



D. José Lozano Miralles, Secretario del Consejo de Administración de la Mercantil URBAS GUADAHERMOSA S.A. con C.I.F. A-08049793 ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores comparezco con el fin de poner en su conocimiento el siguiente

HECHO RELEVANTE

El Consejo de Administración de Urbas Guadahermosa S.A. ha acordado convocar Junta General Extraordinaria de la Sociedad con el fin de emitir obligaciones convertibles en acciones destinadas exclusivamente a accionistas acreedores para la transformación de la deuda que mantienen con la misma y su reducción mediante capitalización, consolidando y reforzando la estructura de su balance.

Esta Junta General se celebrará en el Hotel Auditorium de Madrid, sito en Avenida de Aragón 400 a las 13h del día 23 de Octubre de 2008 en primera convocatoria y, si procede, en segunda convocatoria el día 24 de Octubre de 2008, en el mismo lugar y hora, de acuerdo con el Orden del día y demás información complementaria que se adjuntan al presente Hecho Relevante.

Madrid 22 de Septiembre de 2008

José Lozano Miralles
Secretario del Consejo de Administración.
Urbas Guadahermosa S.A.

URBAS GUADAHERMOSA S.A.

El Consejo de Administración, en reunión celebrada el día 16 de Septiembre de 2008, ha acordado convocar Junta General Extraordinaria de Accionistas de Urbas Guadahermosa Sociedad Anónima, para su celebración en el Hotel Auditorium sito en Madrid, Avenida de Aragón, 400, a las 13:00 horas del día 23 de Octubre de 2008 en primera convocatoria y, si procede, en segunda convocatoria el día 24 de Octubre de 2008, en el mismo lugar y hora, de acuerdo con el siguiente

ORDEN DEL DÍA

Primero.- *Aprobación de la emisión de obligaciones convertibles en acciones de nueva emisión y/o canjeables por acciones ya preexistentes de la URBAS GUADAHERMOSA, S.A. con exclusión del derecho de suscripción preferente para los accionistas hasta un importe máximo de cuarenta millones de euros (40.000.000 €) y vencimiento a los 3 años a contar desde la fecha de cierre de la emisión, con un valor nominal de 6.400 euros por obligación, pertenecientes todas ellas a una única clase y serie, nominativas, no cotizables y representadas por medio de títulos físicos. Aprobación del aumento de capital social de la Compañía en la cuantía necesaria para atender a las peticiones de conversión de obligaciones e intereses generados por éstas en acciones, con el límite máximo de cincuenta y cinco millones de euros (55.000.000 €) y delegación en el Consejo de Administración de la facultad de ejecutar el aumento de capital acordado en una o varias veces según las solicitudes formuladas por los obligacionistas.*

Segundo.- *Delegación de facultades en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, para la formalización, subsanación, inscripción, interpretación, desarrollo, protocolización y ejecución de los acuerdos adoptados.*

Tercero.- *Ruegos y preguntas*

Cuarto.- *Lectura y aprobación del acta de la Junta.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 97.3 de la Ley de Sociedades Anónimas los accionistas que representen, al menos, un 5% del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la presente convocatoria de Junta General incluyendo uno o más puntos del orden del día. A estos efectos, los accionistas deberán indicar el número de acciones de las que son titulares o que representan. Los accionistas que deseen ejercer este derecho, deberán remitir dicho complemento mediante notificación fehaciente que deberá recibirse en el domicilio de la sociedad (C/ Diego de León, 56, 1º H (28006) de Madrid; a la atención del Secretario del Consejo de Administración) dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la presente convocatoria. El complemento de la convocatoria se publicará, en su caso, con quince días de antelación a la fecha establecida para la reunión de la Junta.

Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley de Sociedades Anónimas, y en el artículo 9 del Reglamento de la Junta, los accionistas podrán solicitar del Consejo de Administración, 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, esto es, desde el 27 de junio de 2008. 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 esté 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 esta información por escrito en un plazo de siete días desde la terminación de la Junta.

Asimismo los accionistas podrán examinar en el domicilio social y obtener de forma inmediata y gratuita la documentación relativa a los puntos del orden del día que se van a someter a su consideración y, en particular, el informe del Consejo de Administración y los informes especiales del auditor de cuentas designado a tal efecto por el Registro Mercantil sobre emisión de obligaciones convertibles en el supuesto establecido en el artículo 292 de la Ley de Sociedades Anónimas y exclusión del derecho de suscripción preferente en el supuesto establecido en el artículo 159 de la Ley de Sociedades Anónimas, todos ellos en relación con el punto primero del Orden del día. Además, los documentos citados anteriormente serán accesibles por vía telemática a través de la página web de la sociedad (www.grupourbas.com).

ANEXO I

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE ACUERDO RELATIVA AL PUNTO PRIMERO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE URBAS GUADAHERMOSA, S.A. QUE SE TIENE PREVISTO CELEBRAR LOS DÍAS 23 ó 24 DE OCTUBRE DE 2008.

1. OBJETO DEL INFORME

El Orden del Día de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. convocada para los días 23 ó 24 de octubre de 2008, incluye en su punto primero una propuesta para la emisión de obligaciones convertibles en acciones de nueva emisión de la propia Compañía y/o canjeables por acciones de la misma ya preexistentes, con exclusión del derecho de suscripción preferente para los accionistas.

Con el fin de justificar esta propuesta y de conformidad con lo establecido en los artículos 159 y 292 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo de Administración de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. ha formulado y aprobado el presente informe.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

El Consejo de Administración considera altamente conveniente transformar la deuda que la Sociedad mantiene con ciertos accionistas de la Compañía en obligaciones convertibles y/o canjeables por acciones de URBAS GUADAHERMOSA, S.A., entendiéndose que se trata de una operación altamente beneficiosa para esta Compañía por cuanto permitirá consolidar y reforzar la estructura de su balance y mejorar los ratios financieros, máxime teniendo en cuenta que tales accionistas/acreedores han manifestado a la Sociedad su intención de solicitar la conversión de las obligaciones que pudieran suscribir, razón ésta última por la que no se ha previsto ni pedido la admisión a cotización de las mismas.

Por todo ello, con el fin de conseguir una operación que resulte rápida y con los menores costes posibles de modo que sea provechosa para la Sociedad y por exigirlo así la propia finalidad perseguida con la operación, se propone a la aprobación de la Junta la eliminación del derecho de suscripción preferente para los señores accionistas de URBAS GUADAHERMOSA S.A., pues no se prevé una emisión destinada al mercado sino que se trata de una colocación privada dirigida exclusivamente a ciertos accionistas de la Compañía, que se a su vez son acreedores de la misma, quienes, en su caso, suscribirán la emisión mediante la compensación de deuda que ostentan frente a aquélla convirtiéndose posteriormente sus títulos en acciones de URBAS GUADAHERMOSA, S.A., si así lo estiman oportuno, en el momento de la conversión.

En concreto, y de conformidad con los resultados de la contabilidad y documentación social, los accionistas a quienes va dirigida la presente emisión, por concurrir en ellos la condición de acreedores de URBAS GUADAHERMOSA, S.A., son las mercantiles

ALINA TALIA, S.L., NOVA LURANI, S.L., IROR INVERSIONES, S.L., DOS PROVINCIAS, S.L., DESARROLLOS EMPRESARIALES DEL GUADIANA, S.L., RENTAS MADRID CAPITAL, S.L., ROGONAL INVERSIONES, S.L., ALQUILERES ANTIGUOS MADRID CAPITAL, S.L., CENTRO FINANCIERO MICENAS, S.L., LOCALEASY, S.L., y ARCO 2000, S.L., quienes ostentan contra la sociedad los créditos que se detallan a continuación:

