará ser accionista. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta, y estará sujeta a los términos, condiciones y limitaciones establecidos en la Ley.

21.2.6. Breve descripción de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o reglamento interno del emisor que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control del emisor.

No existe ninguna disposición en los Estatutos Sociales de Urbas ni en el Reglamento de la Junta General de Accionistas que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control del emisor.

21.2.7. Indicación de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o reglamentos internos, en su caso, que rija el umbral de participación por encima del cual deba revelarse la participación del accionista.

No existe ninguna disposición en los Estatutos Sociales de Urbas, ni en el Reglamento de la Junta General de Accionistas que rija el umbral de propiedad por encima del cual deba revelarse la participación del accionista.

No obstante, es de aplicación al emisor el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en relación con los requisitos de transparencia relativos a la información sobre los emisores cuyos valores estén admitidos a negociación en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado de la Unión Europea.

Igualmente y en lo que afecta a este apartado es de aplicación el Real Decreto 1333/2005, de 11 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de abuso de mercado, y en particular la obligación de comunicación de las transacciones de los administradores y directivos

21.2.8. Descripción de las condiciones impuestas por las cláusulas estatutarias o reglamento interno que rigen los cambios en el capital, si estas condiciones son más rigurosas que las que requiere la ley.

Ni los Estatutos Sociales de Urbas, ni el Reglamento de la Junta General de Accionistas establecen condiciones específicas en relación con la regulación de los cambios en el capital social, por lo que resultan de aplicación las condiciones requeridas por el Texto Refundido de la LSA.

22. CONTRATOS RELEVANTES.

Resumen de cada contrato relevante, al margen de los contratos celebrados en el desarrollo corriente de la actividad empresarial, del cual es parte el emisor o cualquier miembro del grupo, celebrado durante los dos años inmediatamente anteriores a la publicación del documento de registro.

A la fecha de este Folleto Informativo, ni Urbas ni ninguna compañía del Grupo han intervenido en contratos relevantes con carácter ajeno al negocio ordinario de ésta ni de sus filiales.

Resumen de cualquier otro contrato (que no sea un contrato celebrado en el desarrollo corriente de la actividad empresarial) celebrado por cualquier miembro del grupo que contenga una cláusula en virtud de la cual cualquier miembro del grupo tenga una obligación o un derecho que sean relevantes para el grupo hasta la fecha del documento de registro.

No existe ese tipo de contratos.

23. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS.

23.1. Cuando se incluya en el documento de registro una declaración o un informe atribuido a una persona en calidad de experto, proporcionar el nombre de dicha persona, su dirección profesional, sus cualificaciones y, en su caso, cualquier interés importante que tenga el emisor. Si el informe se presenta a petición del emisor, una declaración de que se incluye dicha declaración o informe, la forma y el contexto en que se incluye, y con el consentimiento de la persona que haya autorizado el contenido de esa parte del documento de registro.

Los informes de expertos mencionados en la Nota sobre los Valores y/o en el Documento de Registro que la Compañía solicitó por imperativo legal son los siguientes:

- "Informe Especial sobre exclusión del derecho de suscripción preferente en el supuesto del artículo 159 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas (hoy 308 de la ley de Sociedades de Capital)". Este informe ha sido elaborado por el auditor de cuentas nombrado al efecto por el Registro Mercantil, Gesaudit S.A. con el número S0272 del Registro Oficial de Auditores de Cuentas (R.O.A.C), CIF nº A-78569357, y domicilio en Madrid, Avenida Reina Victoria 14, 3º D, de acuerdo con el encargo recibido de Urbas, por designación del Registro Mercantil.

Asimismo, durante el periodo que abarca la información financiera histórica se han realizado otros informes de expertos independientes designados al efecto por el Registro Mercantil:

- Con fecha 17 de septiembre de 2008, la firma de auditoría Pleta Auditores, S.L., con domicilio en C/ Bermúdez, 12, de Madrid y con CIF B-08198509, emitió sendos informes especiales sobre "exclusión del derecho de suscripción preferente en el supuesto del artículo 159 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas" y "emisión de obligaciones convertibles en el supuesto del artículo 292 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas", en relación a la emisión de obligaciones convertibles de fecha 24 de octubre de 2008.
- Durante el mes de julio de 2010, la firma Gestión de Valoraciones y Tasaciones S.A., con domicilio en C/ Alcalá, 265, de Madrid, inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España, con el número 4455, emitió informes especiales sobre la valoración de las aportaciones no dinerarias de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 y 38.bis del Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, de acuerdo con la redacción introducida por la Ley 3/2009 de 3 de abril, todo ello en relación a la emisión de bonos necesariamente convertibles en acciones de Urbas Guadahermosa S.A. hasta la cifra máxima de 45.000.000 euros.

En relación a la actividad ordinaria de la Compañía y en concreto a las valoraciones realizadas sobre sus activos de suelo, patrimonio y promoción de conformidad con la legislación aplicable, durante el periodo que abarca la información financiera histórica han sido realizadas por los siguientes expertos:

- Tinsa, Sociedad de Tasaciones Inmobiliarias, S.A., C/ José Echegaray, 928232 Las Rozas, Madrid. Inscrita en el Registro del Banco de España con el Nº 4313. CIF A78029774
- Gesvalt, Gestión de Valoraciones y Tasaciones, S.A., C/ Alcalá, 265. 28027 Madrid. Inscrita en el Registro del Banco de España con el Nº 4455. CIF A80884372
- Krata, S.A. C/ Oquendo, 23. 28006 Madrid. Inscrita en el Registro del Banco de España con el Nº 4323. CIF A41176934
- Arquitasa, Sociedad de Tasaciones de los Colegios de Arquitectos de España, S.A. Avda. Pérez Galdós, 13, 1º. 46007 Valencia. CIF A59307777
- Instituto de Valoraciones. Complejo Empresarial Ática; Avenida de Europa 26, Edificio 5 3º Izda, 28224 Pozuelo de Alarcón (Madrid). Inscrita en el Registro de Entidades del Banco de España con el nº 4498. CIF: A-85872646.
- Valmesa Mediterráneo S.A. Edificio Valmesa, Urbanización Barrina Norte 36, 03502 Benidorm (Alicante). Inscrita en el Registro de Entidades del Banco de España con el nº 4350 con fecha 31/10/1998. CIF: A-03319530.
- CB Richard Ellis S.A. Edificio Torre Picasso - Plaza Pablo Ruiz Picasso s/n, Planta 27 -28020 Madrid CB Richard Ellis S.A. Edificio Torre Picasso - Plaza Pablo Ruiz Picasso s/n, Planta 27 - 28020 Madrid.

- Abdelhak Benjelloun, Perito Jurado ante el Tribunal de Apelación de Tánger, Inscrito en el Ilustre Colegio Nacional de Peritos. 29, Calle Ibn Aass, 2 nº 14, Tánger (Marruecos). CNSS: 1278523; C.M. nº 244753.

A la Compañía no le consta que los expertos que han realizado dichos informes o las sociedades que les emplean tengan un interés importante en el emisor bajo la interpretación que de dicho "interés importante" se expone en las Recomendaciones del Comité Europeo de Reguladores de Valores ("CESR") para la aplicación uniforme del Reglamento nº 809/2004 de la Comisión Europea sobre folletos.

23.2. En los casos en que la información proceda de un tercero, proporcionar una confirmación de que la información se ha reproducido con exactitud y que, en la medida en que el emisor tiene conocimiento de ello y puede determinar a partir de la información publicada por ese tercero, no se ha omitido ningún hecho que haría la información reproducida inexacta o engañosa. Además, el emisor debe identificar la fuente o fuentes de la información.

No procede.

24. DOCUMENTOS PARA CONSULTA.

Declaración de que, en caso necesario, pueden inspeccionarse los siguientes documentos (o copias de los mismos) durante el periodo de validez del documento registrado.

- a) **Los estatutos y la escritura de constitución del emisor.**
- b) **Todos los informes, cartas y otros documentos, información financiera histórica, evaluaciones y declaraciones elaborados por cualquier experto a petición del emisor que estén incluidos en parte o mencionados en el documento de registro.**
- c) **La información financiera histórica del emisor o, en el caso de un grupo, la información financiera histórica del emisor y sus filiales para cada uno de los dos ejercicios anteriores a la publicación del documento de registro.**

Indicación de dónde pueden examinarse los documentos presentados para consulta, por medios físicos o electrónicos.

Urbas declara que, en caso necesario, pueden inspeccionarse los siguientes documentos (o copias de los mismos) durante el periodo de validez del documento registrado:

- Los estatutos y la escritura de constitución del emisor, así como sus modificaciones posteriores.
- Todos los informes, cartas y otros documentos, información financiera histórica, evaluaciones y declaraciones elaborados por cualquier experto a petición del emisor, que estén incluidos en parte o mencionados en el documento de registro. En este sentido cabe mencionar los siguientes informes:
 - Acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas de 10 de diciembre de 2010 y por el Consejo de Administración el 14 de febrero de 2011, en los que se aprueba la Ampliación de Capital.
 - En cumplimiento de los artículos 301 y 308 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, informe formulado por el Consejo de Administración de Urbas Guadahermosa S.A, en el que se hace constar la naturaleza y características de los créditos a compensar, la identidad de los aportantes, el número de acciones que han de emitirse y la cuantía del aumento, así como el emitido por el auditor de cuentas de la Sociedad, que acredita que, una vez verificada la contabilidad, resultan exactos los datos ofrecidos por los administradores sobre los créditos a compensar y el emitido por el Auditor de Cuentas nombrado al efecto por el Registro Mercantil sobre el valor razonable de las acciones de la Sociedad, sobre el valor teórico del derecho de preferencia y su exclusión y sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el informe de los administradores.
 - Informes de expertos mencionados en el apartado 23.1. anterior.
- La información financiera histórica del emisor y sus filiales para cada uno de los tres ejercicios anteriores a la publicación del documento de registro.

Los anteriores documentos estarán a disposición de los interesados en el domicilio social de Urbas, sito en Madrid, Calle Velázquez 94, 1º, en la página web de la Compañía www.grupourbas.com, o también en la oficina operativa de la Compañía sita en Plaza de los Caídos en la Guerra Civil nº 7 de Guadalajara.

Los informes de valoración realizados por tasadores independientes de los activos incluidos en las categorías de suelo, promociones y patrimonio, se encuentran a disposición de los interesados en la oficina operativa de la Compañía sita en Plaza de los Caídos en la Guerra Civil nº 7 de Guadalajara.

La información financiera histórica del emisor y sus filiales de los tres ejercicios anteriores a la publicación del Folleto están también a disposición de los interesados en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

25. INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES.

Información relativa a las empresas en las que emisor posee una proporción del capital que puede tener un efecto significativo en la evaluación de sus propios activos y pasivos, posición financiera o pérdidas y beneficios.

Ver el apartado 7 del Documento de Registro del presente Folleto Informativo.

Madrid, 2 de mayo de 2011

**D. JUAN ANTONIO IBÁÑEZ FERNÁNDEZ
PRESIDENTE - CONSEJERO DELEGADO
URBAS GUADAHERMOSA, S.A.**