



D. Juan Antonio Ibáñez Fernández en su calidad de representante físico de la sociedad ROBISCO INVESTMENT S.L., que a su vez ocupa el cargo de Presidente-Consejero Delegado de la mercantil URBAS GRUPO FINANCIERO 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

PRIMERO.- Que El Consejo de Administración, en reunión celebrada el 8 de junio de 2015, ha acordado convocar Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de Urbas Grupo Financiero S.A., para su celebración en el Salón de Actos del Palacio de la Bolsa, Plaza de la Lealtad, 1. 28014 Madrid, a las 11:00 horas del 10 de julio de 2015 en primera convocatoria y, si procede, en segunda convocatoria el día 11 de julio de 2015 en el mismo lugar y hora, cuyo Orden del Día se ha hecho público mediante hecho relevante de fecha de hoy, publicado en la página web de la CNMV con el número 224.064 de Registro.

SEGUNDO.- Que como complemento a dicho Hecho Relevante, mediante el presente hacemos público el informe emitido por el experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid, "Grant Thornton, SLP", sobre la valoración de las aportaciones no dinerarias previstas realizar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital. en cumplimiento del artículo 300 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, relativo al punto TERCERO del Orden del Día sobre la proposición de ampliación de capital por una cifra nominal total de 307.590.400,00 € con una prima de emisión total y conjunta de 76.897.600,00 €, esto es por un importe total de la emisión de 384.488.000,00 €, mediante aportación no dineraria de las 69.341.066 participaciones que integran el 100% del capital social de la compañía "ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.".

Para que conste a los efectos oportunos en Madrid a 10 de junio de 2015

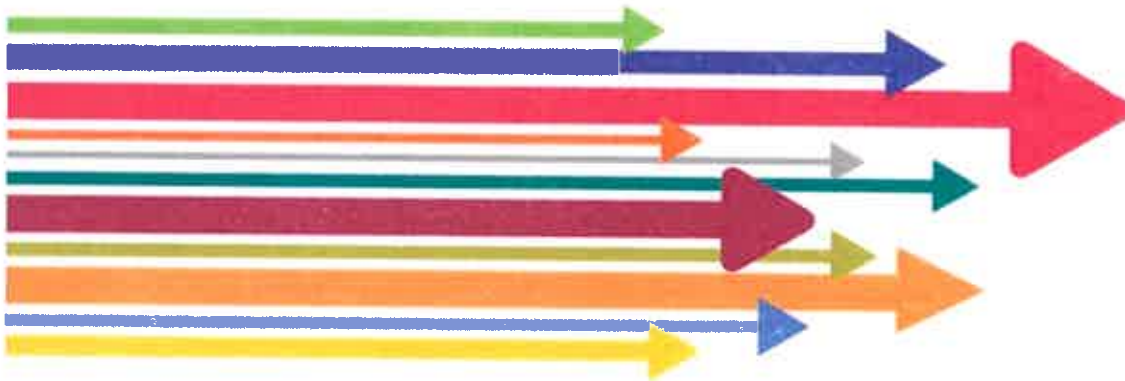
ROBISCO INVESTMENT S.L. (JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ)
PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.

URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.

Informe de experto independiente en relación a la ampliación de capital a realizar por la sociedad Urbas Grupo Financiero S.A., mediante aportación no dineraria consistente en acciones representativas de un 100% del capital social de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L.

Estrictamente Confidencial

Madrid, 26 de mayo de 2015



Informe Especial de Experto Independiente

De conformidad con lo establecido en el artículo 345 del Reglamento de Registro Mercantil, el Registrador Mercantil de Madrid, con fecha 27 de enero de 2015, nombró a Grant Thornton, S.L.P. (en adelante "Grant Thornton") como experto independiente para la elaboración de un único informe (en adelante "el Informe"), a los efectos previstos en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital y de conformidad con el artículo 133 del Reglamento del Registro Mercantil, sobre las acciones de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. (en adelante "Aldira", "la Sociedad" o "la Compañía") que serán aportadas a la sociedad Urbas Grupo Financiero S.A. (en adelante "Urbas" y junto con Aldira las "Sociedades"), en virtud del Aumento de Capital propuesto por el Consejo de Administración de Urbas a la Junta General de Accionistas.