Acreeedor	Importe pral. (€)	Fecha de los contratos
Alina Talia, S.L.	2.576.000,00	Facturas con fechas: 26/04/2007 y 04/12/2007 y contratos de préstamo con fechas 03/10/2007 y 03/04/2008
Nova Lurani, S.L.	6.615.519,85	20/12/2007 y 30/01/2008
Iror Inversiones, S.L.	4.827.590,20	7 contratos con las siguientes fechas: 28/11/2007, 28/02/2008, 04/04/2008, 05/05/2008, 30/05/2008, 05/06/2008 y 18/06/2008
Dos Provincias, S.L.	5.895.000,00	23/10/2007
Desarrollos Empresariales del Guadiana, S.L.	7.490.750,00	Escrituras: 27/07/2007 y 12/07/2007
Rentas Madrid Capital, S.L.	1.723.940,00	Escritura: 24/07/2008 (importe €1,360,940) y contrato de préstamo: 31/07/2008 (importe €363,000)
Rogonal Inversiones, S.L.	908.080,00	Escritura: 24/07/2008
Alquileres Antiguos Madrid Capital, S.L.	1.468.940,00	Escritura: 24/07/2008 (importe €1,360,940) y contrato de préstamo: 31/07/2008 (importe €108,000)
Centro Financiero Micenas, S.L.	291.355,36	Contrato de préstamo con fecha 28/07/2008
Localeasy, S.L.	288.644,64	Contrato de préstamo con fecha 28/07/2008
Arco 2000, S.L.	4.251.934,17	Contratos con fecha 31/12/2007
Total	36.337.754,22	

El acuerdo de emisión se realizará cumpliendo con las garantías generales de la Ley y de conformidad con las condiciones, bases y modalidades que la Junta apruebe, según lo expuesto a continuación en el presente informe, llevándose a cabo la conversión mediante la entrega de acciones ya emitidas de la Compañía y/o ampliaciones de capital cuya ejecución se delega en el Consejo de Administración, en la cuantía necesaria para atender las peticiones de conversión de obligaciones y, en su caso, intereses devengados por aquéllas en acciones.

Se procederá a la constitución de una asociación de defensa o sindicato de obligacionistas y al nombramiento de un Comisario provisional, todo ello de acuerdo con el artículo 282 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil.

Se hace constar asimismo, que el importe máximo de la emisión respeta el límite establecido en el artículo 282 de la Ley de Sociedades Anónimas, que establece que “la

Sociedad podrá emitir series numeradas de obligaciones u otros valores que reconozcan o creen una deuda, siempre que el importe total de las emisiones no sea superior al capital social desembolsado, más las reservas que figuren en el último balance aprobado y las cuentas de regularización y actualización de balances, cuando hayan sido aceptadas por el Ministerio de Economía y Hacienda”.

Se adjuntarán los Informes emitidos por el Auditor de Cuentas nombrado al efecto por el Registro Mercantil en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 292.2 y 159 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Por otro lado, y de conformidad con los artículos 159 y 292 de la Ley de Sociedades Anónimas, se transcriben las bases y modalidades de la conversión de la presente emisión, así como del aumento de capital social en la cuantía necesaria para atender a la misma, que se elevarán a la aprobación de la Junta.

Finalmente, el Consejo de Administración elevará a la Junta la aprobación de la delegación de esta facultad en el Consejo, en la Comisión Delegada y/o en cualquiera Consejeros con facultades delegadas, en los términos permitidos en la Ley de conformidad con lo establecido en el artículo 141 de la Ley de Sociedades Anónimas.

3. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN: PROPUESTA DE ACUERDO QUE SE SOMETEN A LA APROBACIÓN DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS.

Se propone a la aprobación de la Junta el siguiente acuerdo:

1.1.- Emitir obligaciones convertibles en acciones de nueva emisión y/o canjeables por acciones ya preexistentes de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. hasta un importe máximo de cuarenta millones de euros (40.000.000 €) y vencimiento a los 3 años a contar desde la fecha de cierre de la emisión, de conformidad con lo siguiente:

- a) Se emitirán hasta un máximo de 6.250 obligaciones convertibles y/o canjeables por acciones ordinarias de la Compañía, de 6.400 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie. Una vez finalizada la suscripción, el Consejo de Administración de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. podrá declarar, en su caso, la suscripción incompleta, de conformidad con lo previsto en la letra j) del apartado 1.1.

Las obligaciones serán nominativas, no cotizables y estarán representadas por medio de títulos físicos. La Entidad Directora de la presente emisión será el BANCO ESPÍRITO SANTO DE INVERSIÓN, S.A., SUCURSAL EN ESPAÑA (en adelante “Espirito Santo”) con domicilio en Madrid, Calle Serrano número 88 y el Agente de Pagos el BANCO BANIF, S.A. (en adelante BANIF) con domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana número 24.

Las nuevas acciones que, en su caso, se emitan para atender la conversión de las obligaciones, en los términos que se señalan en el apartado 1.2 del presente

acuerdo, serán acciones ordinarias de URBAS GUADAHERMOSA, S.A., de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, y concederán a sus titulares la totalidad de derechos políticos y económicos desde la fecha de su emisión, entendiéndose por tal la fecha en la que el Consejo de Administración de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. adopte el correspondiente acuerdo de ejecución de la ampliación de capital.

- b) La presente emisión de obligaciones tiene como finalidad la de consolidar y reforzar la estructura de balance de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. dirigiéndose exclusivamente a ciertos accionistas de la Compañía en quienes concurre la condición de acreedores de la misma por lo que, exigiéndolo así el interés social, se acuerda la exclusión del derecho de suscripción preferente.
- c) Periodo de suscripción: los días 27 y 28 de octubre se abrirá un periodo de colocación privada durante el cual el Consejo de Administración de la Compañía, atendiendo al importe del principal e intereses debidos por URBAS GUADAHERMOSA, S.A. a los accionistas a quienes va dirigida la operación en la fecha de inicio del periodo de suscripción, ofrecerá las obligaciones que estime oportunas a dichos accionistas.

El Consejo de Administración acordará el cierre de la emisión el siguiente día hábil al de finalización del periodo de colocación referido en el párrafo anterior, determinando su importe definitivo en función de la cuantía de las obligaciones ofrecidas por la Compañía que hayan sido suscritas por los destinatarios de la emisión, lo que se hará constar en acta notarial de conformidad con lo dispuesto en el artículo 311 del Reglamento del Registro Mercantil.

- d) Derechos vinculados a las obligaciones cuya emisión se acuerda en el presente acto:

- Derechos Políticos:

Quienes sean en cada momento titulares legítimos de obligaciones convertibles en vigor integrarán el Sindicato de Obligacionistas (vid. apartado 1.3 de la presente propuesta de acuerdo) que se mantendrá vigente mientras no haya sido reembolsado por la Sociedad el total de las obligaciones creadas, o éstas se conviertan en acciones. El Sindicato tiene por objeto unificar y salvaguardar cuantos derechos y acciones correspondan a los Obligacionistas y para la mejor defensa de sus legítimos tenedores frente a la Sociedad. El funcionamiento y regulación del Sindicato de Obligacionistas se adecuará a lo dispuesto en la legislación vigente en cada momento.

El Gobierno del Sindicato corresponderá a la Asamblea General de Obligacionistas y al Comisario.

El Reglamento del Sindicato de Obligacionistas podrá consultarse en todo momento en las oficinas de la Compañía, así como en su página web.

- Derechos económicos:

Además de los derechos de reembolso y pago de los intereses que se describen bajo las letras e) y f) del apartado 1.1, los Obligacionistas tienen los siguientes derechos de suscripción preferente y de conversión:

A) Derechos de suscripción preferente en caso de ampliación del capital de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. o de la emisión por esta Compañía de obligaciones convertibles.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 158.1 de la Ley de Sociedades Anónimas, en los aumentos de capital social con emisión de nuevas acciones, o en las nuevas emisiones de obligaciones, los titulares de las obligaciones convertibles podrán ejercitar el derecho a suscribir un número de acciones proporcional al valor nominal de las acciones que corresponderían a los titulares de obligaciones convertibles, de ejercitar en ese momento la facultad de conversión de las obligaciones de las que sean titulares en la fecha de adopción del acuerdo.

De conformidad con el artículo 293 de la mencionada Ley, los titulares de obligaciones tendrán derecho de suscripción preferente en las nuevas emisiones de obligaciones convertibles que se acuerden, en la proporción que corresponda, según las bases de la conversión.

No gozarán los titulares de obligaciones convertibles del derecho de suscripción preferente en los supuestos a que se refiere el artículo 159.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, esto es, en los supuestos de que la ampliación de capital se acuerde para atender a la conversión de obligaciones en acciones, ni en el caso en que la Junta General de Accionistas o el Consejo de Administración acordaren la supresión total o parcial del referido derecho de suscripción preferente, en los términos de los apartados 1 y 2 del artículo 159 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Con las salvedades indicadas anteriormente, en tanto subsistan las obligaciones objeto de esta emisión, por no haberse reembolsado o convertido y/o canjeado en acciones, sus titulares tendrán cuantos derechos les reconozca la legislación vigente en cada momento.

