
URBAS

Presentación a gestores y analistas



6 Marzo 2006

| | | |
|------|-------------------------------------------------------------------|----|
| I. | Introducción | 3 |
| II. | Perspectivas del sector de vivienda residencial en España | 6 |
| III. | Empresas inmobiliarias cotizadas en el mercado continuo | 9 |
| IV. | URBAS: la Compañía | 10 |
| V. | Ampliación de capital por aportaciones dinerarias y no dinerarias | 19 |
| VI. | Perspectivas de futuro | 23 |

- Urbanizaciones y Transportes, S.A. (en adelante, “URBAS” o “Compañía”) es una **empresa inmobiliaria española de pequeña capitalización** cotizada en el mercado continuo.
- Los **principales datos bursátiles** de la Compañía a 7 de febrero de 2006 eran los siguientes:

| DATOS BURSATILES | |
|-------------------------------------------------------|------------|
| Cotización en euros | 3,56 |
| Nº acciones emitidas | 17.611.406 |
| Capitalización bursátil (€ Mn) | 62,7 |
| Revalorización bursátil UDM a 7 Feb 06 ⁽¹⁾ | 345% |
| Precio máximo de cierre en euros (25 Ene 06) | 3,83 |
| Precio mínimo de cierre en euros (8 Feb 05) | 0,80 |
| Volumen medio diario contratado (€ Miles) | 2.672 |
| Rotación media diaria del capital | 8,9% |

⁽¹⁾ Últimos 12 meses

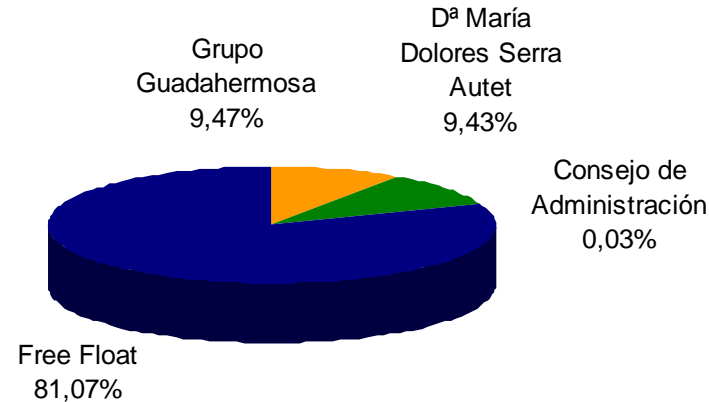
- El 29 de septiembre de 2005 se inscribió en el Registro Mercantil una **ampliación de capital por compensación de créditos por importe efectivo de € 830.802** correspondiente a la emisión de 1.278.157 acciones ordinarias.

- En la Junta General de Accionistas de URBAS celebrada el pasado 23 de junio de 2005 se aprobó una **ampliación de capital por aportaciones dinerarias y no dinerarias** mediante la emisión de 45.338.288 nuevas acciones ordinarias a un precio de emisión total de € 0,65 y por un importe efectivo máximo de € 29.469.887 (en adelante, “OFERTA”).
- El **importe efectivo máximo de la OFERTA** representa un 257,44% del capital social de URBAS a la fecha de registro del folleto informativo (en adelante, “Folleto”) y un 72,02% después de efectuarse la OFERTA.

| Origen de las acciones | Nº | % Total |
|---------------------------------|-------------------|----------------|
| Emitidas a la fecha del Folleto | 17.611.406 | 27,98% |
| Aportación dineraria | 32.666.498 | 51,89% |
| Aportación no dineraria | 12.671.790 | 20,13% |
| Total post-oferta | 62.949.694 | 100,00% |

- URBAS ha iniciado el 22 de febrero de 2006 el **periodo de suscripción preferente** correspondiente a la ampliación de capital por aportaciones dinerarias mediante la emisión de 32.666.498 nuevas acciones ordinarias por un importe efectivo máximo de € 21.233.224.
- **En caso de suscripción plena de la OFERTA, el capital social** de la Compañía **estará compuesto por** un total de **62.949.694 acciones ordinarias** con un valor nominal de € 0,64 por acción.

- A la fecha de registro del Folleto, la **composición del accionariado** era la siguiente:



