



D. Juan Antonio Ibáñez Fernández en su calidad de Presidente-Consejero Delegado de la mercantil URBAS GUADAHERMOSA S.A. con C.I.F. nº A-08049793 ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores comparezco con el fin de poner en su conocimiento el siguiente:

HECHO RELEVANTE

El día 29 de octubre de 2009 se celebró la Asamblea del Sindicato de Obligacionistas de Urbas Guadahermosa S.A correspondiente a la emisión de octubre de 2008, estando representados el 97,3 % de los mismos .En esta Asamblea se aprobaron los acuerdos que más adelante se recogen. Esta emisión cancela en su práctica totalidad la deuda no bancaria de la sociedad.

En relación con esta emisión y para el periodo de conversión iniciado el 29 de octubre de 2009, el valor de canje de las acciones será de 0,25 €.

Por otro lado, a partir de esta conversión se abre el primer tramo de la emisión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones por importe de 45 millones de euros, que será suscrito por inversores cualificados mediante la aportación de activos libres de cargas, manteniéndose en este momento el proceso de selección, que ha rebasado las expectativas iniciales.

El segundo tramo, por importe de 105 millones de euros, está previsto realizarlo después del primero. Con estos dos tramos se alcanzará la cifra de 150 millones de euros prevista inicialmente y cuya emisión se encomendó a Renta 4

El capital de la Compañía quedará incrementado con la conversión de todos los tramos en 185 millones, que unidos a la cifra del capital actual, de 53 millones de euros, se elevará a una cifra cercana a los 240 millones de euros.

Madrid 2 de Noviembre de 2009

Juan Antonio Ibáñez Fernández
Presidente-Consejero Delegado Urbas Guadahermosa S.A.

ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL DE OBLIGACIONISTAS DE LA SOCIEDAD URBAS GUADAHERMOSA, S.A.

EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE FECHA 24 DE OCTUBRE DE 2.008

En Madrid, siendo las 11:00 horas del día 29 de octubre de 2009, se celebra, en el domicilio de la sociedad emisora, sito en Madrid, C/ Velázquez, 94, 1º, Asamblea General Extraordinaria de Obligacionista de Urbas Guadahermosa Sociedad Anónima, la cual fue debidamente convocada mediante sendos anuncios publicados en plazo y forma en el BORME y el diario Público. Se incorpora como anexo 1 a este acta el texto íntegro del anuncio de la convocatoria, cuyo Orden del Día es el siguiente:

Orden del día

PRIMERO.- Examen, aprobación y ratificación, en su caso, de los acuerdos alcanzados en la Junta General de Urbas Guadahermosa S.A. celebrada el pasado 26 de junio de 2009, y que afectan a la emisión de obligaciones acordada en fecha 24 de octubre de 2008, en particular los puntos sexto y séptimo del orden del día sobre Reducción del capital social a 53.847.873,75 euros, mediante la reducción del valor nominal de la acción de URBAS GUADAHERMOSA, S.A., que pasará de los 0,64 euros actuales a 0,25 euros, con la finalidad de restablecer el equilibrio entre el capital social y el patrimonio neto de la Sociedad disminuido por consecuencia de pérdidas, y relativo a nombramiento de nuevo Agente de Pagos y de cálculo de la emisión.

SEGUNDO.- Canje de títulos físicos por sustitución de Agente de Pagos de la emisión

TERCERO.- Renuncia por los obligacionistas al derecho preferente de suscripción en la emisión de obligaciones a realizar por Urbas Guadahermosa S.A. de acuerdo con el punto decimoprimer del Orden del Día de la Junta General celebrada el 26 de junio de 2009.

CUARTO.-Ruegos y preguntas

QUINTO.-Lectura y aprobación del acta de la Junta.

Asiste asimismo a la Asamblea D. Juan Antonio Ibáñez Fernández en su calidad de Consejero Delegado de URBAS GUADAHERMOSA, S.A.

Actúa como Presidente D. David Israel Bustos Rodríguez, en su calidad de representante persona física de la mercantil ALINA TALIA, S.L. y como Secretario, por acuerdo unánime de los presente, D. Jesús Ordóñez Gutiérrez, representante persona física de la mercantil TRES CULTURAS DOS ORILLAS, S.L. (antes DOS PROVINCIAS CONSTRUCCIONES, S.L.).