B) Derecho de conversión

Las obligaciones emitidas y los intereses devengados por las mismas en los términos señalados bajo la letra e) del presente apartado serán voluntariamente convertibles a opción del titular o tenedor de las mismas en acciones ordinarias de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. en los siguientes plazos y condiciones:

- 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 de las obligaciones. Asimismo los obligacionistas podrán ejercitar su derecho de conversión de la totalidad o parte de sus obligaciones en acciones de la Sociedad en otros 5 periodos Ordinarios de 30 días naturales de duración cada uno de ellos cuyo

comienzo coincidirá, en el caso del 1º, 3º y 5º periodos con cada aniversario de la fecha de cierre de la emisión, y en el caso del 2º y 4º periodos con cada aniversario del comienzo del Periodo Inicial de Conversión.

Si los días de inicio o terminación de cada período de conversión fueran inhábiles en la ciudad de Madrid, el concreto periodo de conversión se iniciará o terminará el siguiente día hábil en dicha ciudad.

En todo caso, URBAS GUADAHERMOSA, S.A. se reserva el derecho de optar en cada momento entre la conversión en acciones nuevas o su canje por acciones ya emitidas, delegándose en el Consejo de Administración de la Compañía la facultad de concretar la naturaleza de las acciones a entregar al tiempo de realizar la conversión o canje, pudiendo optar incluso por entregar una combinación de acciones de nueva emisión con acciones ya preexistentes. El emisor deberá respetar la igualdad de trato entre todos los titulares de obligaciones que conviertan y/o canjeen en una misma fecha.

- Procedimiento de conversión: Los titulares de Obligaciones que deseen ejercer su derecho de conversión en cualesquiera de los Periodos de Conversión anteriormente indicados, deberán dirigirse por escrito a la Entidad Directora de la emisión y solicitar con carácter irrevocable dicha conversión indicando expresamente el número de obligaciones a convertir y si la conversión alcanza o no a los intereses acumulados devengados hasta la fecha de apertura del periodo de conversión por las obligaciones cuya conversión se solicite.

El día hábil siguiente al de finalización de cualquiera de los Periodos de Conversión, la Entidad Directora comunicará al emisor y al agente de pagos, la relación de titulares de obligaciones que hayan ejercitado el derecho de conversión durante el mencionado Periodo de Conversión, el número de las Obligaciones a convertir y si la conversión alcanza o no a los intereses acumulados devengados por cada una de tales obligaciones.

El Consejo de Administración, en el plazo de un mes a contar desde la finalización del periodo de conversión de que se trate, procederá a ejecutar el acuerdo de aumento de capital, mediante la emisión de aquellas acciones que fueran necesarias para atender a la conversión de las obligaciones y, en su caso, de los intereses acumulados devengados, y a realizar todos los trámites que fueran necesarios para obtener la admisión a cotización de las nuevas acciones en la Bolsa de Valores de Madrid, todo ello haciendo uso de las facultades conferidas por la Junta General de Accionistas en el apartado 1.2 del presente acuerdo.

Los titulares de las obligaciones tendrán derecho a que se le adjudiquen las acciones de la Sociedad desde la fecha en que el Consejo de Administración adopte el acuerdo de ejecución de la ampliación de capital necesario para la conversión. No obstante lo anterior, no adquirirán la condición de accionista de la Sociedad hasta la fecha de inscripción de las acciones de la Sociedad a su nombre en el registro de anotaciones en cuenta gestionado por IBERCLEAR y sus Entidades Participantes.

- 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 Compañía se valorarán por el mayor de entre estos dos valores: i) valor nominal de la acción o ii) 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.

Al inicio de cada Periodo de Conversión el Consejo de Administración hará públicos los Precios de conversión calculados según lo previsto en el párrafo anterior.

Cuando proceda la conversión y/o canje, las fracciones de acción que en su caso correspondiera entregar al titular de las obligaciones como consecuencia de la relación de conversión establecida, se redondearán por defecto hasta el número entero inmediatamente anterior y cada tenedor recibirá en metálico la diferencia que en tal supuesto pueda producirse.

Asimismo, la Sociedad, a través del agente de pagos, abonará a aquéllos Obligacionistas que no hayan optado por la conversión de los intereses acumulados devengados en acciones, los intereses devengados pendientes de liquidación hasta la fecha de la conversión así como cualquier otra cantidad que resulte exigible, en su caso, por los Obligacionistas.

CLÁUSULA ANTIDILUCIÓN: Si antes de la conversión y/o canje de los valores en acciones, se produce un aumento de capital con cargo a reservas o una reducción de capital por pérdidas, se modificará la relación de cambio de los valores por acciones, en proporción a la cuantía del aumento o de la reducción, de forma que afecte de igual manera a los accionistas y a los titulares de los valores convertibles y/o canjeables, nombrándose como agente de cálculo a estos efectos a la entidad BANCO BANIF, S.A.

- e) Las obligaciones se emiten con intereses, devengando a favor del obligacionista un tipo de interés nominal variable para cada Periodo de Devengo que se calculará sumando al Tipo de Interés de Referencia un margen del 0,5%.

El tipo de Interés de Referencia para cada Periodo de Devengo de intereses será el EURIBOR a seis (6) meses. Entendiendo por EURIBOR el tipo de interés que aparezca en la página EURIBOR01 de la pantalla Reuters a las 11 horas de la mañana del segundo día hábil inmediatamente anterior a la fecha de inicio de cada período de interés, para depósitos en Euros y por un plazo de tiempo igual al del período de interés del que sea objeto.

La base de cálculo del interés será la de una anualidad de 360 días (30/360 días ajustado).

Las obligaciones devengarán cupón semestralmente desde la fecha de cierre de la emisión de las mismas hasta la fecha de su amortización o, en su caso, de su conversión en acciones de la Sociedad; sin embargo, dichos intereses no se abonarán hasta la fecha de amortización de las obligaciones o hasta la fecha de su conversión en acciones, contemplándose la posibilidad de que el obligacionista que

opte por la conversión de las obligaciones en acciones pueda optar por convertir asimismo los intereses acumulados devengados hasta la fecha de la conversión en acciones, realizándose esta conversión en las mismas condiciones indicadas en la letra anterior.

El obligacionista que opte por no convertir en acciones los intereses devengados por las obligaciones de las que sea titular hasta la fecha de su amortización o, en su caso, de la conversión de éstas últimas en acciones de la Sociedad, tendrá derecho a percibir en metálico los intereses acumulados que se hubieran podido devengar desde la fecha de emisión de las obligaciones hasta el día inmediato anterior, inclusive, a la Fecha de Amortización o de Conversión de sus Obligaciones en acciones. Dichos intereses se pagarán a través de BANIF que efectuará las respectivas transferencias bancarias a la cuenta designada por cada uno de los Obligacionistas.

Los intereses devengados se pagarán en la fecha de conversión, con fecha valor ese mismo día, siendo de aplicación a tal efecto las restantes precisiones establecidas en el presente apartado.

En el supuesto de que cualquiera de las Fechas de Pago de Intereses coincidiera con un día inhábil a efectos bancarios en la ciudad de Madrid, el pago se pospondrá hasta el siguiente día hábil inmediatamente posterior, salvo que éste recaiga en otro mes, en cuyo caso se entenderá vencido el periodo de interés el día hábil inmediatamente anterior.

El importe neto a abonar a los titulares de las Obligaciones que opten por percibir en metálico el importe de los intereses será el que resulte de deducir al importe bruto del cupón la retención fiscal que en cada momento establezca la legislación vigente.

f) De la amortización de las obligaciones:

- Amortización ordinaria: la amortización ordinaria de las Obligaciones tendrá lugar el día 29 de octubre de 2011 (“Fecha de Amortización Ordinaria”), coincidiendo con el tercer aniversario de la Fecha de cierre de la emisión, mediante el reembolso del 103,5% de su valor nominal más los intereses correspondientes al periodo comprendido entre la Fecha de cierre de la Emisión y la Fecha de Amortización Ordinaria.
- Amortización anticipada por parte de los obligacionistas: Los Obligacionistas tendrán derecho a optar por la amortización anticipada de las Obligaciones Convertibles en los casos que se indican a continuación:
 - Impago: cuando la Sociedad incumpla el pago del principal, de los intereses de las Obligaciones Convertibles o de comisiones u otros costes que resulten exigibles en virtud de la presente emisión, cuando éstos sean debidos y los impagos se prolonguen a lo largo de 60 días.