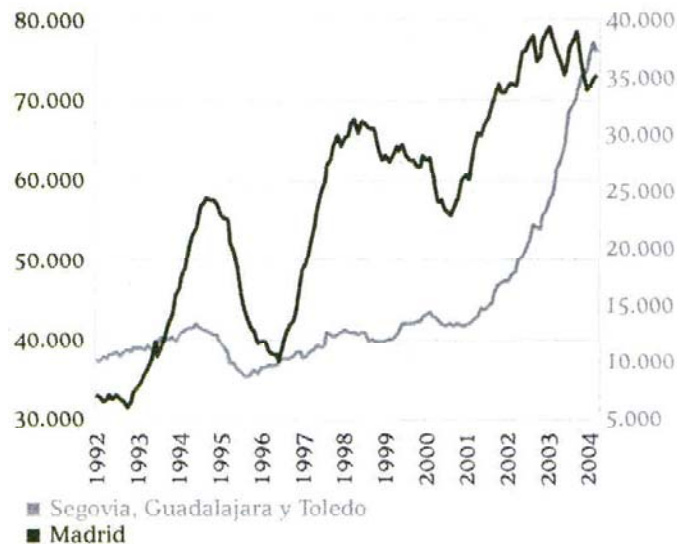
- **Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L.** (en adelante, "GUADAHERMOSA") es el principal accionista de URBAS. GUADAHERMOSA, fundada en 1997, forma parte de Grupo Guadahermosa, grupo empresarial de Guadalajara dedicado a la promoción inmobiliaria que dispone en la actualidad de una oferta residencial en la que destaca producto de primera vivienda en el Corredor del Henares y de segunda vivienda en Almería. En caso de suscripción plena de la OFERTA, está previsto que su participación sea del 24,34%.
- El principal accionista de URBAS en los últimos años había sido **Dª María Dolores Serra Autet**. Desde la celebración de la Junta General de Accionistas el 23 de junio de 2005, ha reducido su participación en el capital desde el 12,66% hasta el 9,43% a pesar de que a la sociedad Fidelca Telecom, S.L., en la que ostenta el 97,5% del capital, le han correspondido 367.021 acciones ordinarias (2,08% del capital actual) correspondientes a la ampliación de capital por compensación de créditos elevada a público el 13 de julio de 2005.

- **URBAS desarrolla sus actividades en el segmento residencial español.** En España la actividad residencial ha sido intensa en los últimos años, superándose las 550.000 viviendas iniciadas al año.
- En 2004 el **ratio de viviendas construidas por cada mil habitantes** fue de 17,6 siendo más elevado dicho ratio en zona costeras y en zonas metropolitanas de provincias del interior que en el resto del territorio nacional.
- El tipo de vivienda que está experimentando un mayor auge es el de la **vivienda unifamiliar**, que requiere mayor disponibilidad de suelo y a menor coste.
- En España la **vivienda principal** o primera vivienda representaba en 2004 el 67% del total del parque de 22,5 millones de viviendas. La demanda de vivienda principal depende del crecimiento de la población y de la reducción del tamaño medio del hogar. En los últimos años el 68% del incremento de la población proviene del litoral mediterráneo y del área de Madrid y provincias limítrofes. El hogar medio se ha reducido en el periodo 1981 a 2001 de 3,57 a 2,86 miembros.
- En España la **vivienda secundaria** o segunda vivienda representaba en 2004 el 16,3% del total de viviendas⁽¹⁾, lo que le sitúa como el segundo país con mayor número de viviendas vacacionales en Europa. La demanda de vivienda secundaria representaba el 27,7% del total de demanda anual. Si en la demanda de vivienda principal los inmigrantes se configuran como un colectivo importante, en la demanda de vivienda secundaria los extranjeros - en especial británicos y alemanes - tienen mucha importancia.

⁽¹⁾ El 16,7% de restantes viviendas eran viviendas desocupadas.

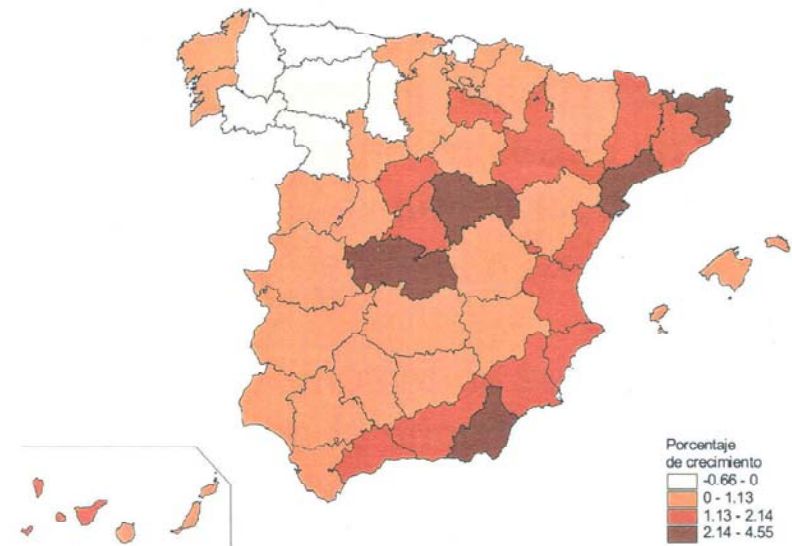
- El **ámbito geográfico** en el que se situará una parte importante de las futuras promociones de URBAS es en Madrid y provincias limítrofes, con especial incidencia en el Corredor del Henares, y en la costa mediterránea.
- **Guadalajara** es una de las provincias que forman parte de la CCAA Castilla La Mancha que ha experimentado la mayor tasa de crecimiento anual de visados de dirección de obra en 2004. La demanda generada en grandes ciudades está provocando un gran crecimiento del mercado inmobiliario en municipios adyacentes. La demanda de viviendas en Guadalajara se sustenta en el crecimiento de la población y en las nuevas comunicaciones.
- El mercado inmobiliario peninsular de la costa en España se concentra en la Costa del Sol y resto de la costa mediterránea. Alrededor del 45% de la producción anual residencial tiene lugar en la costa mediterránea.