1. Antecedentes

1.1. Introducción

1.1.1. Urbas

Urbas se constituyó el 20 de octubre de 1944, con el nombre de Urbanizaciones y Transportes, S.A. Actualmente Urbas desarrolla actividades sólo en el sector inmobiliario, bien en forma directa o bien en cualesquiera otras formas admitidas en derecho, como la participación en calidad de socio en otras entidades de objeto idéntico o análogo.

La crisis económica y financiera, la restricción del crédito a los particulares y empresas, el elevado paro, la caída del consumo, la falta de confianza marcada por el pesimismo de las perspectivas económicas, han continuado afectando negativamente a la venta de inmuebles hasta finales de 2014. En los primeros meses de 2015 el sector comienza a dar señales de lenta recuperación.

Urbas dispone de promociones de viviendas y varios millones de m² de suelo. Junto con la cartera de pisos en diferentes provincias, un local de oficinas en la calle Velázquez en Madrid y un parking en Estepona (Málaga).

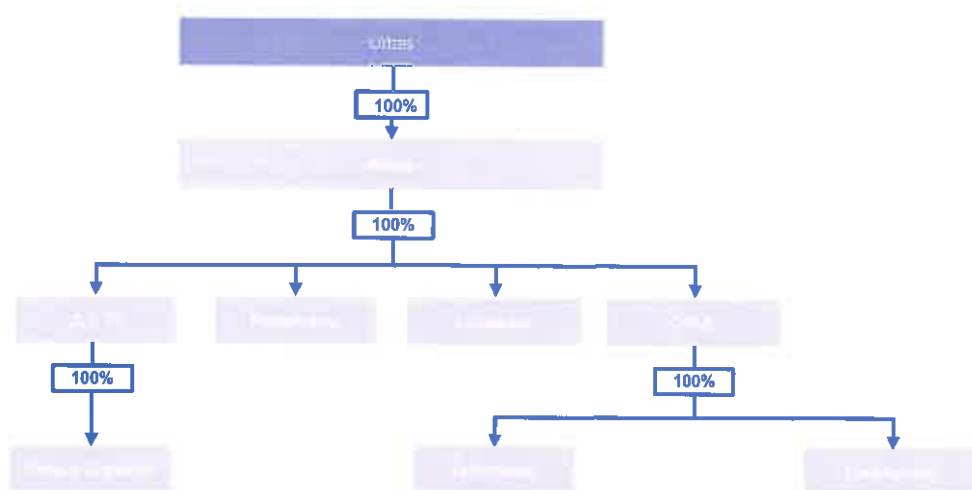
1.1.2. Aldira

Aldira es una sociedad constituida el 6 de junio de 2014, tenedora del 100% de las participaciones de Promotora José Luis Casso 72 S.L. (en adelante "JLC 72"), Construcciones de la Vega Cove S.L. (en adelante "COVE"), Localeasy S.L. (en adelante "Localeasy") e Inversiones Playamayor S.L. (en adelante "Playamayor"), y propietaria de una serie de activos inmobiliarios descritos en el Anexo 4.2.1.

Urbas realizará una ampliación de capital mediante aportación no dineraria, siendo el resultado de ello que Urbas se convertirá en el propietario del 100% de las participaciones de Aldira, (en adelante "la Operación", "la Transacción", la "Ampliación" o "la Aportación").

El siguiente cuadro presenta las sociedades más relevantes de la Operación:

Gráfico 1. Estructura legal después de la transacción



Fuente: GT basada en información proporcionada por la Dirección de las Compañías.

Después de la operación societaria descrita en la sección 1.1., Urbas será tenedora del 100% del capital social de Aldira mediante una aportación no dineraria de las participaciones y activos integrados en Aldira.

1.1. Descripción general de la operación

Conforme a la información recibida el 27 de enero de 2015, en el nombramiento de Grant Thornton como experto independiente, los Consejos de Administración de Urbas y Aldira han acordado (en adelante “el Acuerdo”) la adquisición por parte de Urbas del 100% del capital social de Aldira, mediante la entrega de acciones ordinarias de Urbas de nueva emisión.

Se aportarán un total de 30.635.596 participaciones de Aldira, representativas del 100% de su capital social, al patrimonio de Urbas.