- Insolvencia: cuando el emisor sea declarado insolvente o en concurso, o sea incapaz (o admita su incapacidad) de afrontar sus deudas conforme devienen exigibles, y suspenda o deje de pagar sus deudas de forma generalizada, sin perjuicio de las normas concursales y de las decisiones que pudiera acordar al respecto el Juez concursal.
- Cese de negocio o actividad: cuando la sociedad cese en el ejercicio de todo o de una parte sustancial de su negocio.
- Ejecución o embargo: cuando se dicte cualquier sentencia o laudo arbitral firme que obligue a la sociedad al pago de dinero por importe superior a las dos terceras partes de la cifra del capital social de la Compañía que permanezca pendiente de pago por un periodo de sesenta días tras la emisión de la misma y no sea revocada, renunciada o aplazada; así como en el caso de acordarse el embargo de bienes de la Compañía para cubrir una deuda de las características e importe indicados.
- Incumplimiento grave y reiterado por parte del emisor de sus obligaciones fiscales y para con la seguridad social.

En todo caso, la amortización de las obligaciones estará sujeta al pago de cualquier deuda de la compañía que pueda tener un rango superior.

g) A los efectos del artículo 284 de la Ley de Sociedades Anónimas se hace constar que las obligaciones constituyen deudas directas, incondicionales, ordinarias y no aseguradas especialmente de URBAS GUADAHERMOSA, S.A., quedando garantizada la emisión con la responsabilidad patrimonial del emisor, con arreglo a Derecho.

h) Los Obligacionistas asumen su condición de acreedores subordinados frente a cualesquiera otros acreedores de la Compañía.

A las obligaciones objeto de la presente emisión les será de aplicación el régimen de prelación establecido en la vigente Ley Concursal y en lo no previsto en la misma el artículo 288 de la Ley de Sociedades Anónimas.

i) Serán de cuenta de los titulares de las obligaciones convertibles los gastos, tarifas y comisiones que puedan cargar o repercutir IBERCLEAR o sus entidades participantes con ocasión del ejercicio de la conversión de obligaciones en acciones.

Serán de cuenta del emisor todos los impuestos, coeficientes y demás gastos que se devenguen, tanto presentes como futuros, en relación con la formalización de esta operación.

j) En caso de no cubrirse enteramente la emisión de obligaciones, ésta se declarará

incompleta y quedará suscrita la emisión de obligaciones únicamente en la cuantía de las suscripciones efectuadas.

1.2.- Acordar la ampliación del capital social de la Compañía en la cuantía necesaria para atender a las peticiones de conversión de obligaciones e intereses generados por éstas en acciones, con el límite máximo de CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (55.000.000,00 €), delegándose en el Consejo de Administración la facultad de ejecución del aumento de capital acordado en una o varias veces según las solicitudes de conversión formuladas. Esta autorización para aumentar el capital social incluye la de emitir y solicitar la admisión a cotización, en una o varias veces, de las acciones representativas del mismo que sean necesarias para llevar a efecto la conversión y/o ejercicio del derecho de suscripción de acciones, así como la de dar nueva redacción al artículo de los Estatutos sociales relativo a la cifra del capital social y para, en su caso, anular la parte de dicho aumento de capital que no hubiera sido necesaria para la conversión pudiéndose declarar incompleta la ampliación.

Las nuevas acciones que, en su caso, se emitan para atender la conversión de las obligaciones serán acciones ordinarias de URBAS GUADAHERMOSA, S.A., de la misma clase, serie y valor nominal que las acciones de la Sociedad que en ese momento hubiere en circulación, y concederán a sus titulares la totalidad de los derechos políticos y económicos desde la fecha de su emisión, entendiéndose por tal la fecha en la que el Consejo de Administración de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. adopte el correspondiente acuerdo de ejecución de la ampliación de capital.

De conformidad con lo establecido en el artículo 159.4 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, no habrá lugar al derecho de suscripción preferente en la ampliación o ampliaciones de capital resultantes de la conversión de valores en acciones en cada una de las correspondientes emisiones.

El Consejo de Administración, en las sucesivas Juntas Generales que celebre la Sociedad, informará a los accionistas del uso que, en su caso, se haya hecho hasta el momento de las delegaciones a las que se refiere este acuerdo.

1.3.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 282 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil, se acuerda la constitución de un Sindicato de tenedores de los valores, nombrándose como Comisario Provisional a la mercantil ALINA TALIA, S.L. a través de su representante persona física D. DAVID ISRAEL BUSTOS RODRÍGUEZ, hasta que se celebre la primera asamblea del Sindicato.

1.4.- La presente emisión está sometida a la legislación española y, en concreto, a las disposiciones incluidas en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y demás legislación complementaria que resulte de aplicación.

Cualquier controversia respecto a la validez, eficacia, interpretación y ejecución de la presente emisión será sometida, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera

corresponder, a la jurisdicción de los Tribunales de Madrid.

Este informe quedará a disposición de los Sres. Accionistas, en el domicilio social de la Compañía y en su página web, desde la fecha de publicación de los anuncios convocando la celebración de la Junta General Extraordinaria de Accionistas.

PROPUESTA DE ACUERDOS

Propuestas de acuerdos a adoptar por la Junta General Extraordinaria de la entidad “URBAS GUADAHERMOSA, S.A.” convocada para los próximos días 23 ó 24 de octubre de 2008.

A continuación se expone el texto íntegro de las propuestas de acuerdos a adoptar en la Junta General de Accionistas convocada para los próximos días 23 ó 24 de octubre de 2008.

PRIMERO.-

1.1.- Emitir obligaciones convertibles en acciones de nueva emisión y/o canjeables por acciones ya preexistentes de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. hasta un importe máximo de cuarenta millones de euros (40.000.000 €) y vencimiento a los 3 años a contar desde la fecha de cierre de la emisión, de conformidad con lo siguiente:

- a) Se emitirán hasta un máximo de 6.250 obligaciones convertibles y/o canjeables por acciones ordinarias de la Compañía, de 6.400 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie. Una vez finalizada la suscripción, el Consejo de Administración de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. podrá declarar, en su caso, la suscripción incompleta, de conformidad con lo previsto en la letra j) del apartado 1.1.

Las obligaciones serán nominativas, no cotizables y estarán representadas por medio de títulos físicos. La Entidad Directora de la presente emisión será el BANCO ESPÍRITO SANTO DE INVERSIÓN, S.A., SUCURSAL EN ESPAÑA (en adelante “Espirito Santo”) con domicilio en Madrid, Calle Serrano número 88 y el Agente de Pagos el BANCO BANIF, S.A. (en adelante BANIF) con domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana número 24.

Las nuevas acciones que, en su caso, se emitan para atender la conversión de las obligaciones, en los términos que se señalan en el apartado 1.2 del presente acuerdo, serán acciones ordinarias de URBAS GUADAHERMOSA, S.A., de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, y concederán a sus titulares la totalidad de derechos políticos y económicos desde la fecha de su emisión, entendiéndose por tal la fecha en la que el Consejo de Administración de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. adopte el correspondiente acuerdo de ejecución de la ampliación de capital.

- b) La presente emisión de obligaciones tiene como finalidad la de consolidar y reforzar la estructura de balance de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. dirigiéndose exclusivamente a ciertos accionistas de la Compañía en quienes concurre la condición de acreedores de la misma por lo que, exigiéndolo así el

interés social, se acuerda la exclusión del derecho de suscripción preferente.

- c) Periodo de suscripción: los días 27 y 28 de octubre se abrirá un periodo de colocación privada durante el cual el Consejo de Administración de la Compañía, atendiendo al importe del principal e intereses debidos por URBAS GUADAHERMOS, S.A. a los accionistas a quienes va dirigida la operación en la fecha de inicio del periodo de suscripción, ofrecerá las obligaciones que estime oportunas a dichos accionistas.

El Consejo de Administración acordará el cierre de la emisión el siguiente día hábil al de finalización del periodo de colocación referido en el párrafo anterior, determinando su importe definitivo en función de la cuantía de las obligaciones ofrecidas por la Compañía que hayan sido suscritas por los destinatarios de la emisión, lo que se hará constar en acta notarial de conformidad con lo dispuesto en el artículo 311 del Reglamento del Registro Mercantil.