VIVIENDAS INICIADAS EN MADRID Y PROVINCIAS LIMITROFES



Fuente: Ministerio de Fomento

CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN DE 2003 A 2004



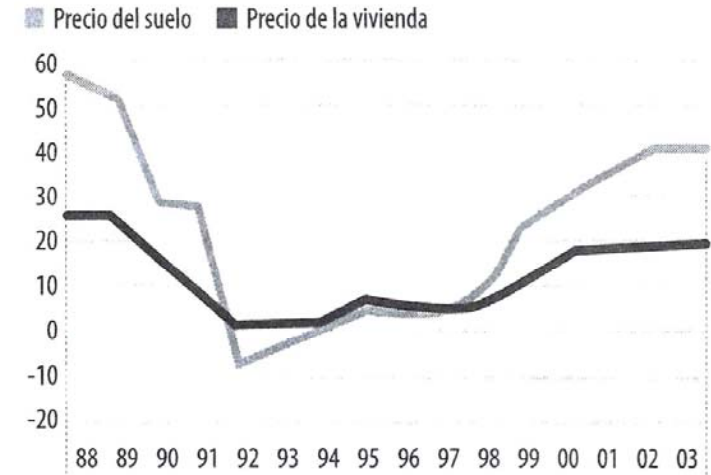
Fuente: INE

PRECIO DE LA VIVIENDA LIBRE



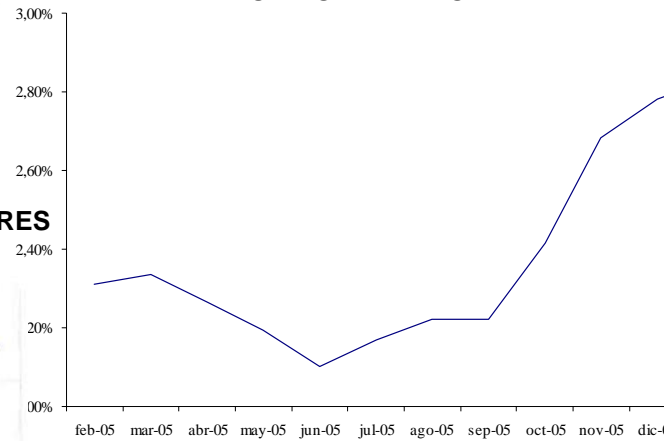
Fuente: Ministerio de Fomento

PRECIO DEL SUELO Y DE LA VIVIENDA LIBRE



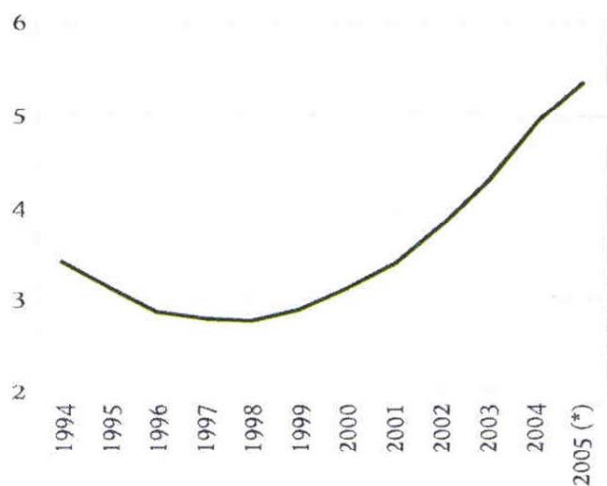
Fuente: AFI-ASPRIMA a partir de datos del Mº de Vivienda