De la lista de asistentes resulta que están presentes obligacionistas titulares de 2.138 obligaciones (representativas aproximadamente del 39,28% de la totalidad de las emitidas) y debidamente representados obligacionistas titulares de 3.158 obligaciones (representativas de aproximadamente el 58,02 % de la totalidad de las emitidas).

EL Sr. Presidente manifestó, en consecuencia, que se encontraban presentes o debidamente representados obligacionistas titulares de 5.296 obligaciones, representativas de

aproximadamente el 97,03 % de la totalidad de las emitidas, habiendo quórum suficiente para votar sobre los distintos puntos comprendidos en el Orden del Día. Por tanto, declaró validamente constituida la Asamblea General Extraordinaria.

En ejecución del antedicho orden del día, tras la deliberación pertinente y no habiéndose solicitado que quede constancia expresa de ninguna intervención, se adoptan por unanimidad los siguientes acuerdos que se transcriben a continuación:

PRIMERO.- Examen, aprobación y ratificación, de los acuerdos alcanzados en la Junta General de Urbas Guadahermosa S.A. celebrada el pasado 26 de junio de 2009, y que afectan a la emisión de obligaciones acordada en fecha 24 de octubre de 2008, en particular los puntos sexto y séptimo del orden del día sobre Reducción del capital social a 53.847.873,75 euros, mediante la reducción del valor nominal de la acción de URBAS GUADAHERMOSA, S.A., que pasará de los 0,64 euros actuales a 0,25 euros, con la finalidad de restablecer el equilibrio entre el capital social y el patrimonio neto de la Sociedad disminuido por consecuencia de pérdidas, y relativo a nombramiento de nuevo Agente de Pagos y de cálculo de la emisión, cuya redacción literal según el acuerdo adoptado en dicha Junta General de 26 de junio de 2009 es como sigue:

Punto Sexto del Orden del Día:

“Reducir el capital social en 84.002.683,05 euros, desde los 137.850.556,8 euros actuales a 53.847.873,75 euros, mediante la reducción del valor nominal de cada una de las 215.391.495 acciones ordinarias con derecho a voto, que pasará de los 0,64 euros actuales a 0,25 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 base en el Balance de “URBAS GUADAHERMOSA, S.A.” cerrado a 31 de diciembre de 2008 (previamente verificado por los auditores de cuentas de la sociedad), aprobado en virtud del punto primero del Orden del día, de acuerdo con lo previsto en los artículos 163.1 y 168.2 de la Ley de Sociedades Anónimas.

La adopción de este acuerdo afecta por igual a todas las acciones en proporción a su valor nominal. Se hace constar que no existen privilegios para determinadas clases de acciones.

Autorizar al Consejo de Administración para que ejecute este acuerdo y delegar en el Consejo las facultades que fueran precisas para el buen funcionamiento de la operación.

Modificar el artículo 5 de los Estatutos Sociales, que quedará redactado como sigue:

Artículo 5 de los Estatutos Sociales.- El capital social es de 53.847.873,75 euros, representado por 215.391.495 acciones al portador, de 0,25 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 215.391.495, ambos inclusive.

Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta. Las acciones de la Compañía son libremente transmisibles, siempre de conformidad con la legislación vigente, y con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, y demás disposiciones aplicables.”

Este acuerdo es aprobado con el voto favorable del 80,59 % de los votos correspondientes a los accionistas presentes o representados en la Junta General, tras la correspondiente votación, que arrojó el resultado siguiente:

VOTOS		PORCENTAJE SOBRE TOTAL VOTOS
<i>A favor</i>	<i>1.493.141</i>	<i>80,59%</i>
<i>En contra</i>	<i>359.658</i>	<i>19,41%</i>
<i>Abstenciones</i>	<i>78</i>	<i>0,00%</i>

Punto Séptimo del Orden del Día:

Antes de entrar a deliberar sobre el Punto Séptimo del orden del día, toma la palabra el Secretario del Consejo de Administración y expone los motivos por los cuales es necesario modificar las condiciones de la emisión de obligaciones aprobada en la Junta de 24 de octubre de 2008, y especialmente las limitaciones que existirían de

aplicarse la cláusula antidilución, que en la práctica impediría convertir la totalidad de la deuda en capital, tal y como estaba previsto, y ello como consecuencia de la reducción de capital aprobada en el punto anterior.