- d) Derechos vinculados a las obligaciones cuya emisión se acuerda en el presente acto:

- Derechos políticos:

Quienes sean en cada momento titulares legítimos de obligaciones convertibles en vigor integrarán el Sindicato de Obligacionistas (vid. apartado 1.3 de la presente propuesta de acuerdo) que se mantendrá vigente mientras no haya sido reembolsado por la Sociedad el total de las obligaciones creadas, o éstas se conviertan en acciones. El Sindicato tiene por objeto unificar y salvaguardar cuantos derechos y acciones correspondan a los Obligacionistas y para la mejor defensa de sus legítimos tenedores frente a la Sociedad. El funcionamiento y regulación del Sindicato de Obligacionistas se adecuará a lo dispuesto en la legislación vigente en cada momento.

El Gobierno del Sindicato corresponderá a la Asamblea General de Obligacionistas y al Comisario.

El Reglamento del Sindicato de Obligacionistas podrá consultarse en todo momento en las oficinas de la Compañía, así como en su página web.

- Derechos económicos:

Además de los derechos de reembolso y pago de los intereses que se describen bajo las letras e) y f) del apartado 1.1, los Obligacionistas tienen los siguientes derechos de suscripción preferente y de conversión:

A) Derechos de suscripción preferente en caso de ampliación del capital de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. o de la emisión por esta Compañía de obligaciones convertibles.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 158.1 de la Ley de Sociedades Anónimas, en los aumentos de capital social con emisión de nuevas acciones, o en las nuevas emisiones de obligaciones, los titulares de las obligaciones convertibles podrán ejercitar el derecho a suscribir un número de acciones

proporcional al valor nominal de las acciones que corresponderían a los titulares de obligaciones convertibles, de ejercitar en ese momento la facultad de conversión de las obligaciones de las que sean titulares en la fecha de adopción del acuerdo.

De conformidad con el artículo 293 de la mencionada Ley, los titulares de obligaciones tendrán derecho de suscripción preferente en las nuevas emisiones de obligaciones convertibles que se acuerden, en la proporción que corresponda, según las bases de la conversión.

No gozarán los titulares de obligaciones convertibles del derecho de suscripción preferente en los supuestos a que se refiere el artículo 159.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, esto es, en los supuestos de que la ampliación de capital se acuerde para atender a la conversión de obligaciones en acciones, ni en el caso en que la Junta General de Accionistas o el Consejo de Administración acordaren la supresión total o parcial del referido derecho de suscripción preferente, en los términos de los apartados 1 y 2 del artículo 159 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Con las salvedades indicadas anteriormente, en tanto subsistan las obligaciones objeto de esta emisión, por no haberse reembolsado o convertido y/o canjeado en acciones, sus titulares tendrán cuantos derechos les reconozca la legislación vigente en cada momento.

B) Derecho de conversión

Las obligaciones emitidas y los intereses devengados por las mismas en los términos señalados bajo la letra e) del presente apartado serán voluntariamente convertibles a opción del titular o tenedor de las mismas en acciones ordinarias de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. en los siguientes plazos y condiciones:

- 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 de las obligaciones. Asimismo los obligacionistas podrán ejercitar su derecho de conversión de la totalidad o parte de sus obligaciones en acciones de la Sociedad en otros 5 periodos Ordinarios de 30 días naturales de duración cada uno de ellos cuyo comienzo coincidirá, en el caso del 1º, 3º y 5º periodos con cada aniversario de la fecha de cierre de la emisión, y en el caso del 2º y 4º periodos con cada aniversario del comienzo del Periodo Inicial de Conversión.

Si los días de inicio o terminación de cada período de conversión fueran inhábiles en la ciudad de Madrid, el concreto periodo de conversión se iniciará o terminará el siguiente día hábil en dicha ciudad.

En todo caso, URBAS GUADAHERMOSA, S.A. se reserva el derecho de optar en cada momento entre la conversión en acciones nuevas o su canje por acciones ya emitidas, delegándose en el Consejo de Administración de la Compañía la facultad de concretar la naturaleza de las acciones a entregar al tiempo de realizar la conversión o canje, pudiendo optar incluso

por entregar una combinación de acciones de nueva emisión con acciones ya preexistentes. El emisor deberá respetar la igualdad de trato entre todos los titulares de obligaciones que conviertan y/o canjeen en una misma fecha.

- Procedimiento de conversión: Los titulares de Obligaciones que deseen ejercer su derecho de conversión en cualesquiera de los Periodos de Conversión anteriormente indicados, deberán dirigirse por escrito a la Entidad Directora de la emisión y solicitar con carácter irrevocable dicha conversión indicando expresamente el número de obligaciones a convertir y si la conversión alcanza o no a los intereses acumulados devengados hasta la fecha de apertura del periodo de conversión por las obligaciones cuya conversión se solicite.

El día hábil siguiente al de finalización de cualquiera de los Periodos de Conversión, la Entidad Directora comunicará al emisor y al agente de pagos, la relación de titulares de obligaciones que hayan ejercitado el derecho de conversión durante el mencionado Periodo de Conversión, el número de las Obligaciones a convertir y si la conversión alcanza o no a los intereses acumulados devengados por cada una de tales obligaciones.

El Consejo de Administración, en el plazo de un mes a contar desde la finalización del periodo de conversión de que se trate, procederá a ejecutar el acuerdo de aumento de capital, mediante la emisión de aquellas acciones que fueran necesarias para atender a la conversión de las obligaciones y, en su caso, de los intereses acumulados devengados, y a realizar todos los trámites que fueran necesarios para obtener la admisión a cotización de las nuevas acciones en la Bolsa de Valores de Madrid, todo ello haciendo uso de las facultades conferidas por la Junta General de Accionistas en el apartado 1.2 del presente acuerdo.

Los titulares de las obligaciones tendrán derecho a que se le adjudiquen las acciones de la Sociedad desde la fecha en que el Consejo de Administración adopte el acuerdo de ejecución de la ampliación de capital necesario para la conversión. No obstante lo anterior, no adquirirán la condición de accionista de la Sociedad hasta la fecha de inscripción de las acciones de la Sociedad a su nombre en el registro de anotaciones en cuenta gestionado por IBERCLEAR y sus Entidades Participantes.

- 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 Compañía se valorarán por el mayor de entre estos dos valores: i) valor nominal de la acción o ii) 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.

Al inicio de cada Periodo de Conversión el Consejo de Administración hará públicos los Precios de conversión calculados según lo previsto en el párrafo anterior.

Cuando proceda la conversión y/o canje, las fracciones de acción que en su

caso correspondiera entregar al titular de las obligaciones como consecuencia de la relación de conversión establecida, se redondearán por defecto hasta el número entero inmediatamente anterior y cada tenedor recibirá en metálico la diferencia que en tal supuesto pueda producirse.

Asimismo, la Sociedad, a través del agente de pagos, abonará a aquéllos Obligacionistas que no hayan optado por la conversión de los intereses acumulados devengados en acciones, los intereses devengados pendientes de liquidación hasta la fecha de la conversión así como cualquier otra cantidad que resulte exigible, en su caso, por los Obligacionistas.

CLÁUSULA ANTIDILUCIÓN: Si antes de la conversión y/o canje de los valores en acciones, se produce un aumento de capital con cargo a reservas o una reducción de capital por pérdidas, se modificará la relación de cambio de los valores por acciones, en proporción a la cuantía del aumento o de la reducción, de forma que afecte de igual manera a los accionistas y a los titulares de los valores convertibles y/o canjeables, nombrándose como agente de cálculo a estos efectos a la entidad BANCO BANIF, S.A.

- e) Las obligaciones se emiten con intereses, devengando a favor del obligacionista un tipo de interés nominal variable para cada Periodo de Devengo que se calculará sumando al Tipo de Interés de Referencia un margen del 0,5%.

El tipo de Interés de Referencia para cada Periodo de Devengo de intereses será el EURIBOR a seis (6) meses. Entendiendo por EURIBOR el tipo de interés que aparezca en la página EURIBOR01 de la pantalla Reuters a las 11 horas de la mañana del segundo día hábil inmediatamente anterior a la fecha de inicio de cada período de interés, para depósitos en Euros y por un plazo de tiempo igual al del período de interés del que sea objeto.