EURIBOR A 1 AÑO



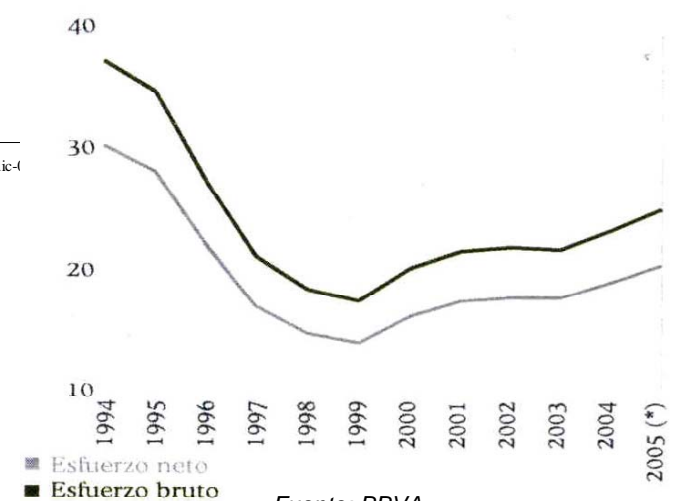
Fuente: Banco de España

PRECIO DE LA VIVIENDA / INGRESOS FAMILIARES



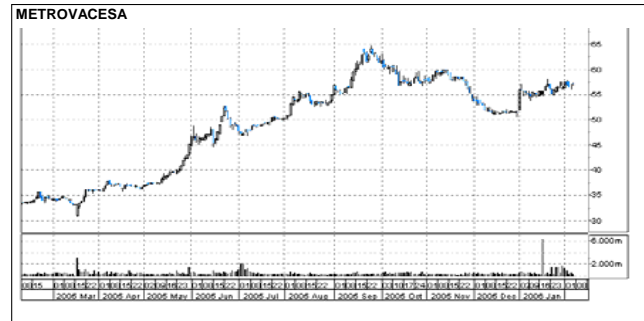
Fuente: BBVA

CUOTAS HIPOTECARIAS SOBRE INGRESOS

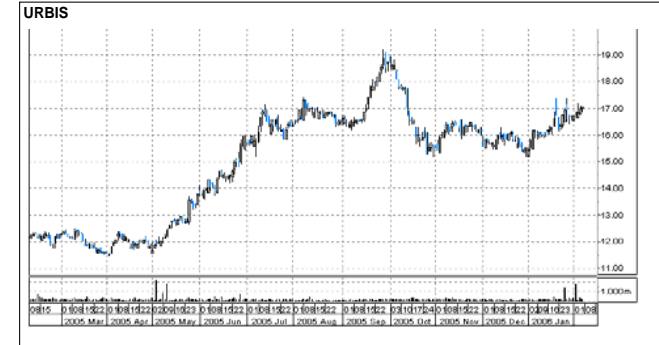


Fuente: BBVA

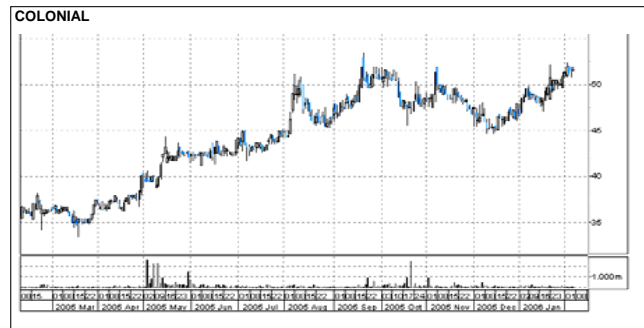
METROVACESA



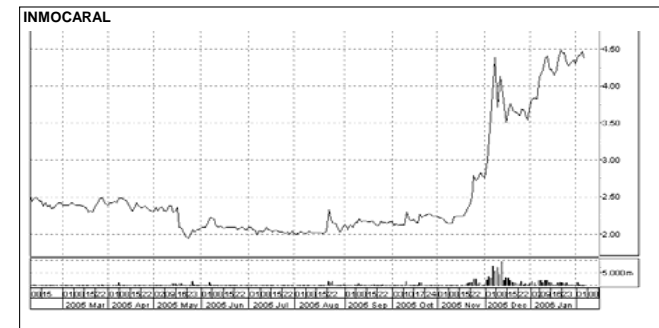
URBIS



COLONIAL



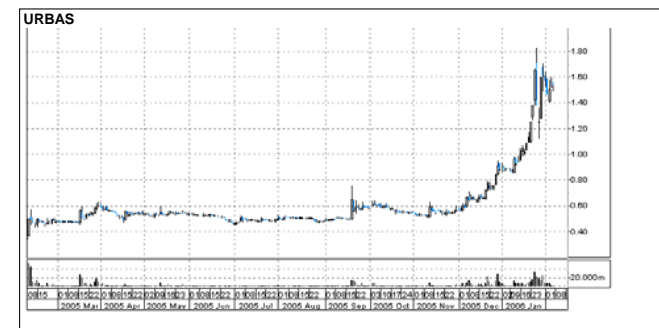
GRUPO INOCARAL



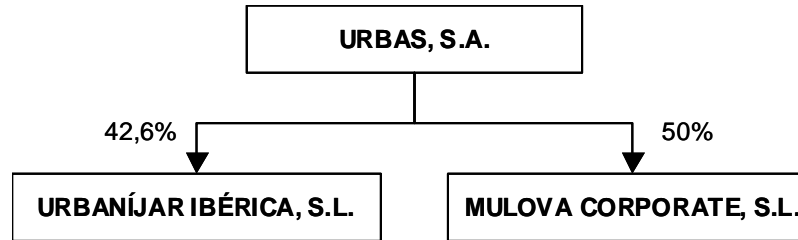
FADESA



URBAS



- El **Grupo URBAS** está formado en la actualidad por la sociedad Urbas, S.A. La empresa participada Urbaníjar Ibérica, S.L. y la joint venture Mulova Corporate, S.L.



- **URBAS** se dedica a la promoción de viviendas en áreas metropolitanas de ciudades y en zonas costeras, a la comercialización de producto residencial de terceros, y a la adquisición y gestión de suelo.
- **Urbaníjar Ibérica, S.L.** es una sociedad de capital compartido con la empresa vinculada Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. que tiene una participación mayoritaria del 57,4% del capital. Los activos de que dispone son fincas en Níjar que carecen de la calificación urbana necesaria para la promoción residencial.
- **Mulova Corporate, S.L.** es una joint venture con la empresa Sánchez Heredia López, S.L. (Grupo GESTESA), que pretende desarrollar un proyecto de promoción residencial en el norte de Marruecos. En caso de resultar adjudicataria del proyecto, tendría que realizar una ampliación de capital por un importe aproximado de € 1 millón.
- Desde el 8 de noviembre de 2005, URBAS **ya no ostenta participaciones significativas en otras empresas** y, en concreto, ha vendido directa o indirectamente la totalidad de las participaciones en empresas inactivas que figuraban en el balance a 31 de diciembre de 2004, a excepción de Urbaníjar Ibérica, S.L.