Asimismo se explican las razones por la que es necesario nombrar a un Agente de Pagos en sustitución de Banif y los motivos por los que se ha propuesto una nueva redacción a la propuesta original del Consejo de Administración en lo que respecta al apartado 7.1 siguiente.

Finalmente se explican las razones que fundamentan la adopción del acuerdo contemplado en la propuesta con el numeral 7.3 y se da cuenta de las operaciones efectuadas. Tras ello se procede a votar el siguiente acuerdo:

En cuanto al párrafo 7.1 se sustituye la propuesta original por la siguiente:

7.1 Facultar al Comisario del Sindicato de Obligacionistas, D. David Israel Bustos Rodríguez para nombrar nuevo Agente de Pagos y de cálculo de la emisión.

En cuanto al resto de la propuesta se mantiene quedando redactada como sigue:

7.2 Modificar, dejándola expresamente sin efecto, la ampliación de capital social de la Compañía acordada por la Junta General de Accionistas de 24 de octubre de 2008 en el apartado 1.2 del acuerdo primero de los adoptados en dicha Junta, que queda sustituido en lo sucesivo por los siguientes acuerdos:

a) Aumentar el capital social de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. por un importe nominal de TREINTA Y SIETE MILLONES DE EUROS (37.000.000 €), mediante la emisión y puesta en circulación de 148.000.000 de acciones ordinarias, de 0,25 € 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 que efectúen los Sres. obligacionistas en el primer Periodo Ordinario de Conversión que se iniciará el 29 de octubre de 2009.

a.1) Tipo de emisión: A los efectos de la conversión, el valor de las obligaciones convertibles será el 103,5% de su valor nominal y las acciones de la Compañía se valorarán por el mayor de entre estos dos valores: i) valor nominal de la acción a la fecha de inicio del Periodo de Conversión 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.

A estos efectos, el Consejo de Administración hará públicos los Precios de conversión, calculados según lo previsto en el acuerdo de emisión de obligaciones convertibles y/o canjeables por acciones de la Compañía aprobado en Junta General Extraordinaria celebrada el 24 de octubre de 2008, el día 29 de octubre de 2009.

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.

a.2) Destinatarios de la ampliación y exclusión del derecho de suscripción preferente: Las acciones objeto del presente aumento serán suscritas y desembolsadas íntegramente mediante la conversión de obligaciones e intereses generados por éstas en acciones por lo que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 159.4 de la Ley de Sociedades Anónimas no habrá lugar al derecho de suscripción preferente.

a.3) Periodo de conversión: Los obligacionistas podrán ejercitar su derecho de conversión de la totalidad o parte de sus obligaciones en acciones de la Sociedad durante un periodo de 30 días naturales de duración que comenzará el 29 de octubre de 2009, coincidiendo con el primer aniversario de la fecha de cierre de la emisión.

Siendo inhábil el día de terminación de dicho Periodo de Conversión, se entenderá que dicho periodo terminará el siguiente día hábil, lunes 30 de noviembre de 2009.

En todo caso, URBAS GUADAHERMOSA, S.A. se reserva el derecho de optar 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.

a.4) Procedimiento de conversión: Los titulares de Obligaciones que deseen ejercer su derecho de conversión en el Primer Periodo Ordinario de conversión, para el cual se acuerda el presente aumento de capital, 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 del Periodo de Conversión, la Entidad Directora y Agente de Pagos comunicará al emisor, 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.

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.

a.5) Suscripción incompleta: De conformidad con lo previsto en el artículo 161.1 de la Ley de Sociedades Anónimas, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del aumento.

En consecuencia, si las solicitudes de conversión de obligaciones no cubrieran el importe total del presente acuerdo de ampliación de capital, el capital de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. será aumentado, en ejecución de este acuerdo, en la cantidad correspondiente a las acciones de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. efectivamente suscritas y desembolsadas mediante el procedimiento de conversión, quedando sin efecto el importe restante.

a.6) Derechos de las nuevas acciones: Las nuevas acciones que 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 el siguiente día hábil a la fecha de cierre del Periodo Ordinario de Conversión para el que se adopta el presente acuerdo de ampliación de capital.