Urbas realizará una ampliación de capital por un importe nominal total de €294,08 millones mediante la emisión y puesta en circulación de 29.408.000.000 nuevas acciones ordinarias de €0,01 de valor nominal con una prima de emisión total y conjunta de €73,52 millones, lo que resulta en un importe total de la emisión de €367,6 millones.

No obstante, durante el plazo transcurrido entre la fecha del nombramiento de Grant Thornton como experto independiente y la emisión de este informe, los activos y pasivos objeto de aportación en la Operación han sufrido variaciones, siendo los valores finales de dichos activos y pasivos aquellos indicados en el Informe de Administradores de Urbas a fecha 26 de mayo de 2015, adjunto en el Anexo 4.4.

El Informe de Administradores de Urbas especifica que Urbas realizará una ampliación de capital por un importe nominal total de €307,59 millones mediante la emisión y puesta en circulación de 30.759.040.000 nuevas acciones ordinarias de €0,01 de valor nominal con una prima de emisión total y conjunta de €76,90 millones, lo que resulta en un importe total de la emisión de €384,49 millones.

1.2. Relación de las sociedades participantes en la operación

Urbas, con domicilio en calle Velázquez 94, 1º, es una sociedad de nacionalidad española, con C.I.F. número A-08049793.

Aldira, con domicilio en calle Santa Cruz de Marcenado 4, local, 28015 Madrid, es una sociedad de nacionalidad española con C.I.F. número B-87031936.

Localeasy, con domicilio en calle Gran Vía 36, 28013 Madrid, y C.I.F. B-84686088, es una sociedad de nacionalidad española.

Playamayor, con domicilio en calle Naranjo de Bulnes 1, 28100 San Sebastián de los Reyes, Madrid y C.I.F. B-86518727, es una sociedad de nacionalidad española.

JLC 72, con domicilio en calle José Ortega y Gasset 29, 6ª planta, 28006 Madrid, con C.I.F. B-86879657, es una sociedad de nacionalidad española.

Alza Parque Logístico S.L.U. (en adelante "Parque Logístico"), con domicilio en calle Ortega y Gasset 29, planta 6º, 28006 Madrid, es una sociedad de nacionalidad española.

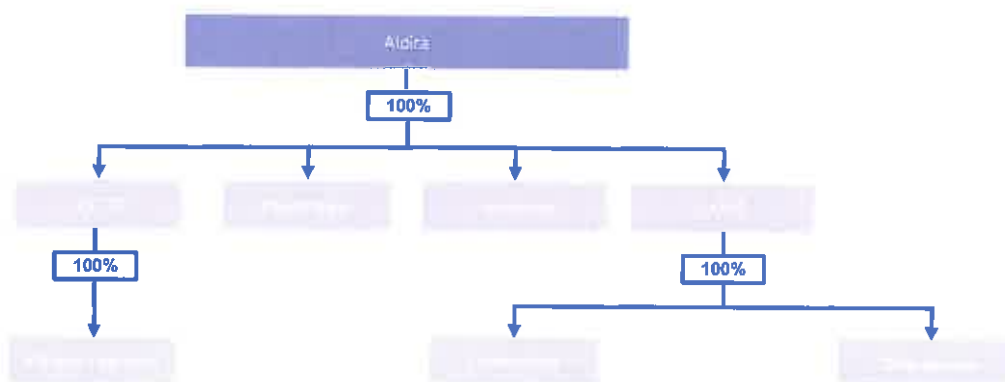
COVE con domicilio en calle Altamira 1, 19200 Azuqueca de Henares, Guadalajara, con C.I.F. B-19137512, es una sociedad de nacionalidad española.

Terlemudes S.L.U. (en adelante "Terlemudes"), con domicilio en calle Pinar s/n, 28880 Meco, Madrid y C.I.F. B-83639989, es una sociedad de nacionalidad española. La Sociedad está controlada por Cove que posee el 100% de participación.

Divertiendas S.L.U. (en adelante "Divertiendas"), con domicilio en calle Pinar s/n, 28880 Meco, Madrid, con C.I.F. B-19181163, es una sociedad de nacionalidad española. La Sociedad está controlada por Cove que posee el 100% de participación.