- Las **principales existencias** de URBAS a 30 de septiembre de 2005 eran las siguientes:

| Cartera de suelo | Provincia | Superficie | Estado actual |
|------------------|-------------|------------------|------------------------|
| Fincas Sotolargo | Guadalajara | 317.239 | No urbanizable |
| Fincas Níjar | Almería | 854.561 | Fincas baldías regadío |
| TOTAL | | 1.171.800 | |

- Las **fincas de Sotolargo** comprenden a la finca nº 983 del Paraje Monteaveruelo y las fincas nº 2061 y 2062 de la Urbanización Residencial Sotolargo. El Paraje Monteaveruelo ocupa aproximadamente el 88% de la superficie total de las fincas de Sotolargo. La recalificación de las fincas de Sotolargo con motivo de la aprobación del Plan Parcial de Ordenación Municipal publicado el 20 de octubre de 2004 provocó la necesidad de dotar una provisión por depreciación de existencias por importe de € 13,7 millones siendo el valor neto contable de € 7,6 millones a finales de septiembre de 2005.
- Las **fincas de Níjar** tenían un valor neto contable de € 0,8 millones.
- En el inmovilizado financiero de la Compañía a 30 de septiembre de 2005 destacaba la **participación del 42,60% en el capital de la sociedad Urbaníjar Ibérica, S.L.** correspondiente a 350.822 participaciones sociales con un valor neto contable de € 388.

| Participaciones financieras | % capital |
|------------------------------------------|-----------|
| Participación en Urbaníjar Ibérica, S.L. | 42,60% |

IV. URBAS: LA COMPAÑÍA

Principales activos: crédito fiscal correspondiente a bases imponibles negativas

- URBAS tenía a finales de 2004 unas **bases imponibles negativas** (en adelante, “BIN’s”) **por importe de €30,8 millones**. A continuación se muestra los importes de las BIN’s, los ejercicios de origen de las mismas, y los plazos máximos de compensación contra beneficios antes de impuestos:

| Ejercicio | Importe | Último ejercicio |
|--------------|-------------------|------------------|
| 1992 | 2.226.648 | 2007 |
| 1993 | 5.773.310 | 2008 |
| 1994 | 2.715.078 | 2009 |
| 1997 | 11.164.064 | 2012 |
| 1998 | 807.316 | 2013 |
| 2001 | 2.891.612 | 2016 |
| 2002 | 253.761 | 2017 |
| 2003 | 503.464 | 2018 |
| 2004 | 4.455.972 | 2019 |
| Total | 30.791.225 | |

(en euros)

- En la adaptación a las** normas internacionales de información financiera (en adelante, “NIIF”) **se ha procedido a activar créditos fiscales correspondientes a bases imponibles negativas por importe de €4,8 millones**. Bajo un criterio conservador, los administradores de la Compañía han considerado recuperable el crédito fiscal correspondiente a BIN’s aplicables a la plusvalía potencial derivada de la desinversión de las fincas de Níjar y de la participación en el capital de la sociedad Urbaníjar Ibérica, S.L.

IV. URBAS: LA COMPAÑÍA

Organización: equipo directivo y plantilla

- El **equipo directivo** de URBAS está liderado por el consejero delegado D. Juan Antonio Ibañez Fernández. El resto del equipo lo conforman el director de expansión y el director financiero-administrativo.
- La **plantilla** constaba de 8 empleados, incluyendo directivos, a la fecha de verificación del folleto.
- En la actualidad URBAS dispone de limitados recursos materiales y humanos para el desarrollo de su actividad.
- Sin embargo, la dirección se apoyará en el **Grupo Guadahermosa** hasta reforzar su estructura organizativa y humana.
- El apoyo del Grupo Guadahermosa se ha extendido también al ámbito financiero. Las **operaciones vinculadas** incluyen compraventa de participaciones sociales en Urbaníjar Ibérica, S.L., préstamos de accionistas, ampliaciones de capital por aportaciones no dinerarias y por compensación de créditos, adquisición de terrenos, comercialización de producto residencial, y arrendamientos.

IV. URBAS: LA COMPAÑÍA

Principales magnitudes financieras: PGC

| BALANCE DE SITUACION | sep-05 | 2004 | 2003 | 2002 |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Inmovilizado | 11.361 | 306.081 | 314.472 | 322.056 |
| Existencias | 8.493.553 | 8.502.219 | 23.831.970 | 23.829.611 |
| Otros deudores | 2.486.211 | 4.044.715 | 0 | 0 |
| Resto activo circulante | 730.859 | 1.038.001 | 417.699 | 699.241 |
| IFT + Tesorería | 3.902.045 | 4.611 | 617 | 639 |
| Total activo | 15.624.030 | 13.895.627 | 24.564.758 | 24.851.547 |
| Capital social | 11.271.300 | 10.453.279 | 10.453.279 | 8.807.575 |
| Fondos propios | 5.706.644 | 5.374.524 | 9.830.496 | 8.688.256 |
| Ingresos a distribuir en varios ejercicios | 2.638.660 | 3.997.357 | 0 | 0 |
| Resto pasivo a largo plazo | 1.124.344 | 1.484.841 | 1.482.091 | 1.482.091 |
| AAPP Acreedora | 4.549.900 | 2.298.741 | 12.377.493 | 12.009.415 |
| Resto pasivo a corto plazo | 1.604.482 | 740.164 | 874.678 | 2.671.785 |
| Total pasivo | 15.624.030 | 13.895.627 | 24.564.758 | 24.851.547 |