La base de cálculo del interés será la de una anualidad de 360 días (30/360 días ajustado).

Las obligaciones devengarán cupón semestralmente desde la fecha de cierre de la emisión de las mismas hasta la fecha de su amortización o, en su caso, de su conversión en acciones de la Sociedad; sin embargo, dichos intereses no se abonarán hasta la fecha de amortización de las obligaciones o hasta la fecha de su conversión en acciones, contemplándose la posibilidad de que el obligacionista que opte por la conversión de las obligaciones en acciones pueda optar por convertir asimismo los intereses acumulados devengados hasta la fecha de la conversión en acciones, realizándose esta conversión en las mismas condiciones indicadas en la letra anterior.

El obligacionista que opte por no convertir en acciones los intereses devengados por las obligaciones de las que sea titular hasta la fecha de su amortización o, en su caso, de la conversión de éstas últimas en acciones de la Sociedad, tendrá derecho a percibir en metálico los intereses acumulados que se hubieran podido devengar desde la fecha de emisión de las obligaciones hasta el día inmediato anterior, inclusive, a la Fecha de Amortización o de Conversión de sus Obligaciones en acciones. Dichos intereses se pagarán a través de BANIF que efectuará las respectivas transferencias bancarias a la cuenta designada por cada uno de los

Obligacionistas.

Los intereses devengados se pagarán en la fecha de conversión, con fecha valor ese mismo día, siendo de aplicación a tal efecto las restantes precisiones establecidas en el presente apartado.

En el supuesto de que cualquiera de las Fechas de Pago de Intereses coincidiera con un día inhábil a efectos bancarios en la ciudad de Madrid, el pago se pospondrá hasta el siguiente día hábil inmediatamente posterior, salvo que éste recaiga en otro mes, en cuyo caso se entenderá vencido el periodo de interés el día hábil inmediatamente anterior.

El importe neto a abonar a los titulares de las Obligaciones que opten por percibir en metálico el importe de los intereses será el que resulte de deducir al importe bruto del cupón la retención fiscal que en cada momento establezca la legislación vigente.

f) De la amortización de las obligaciones:

- Amortización ordinaria: la amortización ordinaria de las Obligaciones tendrá lugar el día 29 de octubre de 2011 (“Fecha de Amortización Ordinaria”), coincidiendo con el tercer aniversario de la Fecha de cierre de la emisión, mediante el reembolso del 103,5% de su valor nominal más los intereses correspondientes al periodo comprendido entre la Fecha de cierre de la Emisión y la Fecha de Amortización Ordinaria.
- Amortización anticipada por parte de los obligacionistas: Los Obligacionistas tendrán derecho a optar por la amortización anticipada de las Obligaciones Convertibles en los casos que se indican a continuación:
 - Impago: cuando la Sociedad incumpla el pago del principal, de los intereses de las Obligaciones Convertibles o de comisiones u otros costes que resulten exigibles en virtud de la presente emisión, cuando éstos sean debidos y los impagos se prolonguen a lo largo de 60 días.
 - Insolvencia: cuando el emisor sea declarado insolvente o en concurso, o sea incapaz (o admita su incapacidad) de afrontar sus deudas conforme devienen exigibles, y suspenda o deje de pagar sus deudas de forma generalizada, sin perjuicio de las normas concursales y de las decisiones que pudiera acordar al respecto el Juez concursal.
 - Cese de negocio o actividad: cuando la sociedad cese en el ejercicio de todo o de una parte sustancial de su negocio.
 - Ejecución o embargo: cuando se dicte cualquier sentencia o laudo arbitral firme que obligue a la sociedad al pago de dinero por importe superior a las dos terceras partes de la cifra del capital social de la Compañía que

permanezca pendiente de pago por un periodo de sesenta días tras la emisión de la misma y no sea revocada, renunciada o aplazada; así como en el caso de acordarse el embargo de bienes de la Compañía para cubrir una deuda de las características e importe indicados.

- Incumplimiento grave y reiterado por parte del emisor de sus obligaciones fiscales y para con la seguridad social.

En todo caso, la amortización de las obligaciones estará sujeta al pago de cualquier deuda de la compañía que pueda tener un rango superior.

g) A los efectos del artículo 284 de la Ley de Sociedades Anónimas se hace constar que las obligaciones constituyen deudas directas, incondicionales, ordinarias y no aseguradas especialmente de URBAS GUADAHERMOSA, S.A., quedando garantizada la emisión con la responsabilidad patrimonial del emisor, con arreglo a Derecho.

h) Los Obligacionistas asumen su condición de acreedores subordinados frente a cualesquiera otros acreedores de la Compañía.

A las obligaciones objeto de la presente emisión les será de aplicación el régimen de prelación establecido en la vigente Ley Concursal y en lo no previsto en la misma el artículo 288 de la Ley de Sociedades Anónimas.

i) Serán de cuenta de los titulares de las obligaciones convertibles los gastos, tarifas y comisiones que puedan cargar o repercutir IBERCLEAR o sus entidades participantes con ocasión del ejercicio de la conversión de obligaciones en acciones.

Serán de cuenta del emisor todos los impuestos, coeficientes y demás gastos que se devenguen, tanto presentes como futuros, en relación con la formalización de esta operación.

j) En caso de no cubrirse enteramente la emisión de obligaciones, ésta se declarará incompleta y quedará suscrita la emisión de obligaciones únicamente en la cuantía de las suscripciones efectuadas.

1.2.- Acordar la ampliación del capital social de la Compañía en la cuantía necesaria para atender a las peticiones de conversión de obligaciones e intereses generados por éstas en acciones, con el límite máximo de CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (55.000.000,00 €), delegándose en el Consejo de Administración la facultad de ejecución del aumento de capital acordado en una o varias veces según las solicitudes de conversión formuladas. Esta autorización para aumentar el capital social incluye la de emitir y solicitar la admisión a cotización, en una o varias veces, de las acciones representativas del mismo que sean necesarias para llevar a efecto la conversión y/o ejercicio del derecho de suscripción de acciones, así como la de dar nueva redacción al

artículo de los Estatutos sociales relativo a la cifra del capital social y para, en su caso, anular la parte de dicho aumento de capital que no hubiera sido necesaria para la conversión pudiéndose declarar incompleta la ampliación.

Las nuevas acciones que, en su caso, se emitan para atender la conversión de las obligaciones serán acciones ordinarias de URBAS GUADAHERMOSA, S.A., de la misma clase, serie y valor nominal que las acciones de la Sociedad que en ese momento hubiere en circulación, y concederán a sus titulares la totalidad de los derechos políticos y económicos desde la fecha de su emisión, entendiéndose por tal la fecha en la que el Consejo de Administración de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. adopte el correspondiente acuerdo de ejecución de la ampliación de capital.

De conformidad con lo establecido en el artículo 159.4 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, no habrá lugar al derecho de suscripción preferente en la ampliación o ampliaciones de capital resultantes de la conversión de valores en acciones en cada una de las correspondientes emisiones.

El Consejo de Administración, en las sucesivas Juntas Generales que celebre la Sociedad, informará a los accionistas del uso que, en su caso, se haya hecho hasta el momento de las delegaciones a las que se refiere este acuerdo.

1.3.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 282 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil, se acuerda la constitución de un Sindicato de tenedores de los valores, nombrándose como Comisario Provisional a la mercantil ALINA TALIA, S.L. a través de su representante persona física D. DAVID ISRAEL BUSTOS RODRÍGUEZ, hasta que se celebre la primera asamblea del Sindicato.

1.4.- La presente emisión está sometida a la legislación española y, en concreto, a las disposiciones incluidas en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y demás legislación complementaria que resulte de aplicación.

Cualquier controversia respecto a la validez, eficacia, interpretación y ejecución de la presente emisión será sometida, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponder, a la jurisdicción de los Tribunales de Madrid.