No obstante lo anterior, no adquirirán la condición de accionistas 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.

a.7) Solicitud de admisión a cotización de las nuevas acciones: Se acuerda solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones que sean emitidas, suscritas y desembolsadas en virtud de los anteriores acuerdos, en la Bolsa de Madrid a través del sistema de interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

A estos efectos, se autoriza al 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 este acuerdo, 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.

a.8) Modificación de estatutos: A consecuencia de este aumento de capital se modificará el artículo 5 de los Estatutos Sociales. Ahora bien, habiéndose previsto expresamente la posibilidad de una suscripción incompleta, se delega en el Consejo de Administración la facultad de modificar su redacción para adaptar el artículo 5 de los Estatutos Sociales a la nueva cifra de capital social y número de acciones que resulten efectivamente suscritas y desembolsadas mediante el procedimiento de conversión.

b) Acordar la ampliación 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 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 el límite máximo de VEINTIÚN MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS SENTENTA Y CINCO EUROS (21.484.375 €) y estricta sujeción a las condiciones aprobadas en dicha Junta, 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 a 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 del aumento 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.

7.3 Autorizar expresamente al Consejo de Administración, con facultad de delegación en la persona o personas que el Consejo estime necesario, para adquirir derivativamente y mantener en cartera sus propias obligaciones convertibles en acciones, con facultades de disposición y realización de todo tipo de negocios jurídicos que se consideren apropiados o convenientes para el interés social sobre las mismas, pudiendo proceder incluso, en su día, a su amortización.

7.4 Ratificar expresamente el acuerdo de emisión de obligaciones convertibles y/o canjeables por acciones de la Sociedad URBAS GUADAHERMOSA, S.A. adoptado en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 24 de octubre de 2008 que se mantiene en vigor en todo aquello que no haya sido modificado o resulte incompatible con los términos del presente acuerdo”.

Este acuerdo es aprobado con el voto favorable del 99,99 % de los votos correspondientes a los accionistas presentes o representados en la Junta General, tras la correspondiente votación, que arrojó el resultado siguiente:

VOTOS		PORCENTAJE SOBRE TOTAL VOTOS
A favor	1.852.701	99,99%
En contra	98	0,01%
Abstenciones	78	0,00%

Se aprueba por unanimidad el examen y ratificación por los obligacionistas de los acuerdos reproducidos.

SEGUNDO.- Canje de títulos físicos por sustitución de Agente de Pagos de la emisión

Aprobación y ratificación del nombramiento de RENTA 4 SOCIEDAD DE VALORES S.A., como nuevo agente de pagos y cálculo de la emisión de obligaciones de Urbas Guadahermosa S.A. de fecha 24 de octubre de 2008, efectuado por el Comisario del Sindicato de Obligacionistas, D. David Israel Bustos Rodríguez, de acuerdo a la autorización concedida por la Junta General de Urbas Guadahermosa S.A. de fecha 26 de junio de 2009, transcrita en el acuerdo anterior.

Se aprueba por unanimidad que aquellos obligacionistas que lo deseen pueden solicitar por escrito a Urbas Guadahermosa S.A. el canje de sus títulos físicos por otros análogos en los que figuren Renta 4 como Agente de pagos en sustitución de Banco Espirito Santo.

TERCERO.- Renuncia por los obligacionistas al derecho preferente de suscripción en la emisión de obligaciones a realizar por Urbas Guadahermosa S.A. de acuerdo con el punto decimoprimer del Orden del Día de la Junta General celebrada el 26 de junio de 2009.

Conforme a lo aprobado por la Junta General de Urbas Guadahermosa S.A. celebrada el 26 de Junio de 2009 en su punto undécimo del Orden del Día se solicita a los Sres. Obligacionistas su renuncia al derecho de suscripción preferente para la nueva emisión de obligaciones que se recoge en el mencionado punto undécimo.

El objeto de esta nueva emisión es consolidar y reforzar la estructura del balance de Urbas Guadahermosa S.A. al incorporar activos inmobiliarios y posibilitar, una vez efectuada la conversión obligatoria de obligaciones, la reducción del apalancamiento financiero.