(en euros)

| CUENTA DE P Y G | sep-05 | 2004 | 2003 | 2002 |
|------------------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|
| Ingresos de explotación | 619.632 | 1.108.945 | 0 | 80.652 |
| Gastos de explotación | (356.321) | (543.499) | (182.072) | (486.808) |
| Casflow de explotación | 263.312 | 565.446 | (182.072) | (406.156) |
| Resultado de explotación | 561.553 | (12.783.976) | (198.270) | (430.028) |
| Resultados financieros | (302.136) | (359.012) | (353.875) | (449.737) |
| Resultados extraordinarios | (758.099) | 8.687.016 | 48.681 | 626.004 |
| Resultado antes de impuestos | (498.682) | (4.455.972) | (503.464) | (253.761) |
| Resultado neto | (498.682) | (4.455.972) | (503.464) | (253.761) |

(en euros)

IV. URBAS: LA COMPAÑÍA

Principales magnitudes financieras: NIIF

| BALANCE DE SITUACION | NIIF Sep 05 | NIIF Dic 04 | Var (%) |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| Activo no corriente | 4.781.850 | 4.847.416 | -1,4% |
| Existencias | 8.493.553 | 8.502.219 | -0,1% |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 3.226.270 | 4.504.182 | -28,4% |
| Efectivo y otros medios líquidos equivalentes | 18.965 | 7.885 | 140,5% |
| Activo corriente | 15.628.990 | 13.018.791 | 20,0% |
| Total activo | 20.410.839 | 17.866.207 | 14,2% |
| Patrimonio neto | 10.661.986 | 6.093.942 | 75,0% |
| Pasivo no corriente | 732.524 | 856.613 | -14,5% |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 1.607.455 | 757.426 | 112,2% |
| Otros pasivos financieros | 4.770.213 | 5.770.203 | -17,3% |
| Otros pasivos corrientes | 2.638.660 | 3.997.357 | -34,0% |
| Pasivo corriente | 9.016.328 | 10.915.652 | -17,4% |
| Total pasivo | 20.410.839 | 17.866.207 | 14,2% |

(en euros)

| CUENTA DE P Y G | NIIF Sep 05 | NIIF Dic 04 | Var (%) |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|-------------|
| Total ingresos de la operación | 4.338.743 | 9.344.991 | -53,6% |
| Total gastos de la operación | (868.619) | (720.943) | 20,5% |
| Resultado de la operación antes de amortizaciones y provisiones | 3.470.124 | 8.624.048 | -59,8% |
| Resultado de la operación | 3.769.658 | 8.619.313 | -56,3% |
| Resultado antes de impuestos | 3.485.200 | (5.482.659) | n.a. |
| Resultado neto | 3.485.200 | (5.482.659) | n.a. |

(en euros)

- Los cambios significativos de URBAS han sido los siguientes:
- 1. **Adquisición de 93 parcelas en el sector SU-2 de Pioz, Guadalajara, por un importe de €5,6 millones,** compensando € 4,8 millones sobre la cantidad total contra deudas derivadas de la transmisión de participaciones de Urbaníjar Ibérica, S.L. a Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L.
- 2. **Transmisión de la totalidad de las participaciones en empresas inactivas** por una cuantía insignificante.
- 3. **Adquisición de una participación y suscripción de una ampliación de capital** por un importe poco significativo en la sociedad **Mulova Corporate, S.L.**
- 4. **Cancelación de la deuda pendiente con la Agencia Tributaria, contrayéndose un préstamo con Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y Urbaníjar Ibérica, S.L. por un importe de €4,9 millones. Solicitud de levantamiento de embargo.**
- 5. **Reconocimiento de la titularidad de diversos activos en Guadalajara** que traían causa de la transmisión de negocio de Promociones Residenciales Iberia, S.A. a URBAS efectuada el 30 de octubre de 1993.
- 6. **Condonación de deuda con empresas del grupo por importe de €0,4 millones.**
- 7. **Cuantificación de impacto de procedimientos judiciales y deterioro de activos sobre los estados financieros a 30 de septiembre de 2005,** siendo el importe total inferior a €0,2 millones.

- **PKF Audiec, S.A.** ha sido en los últimos ejercicios el auditor de la Compañía. En la auditoría del 2004 se mencionan limitaciones al alcance, una salvedad e incertidumbres. El auditor elaboró tres **informes especiales** entre los meses de agosto y septiembre de 2005 en los que actualizó el estado de las salvedades.

Salvedades informe ejercicio 2004

- Razonabilidad de la valoración de participaciones significativas en empresas del grupo por un valor neto contable de €0,3 millones.
- Falta de confirmación por la Administración del importe de la expropiación para la construcción de una balsa reguladora de agua y su canalización en las fincas de Níjar (Almería).
- No contabilización de exceso de deuda con la Agencia Tributaria sobre la reconocida históricamente por importe de €3,89 millones.
- Desconocimiento del efecto que el Recurso Contencioso Administrativo interpuesto por la Compañía ante la Agencia Tributaria puede tener en los fondos propios de URBAS.
- Contrato privado como documento de formalización de la adquisición del conjunto de las parcelas integradas en la Urbanización Residencial Sotolargo.
- Incertidumbre acerca de la persistencia en la aplicación del principio contable de gestión continuada debido a la reducción del patrimonio a una cantidad inferior a las dos terceras partes del capital social.