SEGUNDO.-

Delegar en el Consejo de administración, con expresa facultad de sustitución en su Comisión Delegada y/o en cualesquiera Consejeros con facultades delegadas, total o parcialmente, que estime pertinente, las más amplias facultades que en derecho sean necesarias para la interpretación, aplicación, ejecución y desarrollo de los anteriores acuerdos de emisión de valores convertibles y/o canjeables por acciones de la Sociedad, y correspondientes aumentos de capital, concediéndole igualmente, facultades para la subsanación y complemento de los mismos en todo lo que fuera preciso, así como para

el cumplimiento de cuantos requisitos fueran legalmente exigibles para llevarlos a buen fin, pudiendo subsanar omisiones o defectos de dichos acuerdos, señalados por cualquiera autoridades, funcionarios u organismos, quedando también facultado para adoptar cuantos acuerdos y otorgar cuantos documentos públicos o privados considere necesarios o convenientes para la adaptación de los precedentes acuerdos de emisión de valores convertibles y/o canjeables y de los correspondientes aumentos de capital a la calificación verbal o escrita del Sr. Registrador Mercantil o, en general, de cualesquiera otras autoridades, funcionarios o instituciones competentes.

El Consejo de Administración en las sucesivas Juntas Generales que celebre la Sociedad, informará a los accionistas del uso que, en su caso, se haya hecho hasta el momento de las delegaciones a las que se refiere este acuerdo.

Muntaner, 479 entl. 4-6
08021 BARCELONA
Telf. 93 494 74 70
Fax. 93 363 11 39
Web: www.pleta.es

Cea Bermúdez, 12
28003 MADRID
Telf. 91 533 39 34
Fax. 91 535 09 04

Vallecaient, 1 5è A
25006 LLEIDA
Telf. 973 28 32 91
Fax 973 26 30 80



**INFORME ESPECIAL SOBRE EMISIÓN
DE OBLIGACIONES CONVERTIBLES
EN EL SUPUESTO DEL ARTÍCULO 292 DEL
TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES ANÓNIMAS.**

URBAS GUADAHERMOSA, S.A.



INFORME ESPECIAL SOBRE EMISIÓN DE OBLIGACIONES CONVERTIBLES EN EL SUPUESTO DEL ARTÍCULO 292 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES ANÓNIMAS.

A la Junta General de Accionistas de **URBAS GUADAHERMOSA, S.A.**

A los fines previstos en el artículo 292 del Texto Refundido de la ley de Sociedades anónimas, emitimos el presente Informe Especial sobre la propuesta de emisión de obligaciones convertibles en acciones, de fecha 16 de septiembre de 2008, que los Administradores les presentan para su aprobación. La finalidad de nuestro trabajo no es la de certificar el precio de emisión o conversión de las obligaciones, sino exclusivamente manifestar, por aplicación de los procedimientos establecidos en la Norma Técnica de elaboración de informes especiales sobre Emisión de Obligaciones Convertibles en el supuesto del artículo 292 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, si el Informe redactado por los Administradores de la Sociedad URBAS GUADAHERMOSA, S.A., contiene la información requerida, recopilada en la citada Norma, que incluye la explicación de las bases y modalidades de la conversión.

El auditor del grupo de sociedades, Deloitte, S.L., indica en el informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007, así como en la revisión limitada de los estados intermedios consolidados al 30 de junio del 2008 la siguiente salvedad: *“Durante el ejercicio 2007 URBAS GUADAHERMOSA, S.A. y Sociedades Dependientes desarrolló un plan de negocio que, entre otras actividades, supuso la realización de diversas inversiones. La negativa evolución del sector ha impedido el cumplimiento del plan de negocio previsto por el Grupo. Como consecuencia de lo anterior, los Administradores de la Sociedad Dominante están considerando diversas alternativas que permitan el pago de los compromisos adquiridos y la posibilidad de encarar el futuro con una estructura financiera más sólida. A la fecha actual, la capacidad del Grupo para recuperar los activos y liquidar los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales consolidadas dependerá del éxito de las alternativas adoptadas, de forma que los activos puedan ser realizados en el plazo y por los importes previstos en dicho plan. El resultado final de este proceso no es susceptible de evaluación objetiva por nuestra parte.”*

A fecha de este informe, la acción de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. cotiza en Bolsa por debajo de su valor nominal en más de un 70 por ciento.

Según resulta del informe elaborado por el Consejo de Administración, y que adjuntamos como Anexo, la emisión de obligaciones prevista se dirige exclusivamente a determinados accionistas de la Compañía que, en su caso, suscribirán la emisión mediante la compensación de deuda que ostentan frente a URBAS GUADAHERMOSA, S.A. Hemos examinado la contabilidad de la Compañía, y de la misma resulta que los accionistas a quienes va dirigida la emisión tienen a cargo de la sociedad créditos que se detallan a continuación, los cuales reúnen, globalmente, los requisitos exigidos por el artículo 156 de la LSA (al menos un 25% de la totalidad de los créditos son líquidos, vencido y exigible, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años):



Acreeador	Importe (€)	Fecha de los contratos
Alina Talia, S.L.	2.576.000,00	Facturas con fechas: 26/04/2007 y 04/12/2007 y contratos de préstamo con fechas 03/10/2007 y 03/04/2008
Nova Lurani, S.L.	6.615.519,85	20/12/2007 y 30/01/2008
Iror Inversiones, S.L.	4.827.590,20	7 contratos con las siguientes fechas: 28/11/2007, 28/02/2008, 04/04/2008, 05/05/2008, 30/05/2008, 05/06/2008 y 18/06/2008
Dos Provincias, S.L.	5.895.000,00	23/10/2007
Desarrollos Empresariales del Guadiana, S.L.	7.490.750,00	Escrituras: 27/07/2007 y 12/07/2007
Rentas Madrid Capital, S.L.	1.723.940,00	Escritura: 24/07/2008 (importe €1,360,940) y contrato de préstamo: 31/07/2008 (importe €363,000)
Rogonal Inversiones, S.L.	908.080,00	Escritura: 24/07/2008
Alquileres Antiguos Madrid Capital, S.L.	1.468.940,00	Escritura: 24/07/2008 (importe €1,360,940) y contrato de préstamo: 31/07/2008 (importe €108,000)
Centro Financiero Micenas, S.L.	291.355,36	Contrato de préstamo con fecha 28/07/2008
Localeasy, S.L.	288.644,64	Contrato de préstamo con fecha 28/07/2008
Arco 2000, S.L.	4.251.934,17	Contratos con fecha 31/12/2007
Total	36.337.754,22	

Por otra parte, y teniendo en cuenta la propuesta establecida en el informe de los Administradores, mencionada anteriormente, en relación a la exclusión del derecho de suscripción preferente que corresponde a los accionistas, con esta misma fecha hemos emitido un Informe Especial por aplicación de la Norma Técnica de Elaboración de Informes Especiales sobre exclusión del derecho de suscripción preferente en el supuesto del artículo 159 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, que debe ser leído conjuntamente con este Informe Especial.

En base al trabajo realizado con el alcance descrito en el primer párrafo, el informe adjunto, redactado por los Administradores de la Sociedad URBAS GUADAHERMOSA, S.A., acerca de la emisión de obligaciones convertibles, contiene la información requerida, recopilada por la citada Norma.

Este informe especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 292 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

Madrid, 17 de septiembre de 2008

COL·LEGI
DE CENSORS JURATS
DE COMPTES
DE CATALUNYA

Membre exercent:
PLETA AUDITORS, S.L.

Any 2008 Núm. 20/08/12357
IMPORT COL·LEGIAL: 88,00 EUR

Página 2 de 2

pleta auditores s.l.

pleta auditores, s.l.

Fdo.: Miguel Lozano Rodríguez
Socio - Auditor de Cuentas

Muntaner, 479 entl. 4-6
08021 BARCELONA
Telf. 93 494 74 70
Fax. 93 363 11 39
Web: www.pleta.es

Cea Bermúdez, 12
28003 MADRID
Telf. 91 533 39 34
Fax. 91 535 09 04

Vallcaient, 1 5è A
25006 LLEIDA
Telf. 973 28 32 91
Fax 973 26 30 80



**INFORME ESPECIAL SOBRE EXCLUSIÓN
DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE
EN EL SUPUESTO DEL ARTÍCULO 159 DEL TEXTO
REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES ANÓNIMAS.**

URBAS GUADAHERMOSA, S.A.:

INFORME ESPECIAL SOBRE EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE EN EL SUPUESTO DEL ARTÍCULO 159 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES ANÓNIMAS.

A los Accionistas de **URBAS GUADAHERMOSA, S.A.:**

A los fines previstos en el artículo 159 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, y de acuerdo con el encargo recibido de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. (la Sociedad) por designación del Registro Mercantil, emitimos el presente informe especial sobre la propuesta de emisión de obligaciones convertibles en acciones de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. hasta un importe máximo de cuarenta millones (40.000.000) de euros con exclusión del derecho de suscripción preferente, acompañado del informe adjunto del Consejo de Administración de la Sociedad que se someterá a la aprobación de la Junta General Extraordinaria de Accionistas.