1.2.1. Estructura legal de las sociedades incluidas en la Operación

Antes de la transacción, Aldira presenta la siguiente estructura legal:



Fuente: GT basada en información proporcionada por la Dirección de las Compañías.

A continuación incluimos una breve descripción de los principales activos y pasivos de Aldira.

1.2.2. Aldira

Aldira, a fecha 11 de mayo de 2015 y previo a la transacción propuesta, presenta un Valor de Patrimonio Neto de €384,50 millones compuesto por los siguientes conceptos:

Aldira	
000€	11/05/2015
Patrimonio Neto	384.499
Activos Inmobiliarios	115.888
Deuda Financiera	-
Otros Activos y Pasivos	18
Inversion en empresas asociadas	268.593
JLC 72	84.410
Playamayor	11.566
Localeasy	11.282
COVE	161.335

Fuente: GT basada en información proporcionada por la Dirección de las Compañías.

Un mayor detalle del balance de situación al 11 de mayo de 2015 y la relación de activos inmobiliarios y de deuda financiera que son propiedad directa de Aldira se incluyen en los Anexos 4.1.1 y 4.2.1.

Aldira es propietaria directa del 100% de las participaciones de las siguientes sociedades:

- JLC 72
- Playamayor
- Localeasy
- COVE

A continuación se desglosa la composición de dichas sociedades.

1.2.2.1. JLC 72

JLC 72 tiene un Valor de Patrimonio Neto al 11 de mayo de 2015 de €84,41 millones, compuesto como se muestra en el siguiente cuadro:

JLC 72	
000€	11/05/2015
Patrimonio Neto	84.410
Activos Inmobiliarios	169.721
Deuda Financiera	(87.794)
Otros Activos y Pasivos	(1.854)
Inversion en empresas asociadas	4.337
Parque Logístico	4.337

Fuente: GT basada en información proporcionada por la Dirección de las Compañías.

Un mayor detalle del balance de situación al 11 de mayo de 2015 y la relación de activos inmobiliarios y de deuda financiera que son propiedad directa de JLC 72 se incluyen en los Anexos 4.1.2. y 4.2.2.

1.2.2.1.1. Parque Logístico

Parque Logístico es 100% propiedad de JLC 72, y tiene un Valor de Patrimonio Neto a fecha 30 de abril de 2015 de €4,34 millones, compuesto como se muestra en el siguiente cuadro:

Parque Logístico	
000€	30/04/2015
Patrimonio Neto	4.337
Activos Inmobiliarios	8.392
Deuda Financiera	(4.002)
Otros Activos y Pasivos	(53)
Inversion en empresas asociadas	-

Fuente: GT basada en información proporcionada por la Dirección de las Compañías.

Un mayor detalle del balance de situación al 30 de abril de 2015 y la relación de activos inmobiliarios y de deuda financiera que son propiedad directa de Parque Logístico se incluyen en los Anexos 4.1.3. y 4.2.3.

1.2.2.2. Playamayor

Playamayor tiene un Valor de Patrimonio Neto al 11 de mayo de 2015 de €11,57 millones, compuesto como se muestra en el siguiente cuadro:

Playamayor	
000€	11/05/2015
Patrimonio Neto	11.566
Activos Inmobiliarios	11.572
Deuda Financiera	-
Otros Activos y Pasivos	(7)
Inversion en empresas asociadas	-

Fuente: GT basada en información proporcionada por la Dirección de las Compañías.

Un mayor detalle del balance de situación al 11 de mayo de 2015 y la relación de activos inmobiliarios y de deuda financiera que son propiedad directa de Playamayor se incluyen en los Anexos 4.1.4. y 4.2.4.

1.2.2.3. Localeasy

Localeasy tiene un Valor de Patrimonio Neto al 11 de mayo de 2015 de €11,28 millones, compuesto como se muestra en el siguiente cuadro:

Localeasy	
000€	11/05/2015
Patrimonio Neto	11.282
Activos Inmobiliarios	12.517
Deuda Financiera	(1.241)
Otros Activos y Pasivos	6
Inversion en empresas asociadas	-

Fuente: GT basada en información proporcionada por la Dirección de las Compañías.