Actualización de las salvedades

- Limitación al alcance sin efecto. Pérdida de €0,3 millones en Q3 del año 2005.
- La comunicación definitiva de la AAPP fijó una cuantía que obliga a reconocer una pérdida de €0,631 millones. ⁽¹⁾
- La Compañía procedería a reconocer una pérdida por €3,89 millones. ⁽¹⁾
- La incertidumbre se despejará al resolverse el recurso. El efecto sobre fondos propios sería, si acaso, positivo.
- URBAS ha elevado a público el 29 de julio de 2005 el contrato de transmisión de negocio que incluye las parcelas.
- No se ha hecho mención de esta incertidumbre en los informes especiales del auditor.

⁽¹⁾ En el primer semestre de 2005 conforme al PGC se han contabilizado gastos extraordinarios por dichos conceptos

- En la **Junta General Extraordinaria de Accionistas de URBAS** celebrada el **14 de enero de 2006** se adoptaron las siguientes dos decisiones:
 - **Nombramiento de Deloitte, S.L.** para la emisión de los informes de auditoría de las cuentas individuales y consolidadas de la Compañía correspondientes a los ejercicios 2005, 2006 y 2007.
 - **Nombramiento de dos nuevos consejeros** D. Joaquín A. Mínguez Navarro y D. Alfonso Martínez Peláez, que tienen la calificación de “Otros externos” y “Externo independiente”, respectivamente.
- Deloitte, S.L. sustituye a PKF Audiec, S.A. como auditor de la Compañía debido a razones de tipo operativo y estratégico.
- El nombramiento de dos nuevos consejeros incrementa el tamaño del Consejo de Administración, desde los cinco miembros existentes con anterioridad, lo que incrementa la experiencia, diversidad de opiniones, e independencia del Consejo sirviendo de contrapeso a los consejeros dominicales.
- El **Comité de Auditoría** está apoyando a la dirección financiera en la comunicación de información financiera periódica al mercado y en la relación con el auditor externo.

- La **ampliación de capital por aportaciones dinerarias** consiste en la emisión de 32.666.498 nuevas acciones ordinarias a un precio de emisión de €0,65 (€0,64 de valor nominal y €0,01 de prima de emisión) por un **importe efectivo de €21.233.224**, en caso de suscripción plena.
- La suscripción se podría llegar a realizar, en su caso, en tres periodos consecutivos o vueltas:
 1. **Primera vuelta.** Periodo de suscripción preferente desde el 22 de febrero hasta el 8 de marzo de 2006. La titularidad de cada derecho de suscripción permite suscribir dos nuevas acciones. En caso de suscripción plena no habrá lugar a segunda vuelta.
 2. **Segunda vuelta.** Periodo de solicitud de acciones adicionales desde el 10 al 14 de marzo de 2006. Los titulares de valores que ejercieren su derecho de suscripción preferente podrán solicitar cuantas acciones adicionales quieran sin límite máximo. En caso de exceso de demanda se procederá a efectuar un prorrateo y en caso de suscripción plena no tendrá lugar una tercera vuelta.
 3. **Tercera vuelta.** Periodo de solicitud de acciones sobrantes desde el 15 al 16 de marzo de 2006. Cualquier inversor podrá solicitar acciones sobrantes al Consejo de Administración que las podrá adjudicar de forma libre.
- Fórmula de determinación del **valor teórico del derecho** suscripción preferente en la primera vuelta. A continuación se muestra un ejemplo partiendo de la cotización al cierre de la sesión del 7 de febrero: €3,56.

$$\text{VTD} = \frac{(3,56 - 0,65) * 32,7 * 10^6}{(16,3 + 32,7) * 10^6} = 1,94$$

Ampliación de capital por aportaciones no dinerarias

- La **ampliación de capital por aportaciones no dinerarias** consiste en la emisión de 12.671.790 nuevas acciones ordinarias a un precio de emisión de € 0,65 (€ 0,64 de valor nominal y € 0,01 de prima de emisión) por un **importe efectivo de € 8.236.664**, en caso de suscripción plena.
- La aportación no dineraria consiste en **181 parcelas urbanas de uso residencial** en proceso de urbanización que forman parte del sector SU-2 del Plan de Ordenación del municipio de **Pioz, Guadalajara**. Las parcelas están localizadas en la **Urbanización Valcastillo Ciudad Jardín** a 50 kms de Madrid, 24 kms de Guadalajara, y próximas a la zona del Corredor del Henares.
- La superficie total de las parcelas es de 29.174 m² y la **superficie edificable de 17.135 m²**.
- Está prevista la construcción de 181 **viviendas unifamiliares de tipo pareado o aislado**, de dos plantas más ático retranqueado o 7,50 metros de altura, en **dos o tres fases**, siendo el plazo de construcción de unos 24 meses.
- El **titular** de las parcelas urbanas aportadas es la sociedad **Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L.** En caso de suscripción incompleta de la ampliación de capital por aportaciones dinerarias, el importe del aumento correspondiente a la ampliación de capital por aportaciones no dinerarias se reducirá en el importe que sea preciso para que la participación de **Grupo Guadahemosa** en el total del capital social **no sobrepase el 24,90%**.