El texto del punto undécimo, aprobado en la Junta General de Urbas Guadalupe S.A. celebrada el 26 de junio de 2009 es el siguiente:

“Delegar en el Consejo de Administración, al amparo de lo dispuesto en el artículo 319 del Reglamento del Registro Mercantil y en el régimen general sobre emisión de obligaciones, la facultad de emitir valores negociables de conformidad con las siguientes condiciones:

Valores objeto de la emisión.- Los valores negociables a que se refiere esta delegación podrán ser obligaciones y bonos convertibles y/o canjeables o no por acciones de la Sociedad.

Plazo de delegación.- La emisión de los valores objeto de la delegación podrá efectuarse en una o en varias veces dentro del plazo máximo de cinco (5) años a contar desde la fecha de adopción de este acuerdo.

Importe máximo de la delegación.- El importe máximo total de la emisión o emisiones de valores que se acuerden al amparo de esta delegación será el máximo legal permitido.

Alcance de la delegación.- La delegación para emitir los valores a que se refiere este acuerdo se extenderá, tan ampliamente como se requiera en Derecho, a la fijación de los distintos aspectos y condiciones de cada emisión (valor nominal, tipo de emisión, precio de reembolso, moneda o divisa de la emisión, forma de representación, tipo de interés, amortización, cláusulas de subordinación, cláusulas antidilución, garantías de la emisión, lugar de la emisión, ley aplicable a la misma, en su caso, régimen de suscripción, fijación de las normas internas del sindicato de obligacionistas y nombramiento del comisario, en caso de ser exigibles, admisión a negociación, etc.) y a la realización de cuantos trámites sean necesarios, inclusive conforme a la normativa de mercado de valores que resulte aplicable, para la ejecución de las emisiones concretas que se acuerde llevar a cabo al amparo de esta delegación.

Bases y modalidades de conversión y/o canje.- Para el caso de emisión de obligaciones o bonos convertibles y/o canjeables, y a efectos de la determinación de las bases y modalidades de la conversión y/o canje, se acuerda establecer los siguientes criterios:

Los valores que se emitan al amparo de este acuerdo serán canjeables por acciones de la Sociedad y/o convertibles en acciones de la Sociedad, con arreglo a una relación de conversión y/o canje determinada o determinable, quedando facultado el Consejo de Administración para determinar si son convertibles y/o canjeables, así como para determinar si son necesaria o voluntariamente convertibles y/o canjeables, y en el caso de que lo sean voluntariamente, a opción de su titular o de la Sociedad, con la periodicidad y durante el plazo que se establezca en el acuerdo de emisión y que no podrá exceder de diez (10) años contados desde la fecha de emisión.

En ningún caso el valor de la acción a efectos de la relación de conversión de las obligaciones por acciones podrá ser inferior a su valor nominal. Conforme a lo previsto en el artículo 292.3 de la Ley de Sociedades Anónimas, no podrán ser convertidas obligaciones en acciones cuando el valor nominal de aquéllas sea inferior al de éstas. Tampoco podrán emitirse las obligaciones convertibles por una cifra inferior a su valor nominal.

El Consejo podrá establecer, para el caso de que la emisión fuese convertible y canjeable, que la Sociedad se reserva el derecho de optar en cualquier momento entre la conversión en acciones nuevas o su canje por acciones en circulación, concretándose la naturaleza de las acciones a entregar una combinación de acciones de nueva emisión con acciones preexistentes o una cantidad en efectivo equivalente. En todo caso, la Sociedad deberá respetar la igualdad de trato entre todos los titulares de los valores de renta fija que conviertan y/o canjeen en una misma fecha.

Al tiempo de aprobar una emisión de obligaciones o bonos convertibles y/o canjeables al amparo de la autorización contenida en este acuerdo, el consejo de Administración emitirá un informe desarrollando y concretando, a partir de los criterios anteriormente descritos, las bases y modalidades de la conversión específicamente aplicables a la indicada emisión. Este informe será acompañado del correspondiente informe del Auditor de Cuentas a que se refiere el artículo 292.2 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Autorización al Consejo de Administración para excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas y/o titulares de obligaciones convertibles y valores análogos.- Se acuerda autorizar al Consejo de Administración para excluir, en su caso, el derecho de suscripción preferente de los accionistas y/o titulares de obligaciones convertibles y valores análogos.