Un mayor detalle del balance de situación al 11 de mayo de 2015 y la relación de activos inmobiliarios y de deuda financiera que son propiedad directa de Localeasy se incluyen en los Anexos 4.1.5. y 4.2.5.

1.2.2.4. COVE

COVE tiene un Valor de Patrimonio Neto al 11 de mayo de 2015 de €161,34 millones, compuesto como se muestra en el siguiente cuadro:

COVE	
000€	11/05/2015
Patrimonio Neto	161.335
Activos Inmobiliarios	190.813
Deuda Financiera	(29.381)
Otros Activos y Pasivos	(588)
Inversión en empresas asociadas	491
Terlemudes	397
Divertiendas	95

Fuente: GT basada en información proporcionada por la Dirección de las Compañías.

Un mayor detalle del balance de situación al 11 de mayo de 2015 y la relación de activos inmobiliarios y de deuda financiera que son propiedad directa de COVE se incluye en los Anexos 4.1.6. y 4.2.6.

1.2.2.4.1. Terlemudes

Terlemudes, es 100% propiedad de COVE, y tiene un Valor de Patrimonio Neto al 30 de abril de 2015 de €0,397 millones, compuesto como se muestra en el siguiente cuadro:

Terlemudes	
000€	30/04/2015
Patrimonio Neto	397
Activos Inmobiliarios	87
Deuda Financiera	-
Otros Activos y Pasivos	310
Inversión en empresas asociadas	-

Fuente: GT basada en información proporcionada por la Dirección de las Compañías.

Un mayor detalle del balance de situación al 30 de abril de 2015 y la relación de activos inmobiliarios y de deuda financiera que son propiedad directa de Terlemudes se incluye en los Anexos 4.1.7. y 4.2.7.

1.2.2.4.2. Divertiendas

Divertiendas tiene un Valor de Patrimonio Neto al 30 de abril de 2015 de €0,095 millones, compuesto como se muestra en el siguiente cuadro:

Divertiendas	
000€	30/04/2015
Patrimonio Neto	95
Activos Inmobiliarios	-
Deuda Financiera	-
Otros Activos y Pasivos	95
Inversión en empresas asociadas	-

Fuente: GT basada en información proporcionada por la Dirección de las Compañías.

Divertiendas no posee activos inmobiliarios ni deuda bancaria. En el Anexo 4.1.8. se adjunta el balance de situación de Divertiendas.

2. Aspectos de Valoración

2.1. Criterios de valoración de la aportación no dineraria adoptados por la Dirección de Urbas.

A fin de determinar el valor de la aportación, la dirección de Urbas nos ha facilitado una valoración de Aldira basada en el método de patrimonio neto corregido (en adelante "PNC"). Dicha metodología recoge el valor razonable de los fondos propios de Aldira ajustando sus activos y pasivos a su valor de mercado equivalente.

El valor razonable de los activos inmobiliarios de Aldira se ha estimado por las siguientes compañías especialistas (en adelante "los Tasadores") en valoración de activos inmobiliarios:

- CBRE Valuation Advisory, S.A. (en adelante "CBRE")
- Knight Frank España, S.A. (en adelante "Knight Frank")
- RDO Taxaciones 2003, S.L. (en adelante "RDO Taxaciones")
- Técnicos en Tasación, S.A. (en adelante "Tecnitasa")

El método principal utilizado por los Tasadores ha sido el "Residual Dinámico" (utilizado por todos los Tasadores) y como métodos alternativos, el de "comparación ajustado", "coste de reposición" y "asesoramiento de mercado".

2.2. Base de Valoración

Creemos que el enfoque de patrimonio neto (Valor Patrimonial Corregido) es la base adecuada para la valoración de Aldira. Este indica el valor razonable de una empresa mediante el ajuste de ciertas partidas del activo y del pasivo a sus valores de mercado equivalentes. Este enfoque está basado en el sumatorio de los valores individuales de cada partida del activo y del pasivo del balance de la Compañía.

En el caso que nos ocupa, los ajustes a considerar en la valoración de la Compañía se referirán fundamentalmente a plusvalías latentes relativas a inversiones en participaciones de sociedades y a activos inmobiliarios.