Tratándose de sociedades cotizadas, el segundo inciso del párrafo 1 c) del artículo 159 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas establece la posibilidad de que en los aumentos de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente, la Junta de Accionistas pueda acordar la emisión de nuevas acciones a cualquier precio, siempre que sea superior al valor neto patrimonial de éstas, pudiendo dicha Junta de Accionistas limitarse a establecer el procedimiento para su determinación. Acogiéndose a esta disposición, el informe elaborado por el Consejo de Administración propone que el tipo de emisión será el que resulte mayor de entre estos dos valores: i) valor nominal de la acción ii) 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.

La emisión de obligaciones convertibles en acciones con exclusión del derecho de suscripción preferente puede ser suscrita por:

Alina Talia, S.L.
Nova Lurani, S.L.
Iror Inversiones, S.L.
Dos Provincias, S.L.
Desarrollos Empresariales del Guadiana, S.L.
Rentas Madrid Capital, S.L.
Rogonal Inversiones, S.L.
Alquileres Antiguos Madrid Capital, S.L.
Centro Financiero Micenas, S.L.
Localeasy, S.L.
Arco 2000, S.L.

La emisión de obligaciones convertibles que se propone efectuar originará, en su caso, un aumento del capital de la Sociedad en la cuantía necesaria para atender la eventual conversión de dichas obligaciones en acciones de URBAS GUADAHERMOSA, S.A., en los términos expresados en el referido informe del Consejo de Administración.

Muntaner, 479 entl. 4-6
08021 BARCELONA
Telf. 93 494 74 70
Fax. 93 363 11 39
Web: www.pleta.es

Cea Bermúdez, 12
28003 MADRID
Telf. 91 533 39 34
Fax. 91 535 09 04

Vallcaient, 1 5è A
25006 LLEIDA
Telf. 973 28 32 91
Fax 973 26 30 80



Nuestra responsabilidad es emitir un juicio profesional, como expertos independientes sobre el valor razonable de las acciones de la sociedad, sobre si el precio de emisión propuesto es superior al valor neto patrimonial de las acciones de la Sociedad, así como sobre el valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se propone suprimir y sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el informe de los Administradores. Nuestro trabajo ha sido realizado de acuerdo con la norma técnica sobre elaboración del informe especial sobre exclusión de derecho de suscripción preferente en el supuesto del artículo 159 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

La información contable utilizada en el presente trabajo ha sido obtenida de los estados financieros intermedios consolidados de URBAS GUADAHERMOSA, S.A y Sociedades Dependientes a 30 de junio de 2008, de los cuales la firma de auditoría DELOITTE, S.L. realizó una revisión limitada y en cuyo informe, de fecha 31 de julio de 2008 y firmado por D. Joaquín Díez Martín, se hace mención expresa que *"Durante el ejercicio 2007 URBAS GUADAHERMOSA, S.A. y Sociedades Dependientes desarrolló un plan de negocio que, entre otras actividades, supuso la realización de diversas inversiones. La negativa evolución del sector ha impedido el cumplimiento del plan de negocio previsto por el Grupo. Como consecuencia de lo anterior, los Administradores de la Sociedad Dominante están considerando diversas alternativas que permitan el pago de los compromisos adquiridos y la posibilidad de encarar el futuro con una estructura financiera más sólida. A la fecha actual, la capacidad del Grupo para recuperar los activos y liquidar los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales consolidadas dependerá del éxito de las alternativas adoptadas, de forma que los activos puedan ser realizados en el plazo y por los importes previstos en dicho plan. El resultado final de este proceso no es susceptible de evaluación objetiva por nuestra parte."*

En el informe de auditoría de DELOITTE de las cuentas anuales consolidadas del 2007 de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. y sociedades dependientes de fecha 31 de marzo de 2008, firmadas por el mismo socio, ya figuraba la misma salvedad.

Asimismo, en el mencionado informe se manifiesta que *"los citados estados financieros intermedios no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2007."*

De acuerdo con la citada norma técnica sobre elaboración del informe especial, nuestro trabajo ha consistido en la aplicación de los siguientes procedimientos:

a) Obtención del informe de revisión limitada arriba citado referido a los estados financieros consolidados del Grupo del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2008.

b) Obtención de información del auditor de cuentas de la Sociedad sobre eventuales hechos o factores significativos con respecto a la situación económico- patrimonial del Grupo que hubiera conocido con posterioridad a la emisión del último informe de auditoría que nos ha sido facilitado.

c) Formulación de preguntas a la Dirección de la Sociedad sobre los hechos de importancia que pudieran afectar de forma significativa al valor neto patrimonial del Grupo y, en su caso, verificación de los mismos.

d) Constatación del valor neto patrimonial que resulta de los estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2008.

e) Evaluación de la razonabilidad de los datos contenidos en el informe elaborado por los Administradores para justificar la propuesta, incluyendo la revisión de la documentación que la justifica.

f) Estudio de la evolución del valor de cotización de las acciones de la sociedad y determinación del valor de cotización medio de dichas acciones durante el último trimestre de cotización representativo anterior a la fecha del informe especial y de la última cotización disponible anterior a dicha fecha, como valores indicativos del valor razonable de la sociedad. Esta determinación se ha realizado a partir de una certificación del organismo bursátil que incluye, además de los indicados valores de cotización y los del período inmediatamente anterior, la frecuencia y volumen de cotización de los períodos objeto de análisis.

g) Determinación del valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se propone suprimir, calculado con referencia tanto al valor de cotización como al valor teórico contable del Grupo.

h) Obtención de una carta de manifestaciones de los Administradores de la Sociedad en la que nos comunican que han puesto en nuestro conocimiento todas las hipótesis, datos o informaciones relevantes, así como los hechos posteriores de importancia.

Teniendo en cuenta todo lo indicado anteriormente, en nuestro juicio profesional, como expertos independientes:

• Al tratarse de una sociedad cotizada, el valor razonable se entiende como el valor de mercado y éste se presume, salvo que se justifique lo contrario, referido a su cotización bursátil. La cotización por acción, según certificación del correspondiente organismo bursátil ha sido la siguiente:

<u>Periodo de cotización (euros)</u>	<u>Valor de cotización por acción</u>
Media del 2º Trimestre del 2008	0,38 euros
Al cierre del día 30/06/08	0,30 euros
Al cierre del día 16/09/08	0,19 euros

Muntaner, 479 encl. 4-6
08021 BARCELONA
Telf. 93 494 74 70
Fax. 93 363 11 39
Web: www.pleta.es

Cea Bermúdez, 12
28003 MADRID
Telf. 91 533 39 34
Fax. 91 535 09 04

Valcaient, 1 5è A
25006 LLEIDA
Telf. 973 28 32 91
Fax 973 26 30 80



- Los datos contenidos en el informe de los Administradores de la Sociedad para justificar su propuesta son razonables por estar adecuadamente documentados y expuestos.
- El tipo de emisión propuesto por los Administradores a la aprobación de la Junta General Extraordinaria de Accionistas nos parece razonable debido a que en el momento de la conversión de las obligaciones en acciones se cumplirá el valor razonable del mencionado tipo de emisión.

El tipo de emisión propuesto no produce efecto dilución teórico ni sobre el valor de cotización por acción del 2º trimestre del 2008 ni al 16 de septiembre de 2008, ni sobre el valor teórico contable revisado al 30 de junio del 2008 debido a que el valor nominal es superior a cualquiera de los tres valores siguientes: cotización media de los cambios medios ponderados diarios del 2º trimestre del 2008, cotización del 16 de septiembre de 2008 y valor teórico contable revisado al 30 de junio del 2008.

Con este informe especial se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 159 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, en lo que se refiere al informe de los auditores de cuentas. Este informe no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

Madrid, 17 de septiembre de 2008

COL·LEGI
DE CENSORS JURATS
DE COMPTES
DE CATALUNYA

Membre exercent:
PLETA AUDITORES, S.L.

Any 2008 Núm. 20/08/12356
IMPORT COL·LEGIAL: 88,00 EUR

pleta auditores, s.l.

Fdo.: Miguel Lozano Rodríguez
Socio - Auditor de Cuentas