Aumento de capital.- Esta delegación para la emisión de obligaciones o bonos convertibles sobre acciones de nueva emisión comprenderá:

La facultad de aumentar el capital en la cuantía necesaria para atender las solicitudes de conversión de obligaciones o bonos convertibles. Dicha facultad sólo podrá ser ejercitada en la medida en que el Consejo de Administración, sumando el capital que aumente para atender la emisión de obligaciones o bonos convertibles y los restantes aumentos de capital que hubiera acordado al amparo de autorizaciones concedidas por la Junta conforme a lo previsto en el artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, no exceda el límite de la mitad de la cifra de capital social. Esta autorización para aumentar el capital incluye la de emitir y poner en circulación, en una o varias veces, las

acciones representativas del mismo que sean necesarias para llevar a efecto la conversión, así como la de dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo a la cifra del capital y para, en su caso, anular la parte de dicho aumento de capital que no hubiere sido necesaria para la conversión de acciones.

La facultad de desarrollar y concretar las bases y modalidades de la conversión y/o canje o de ejercicio establecidas en el apartado 5 y, en particular, la de determinar el momento de la conversión y/o canje, que podrá limitarse a un período predeterminado, la forma de atender el ejercicio de sus derechos de conversión, canje o ejercicio por el obligacionista (mediante la entrega física de las acciones subyacentes o a través de la liquidación por diferencias por medio de la entrega de una cantidad en efectivo) y, en general, cuantos extremos y condiciones resulten necesarios o convenientes para la emisión.

Admisión a negociación.- La Sociedad solicitará, cuando proceda, la admisión a negociación en mercados secundarios oficiales, organizados o no, nacionales o extranjeros, de las obligaciones y/o bonos convertibles y/o canjeables o no que se emitan por la Sociedad en virtud de esta delegación, facultando al Consejo de Administración, tan ampliamente como en Derecho sea necesario, para la realización de los trámites y actuaciones necesarios para la admisión a cotización ante los organismos competentes de los distintos mercados de valores nacionales o extranjeros.

Se hace constar expresamente que, en el caso de posterior solicitud de exclusión de la negociación, ésta se adoptará con las mismas formalidades que la solicitud de admisión, en la medida en que sean de aplicación, y, en tal supuesto, se garantizará el interés de los accionistas u obligacionistas que se opusieren a no votaran el acuerdo en los términos previstos en la legislación vigente. Asimismo, se declara expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse en un futuro en materia de Bolsas y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la negociación”.

Este acuerdo es aprobado con el voto favorable del 80,59 % de los votos correspondientes a los accionistas presentes o representados en la Junta General, tras la correspondiente votación, que arrojó el resultado siguiente:

VOTOS		PORCENTAJE SOBRE TOTAL VOTOS
A favor	1.493.141	80,59%
En contra	359.658	19,41%
Abstenciones	78	0,00%

Se aprueba por unanimidad la renuncia por los obligacionistas al derecho preferente de suscripción en la emisión de obligaciones a realizar por Urbas Guadahermosa S.A. de acuerdo con el punto decimoprimer del Orden del Día de la Junta General celebrada el 26 de junio de 2009.

CUARTO.-Ruegos y preguntas

Se acuerda por unanimidad facultar al Comisario del Sindicato de Obligacionistas para que, en nombre y representación del Sindicato de Obligacionistas, pueda comparecer ante Notario y, a su presencia, otorgar la elevación a público de los anteriores acuerdos, firmando cuantos instrumentos públicos y privados fueran necesarios o convenientes para llevar a ejecución los precedentes acuerdos, compareciendo ante cualesquiera organismos que resulten procedentes hasta la inscripción de los mismos en el Registro Mercantil correspondientes, pudiendo incluso efectuar rectificaciones o subsanaciones sobre los extremos de este Acta.

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Presidente da por concluido el debate, redactándose la presente Acta que, una vez leída, es aprobada por unanimidad de los obligacionistas y firmada por todos ellos en señal de conformidad.

En Madrid, a 29 de octubre de 2009.