2.2.1. Patrimonio Neto Corregido (PNC)

El método de "Patrimonio Neto Corregido" indica el valor de mercado de los Fondos Propios de una empresa ajustando los activos y pasivos a su valor de mercado equivalente. Para la aplicación de este método es necesario obtener un valor de mercado para cada activo relevante utilizando uno o varios enfoques.

El valor del 100% del Patrimonio Neto será igual a la suma de los valores de mercado de los activos menos el de los pasivos.

Este enfoque es apropiado cuando el objetivo a valorar es:

- Una sociedad holding/ conglomerado (donde el valor recae en la capacidad para generar ingresos de los activos, que puede valorarse separadamente utilizando otros métodos apropiados para ello).
- Empresas inmobiliarias
- Empresas intensivas en activos intangibles

- Empresas con baja rentabilidad donde la aplicación de metodologías basadas en rendimientos futuros no reflejan el valor de compañías de similar naturaleza.

Los tipos de ajustes que deben considerarse a la hora de valorar cada activo y pasivo pueden incluir los siguientes:

- Sustitución de activos fijos tales como inmuebles por su valor de mercado actual neto de impuestos
- Valoración de inversiones financieras a precios de mercado
- Valor de realización de los activos intangibles

3. Alcance y aspectos a considerar de nuestro trabajo

Los análisis y comprobaciones efectuados han tenido como objeto, exclusivamente, cumplir con los requisitos mencionados en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital y en los artículos 133, 340 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil.

3.1. Alcance

El trabajo cubrirá las áreas siguientes:

- Entendimiento de la estrategia de Ubras en la que se engloba su decisión de realizar la presente ampliación de capital;
- Breve análisis del mercado inmobiliario;
- Adquisición de un buen entendimiento sobre el alcance y las conclusiones de los trabajos de valoración que han servido de referencia para establecer el importe de la Ampliación;
- Revisión, análisis y contraste de las metodologías de valoración empleadas en la determinación del valor;
- Análisis de los documentos detallados de valoración y revisión de toda la información financiera tanto interna como externa, auditada y/o no auditada que sea necesaria para completar el alcance anterior;
- Relativo a aspectos de valoración:
 - Evaluación de la conveniencia de aplicar las distintas metodologías de valoración: Patrimonio neto corregido, Múltiplos de Mercado, DCF.
 - Revisión de la razonabilidad de las tasaciones inmobiliarias de los activos.
 - Comprobar que las tasaciones de activos se ha realizado por sociedades especializadas inscritas en el Registro Oficial de Sociedades de Tasación del Banco de España.
 - Análisis de la homogeneidad y consistencia de las metodologías por clases de activos, así como respecto a las fechas en las que se han realizado las distintas valoraciones.
 - Entender el impacto en la valoración de la situación legal de los activos: licencias, restricciones, litigios, etc., y revisión de las hipótesis de cálculo correspondientes.

- Para aquellos activos en rentabilidad, revisión de la proyección de flujos de caja considerando aspectos como niveles de ocupación, precios de alquiler y plazos de los contratos de arrendamiento.
- Evaluación del cálculo de las plusvalías o minusvalías estimadas a partir de las valoraciones de los distintos activos.
- Revisión (no auditoría) de los estados financieros más recientes disponibles de la Compañía.
- Revisión de los acontecimientos acaecidos entre la fecha estados financieros más recientes disponibles de la Compañía y la fecha actual (actas, etc.).
- Mantenimiento de reuniones con Urbas y la Compañía, con el propósito de obtener un buen entendimiento de la Operación y del trabajo realizado así como de obtener aclaraciones sobre las cuestiones que se han planteado durante la realización de nuestro trabajo y recabar otra información que se considere de utilidad.
- Mantenimiento de reuniones con los principales Tasadores.
- Preparación y obtención de los diversos escritos habituales de acuerdo con las normas técnicas para trabajos de este tipo (cartas de manifestaciones, certificados de acciones emitidas, etc.) en los términos que solicitemos una vez finalizado el trabajo de campo.
- Análisis final de razonabilidad de todos los resultados obtenidos y elaboración de las conclusiones;
- Otros procedimientos que considerásemos necesarios.