Finalidad de la OFERTA (I)

- La OFERTA tiene como principales objetivos: (i) recapitalización para afrontar inversiones en cartera de suelo y desarrollo de promociones inmobiliarias residenciales (ii) eliminación del supuesto de obligación de reducción de capital provocado por pérdidas de ejercicios anteriores (iii) logro de solvencia necesaria para la obtención de financiación ajena (iv) incorporación de parcelas en proceso de urbanización susceptibles de desarrollo inmobiliario inmediato.
- A continuación de muestra el destino previsto para la OFERTA:

| Importe de la oferta | Euros |
|-------------------------------------------------------|-------------------|
| Adquisición de suelo de Grupo Guadahermosa | 8.419.442 |
| Aportación no dineraria | 8.236.664 |
| Adquisición de suelo de 3 ^{os} | 8.183.398 |
| Compra de local comercial | 1.200.000 |
| Pago aplazado parcelas Pioz adquiridas a GUADAHERMOSA | 762.184 |
| Inversiones en capital circulante | 700.000 |
| Reducción acreedores a l/pl | 454.971 |
| Organismos Seguridad Social | 285.003 |
| Préstamos GUADAHERMOSA y URBANIJAR | 242.407 |
| Reclamaciones por vía judicial | 196.806 |
| Importe neto | 28.680.876 |
| Gastos de la emisión | 789.012 |
| Importe bruto | 29.469.887 |

Adquisición de suelo de Grupo Guadahermosa

- URBAS tiene prevista la adquisición de suelo y promociones en curso que conforman parte de la cartera de activos pertenecientes a sociedades del Grupo Guadahermosa y que están localizados en Guadalajara, Almería y Málaga. Los primeros activos que se someterán a la aprobación del Consejo de Administración, con la abstención de consejeros con conflicto de interés, son las que figuran en la siguiente tabla:

| Ubicación | Tipo de suelo | Licencia | Unidades | Tamaño unidad | Forma de pago | Repercusión del suelo €/m ² | Inversión (€) |
|----------------|---------------|---------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------|
| La Atalaya | Finalista | Sí | Edificio de 18 pisos (2 a 3 dormitorios) y plazas de garaje | 1.700 m ² construidos | Efectivo | 841 | 1.430.380 |
| Plaza de Toros | Finalista | Sí | 35 pisos | 3.200 m ² construidos | Efectivo | 850 | 2.720.000 |
| La Cancelada | Finalista | Proyecto presentado | 21 apartamentos de 2 a 3 dormitorios y plazas de garaje | 1.500 m ² construidos | Subrogación opción de compra y pago 60 días tras licencia | 1.200 | 1.800.000 |

Adquisición de suelo de terceros

- URBAS ha estado manteniendo negociaciones con terceros encaminadas a la adquisición de suelo susceptible de explotación a través del desarrollo de promociones inmobiliarias.

| Ubicación | Tipo de suelo | Licencia | Fases | Unidades | Tamaño unidad | Forma de pago |
|-------------|---------------|--------------------|-------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Asturias | Urbanizable | En unos 6 meses | Dos | 90 adosados | 150 m ² | Señal para las dos fases |
| Ciudad Real | Finalista | | | 50 pisos 50 pareados | Pisos: 150 m ² Viviendas: 90 m ² | |
| Cádiz | Finalista | Pendiente proyecto | | 22 pisos 35/40 adosados 60 adosados | | |

Decisiones estratégicas (Próximos 12 meses)

- El Consejo de Administración está estudiando fórmulas para obtener un **núcleo estable de accionistas** con una participación conjunta mayor de la que ostentan en la actualidad Grupo Guadahermosa y D^a Dolores Serra Autet. En principio se podría estar pensando en un porcentaje de alrededor del 40% del capital si bien no se ha tomado una decisión al respecto. Grupo Guadahermosa tiene voluntad de permanencia en el accionariado habiendo suscrito compromiso de no disposición de su participación en los próximos 12 meses.
- La OFERTA constituye el primer paso en el reforzamiento de la estructura patrimonial de la Compañía para afrontar en el futuro proyectos inmobiliarios de una mínima envergadura. El Consejo de Administración se está planteando **alternativas de fuentes de financiación** tales como: ampliación de capital, emisión de obligaciones convertibles, emisión de deuda corporativa, préstamos al promotor,... En todo caso no se ha tomado aún una decisión sobre el asunto.

Decisiones de negocio

- En los próximos doce meses los resultados de la Compañía dependerán de la **venta de activos** tales como fincas de Níjar y participaciones en el capital de Urbaníjar Ibérica, S.L. En el caso de las fincas se están estudiando operaciones por un importe total mínimo de €4,6 millones. En relación a las fincas de Sotolargo se están negociando **fórmulas de creación de valor o de búsqueda de acuerdos** con la Entidad de Conservación y con el Ayuntamiento de Valdeaveruelo.
- A medio plazo los resultados de URBAS provendrán fundamentalmente del desarrollo de promociones inmobiliarias propias entre las que figurarán las realizadas sobre suelo ya en propiedad o adquirido a través de la OFERTA.