La documentación relevante utilizada para la realización de nuestro trabajo ha sido la siguiente:

- Aldira
 - i. Balance de situación proforma a 27/04/2015 realizado por la Compañía tras la integración de JLC 72 y COVE
 - ii. Balance de situación proforma a 11/05/2015 realizado por la Compañía tras aplicación de Plusvalías
 - iii. Documento detallado de la situación final de Aldira (NAV), realizado por la Compañía
 - iv. Valoración de los activos inmobiliarios incluidos en la operación (RDO Taxacions 2003, S.L, y Tecnitasa con fecha mayo de 2014 y abril de 2015)
 - v. Certificados de valor de los activos inmobiliarios incluidos en la operación (RDO Taxacions 2003, S.L, con fecha marzo de 2015)
 - vi. Contratos de préstamos con entidades financieras incluidos en la operación
 - vii. Escrituras de aportación de activos a Aldira a 08/08/2014, 22/04/2015, 24/04/2015 y 30/04/2015,
 - viii. Escritura de constitución de Aldira a 06/06/2014
 - ix. Informe de Administradores de URBAS a 26/05/2015

- **Localeasy**
 - i. Cuentas Anuales a 31/12/2013, realizado por la Compañía
 - ii. Cuenta de Pérdidas y Ganancias a 31/12/2013, elaborado por la Compañía
 - iii. Cuenta de Sumas y Saldos a 31/12/2014 elaborado por la Compañía
 - iv. Balance de situación proforma a 01/04/2015 realizado por la Compañía
 - v. Valoración de los activos inmobiliarios incluidos en la operación (Tecnitasa con fecha de mayo de 2015)
 - vi. Contrato de leasing del activo inmobiliario (Ref. 4)

- **Playamayor**
 - i. Cuentas Anuales a 31/12/2013
 - ii. Balance de situación proforma a 01/04/2015 y NAV de Playamayor, elaborado por la Compañía
 - iii. Valoración de los activos inmobiliarios incluidos en la transacción (RDO Taxacions 2003, S.L y Tinsa Tasadores con fecha mayo de 2014 hasta abril de 2015)

- **JLC 72**
 - i. Cuentas Anuales a 31/12/2012 y 31/12/2013
 - ii. Proforma de JLC 72 a 27/04/2014, elaborado por la Dirección de JLC 72
 - iii. Valoración de activos inmobiliarios incluidos en la transacción (Knight Frank y CBRE a fecha 31/12/2013)
 - iv. Contratos de préstamos con entidades financieras incluidos en la operación
 - v. Escritura de adquisición activo inmobiliario (ref. 61)
 - vi. Escritura compraventa de activos inmobiliarios (ref. 26, 29, 33, 35, 36, 39, 41, 43, 50, 52, 53, 53r, 54r, 55, 59, 66, 68, 69, 71, 72)
 - vii. Documento reparcelación de activos inmobiliarios (ref. 25, 26, 32, 36, 41 y 43)
 - viii. Escritura segregación activo inmobiliario (ref. 55)
 - ix. Escritura de ampliación de capital a 27/03/2015

- **Parque Logístico**
 - i. Cuentas Anuales a 31/12/2013
 - ii. Cuenta de Pérdidas y Ganancias no auditadas a 31/12/2014, elaborado por la Compañía
 - iii. Balance de situación y Sumas y Saldos a 31/12/2014, elaborado por la Compañía

- iv. Proforma de Parque Logístico a 31/12/2014 elaborado por la Compañía
 - v. Valoración de los activos inmobiliarios (CBRE a fecha 31/12/2013)
 - vi. Contrato de préstamos hipotecarios con entidades financieras incluidos en la operación
 - vii. Escritura compraventa activo inmobiliario (ref. 58-A)
- COVE
 - i. Cuentas Anuales auditadas al cierre del ejercicio 31/12/2012 y 31/12/2013, elaborados por la Compañía
 - ii. Balance de situación, cuenta de Sumas y Saldos y cuenta de Pérdidas y Ganancias a 31/12/2014, realizado por la Compañía
 - iii. Proforma de COVE a 31/12/2014 elaborado por la Compañía
 - iv. Valoración de los activos inmobiliarios (CBRE a fecha 31/12/2013)
 - v. Fichas del catastro en relación con activos inmobiliarios
 - vi. Contrato de préstamos hipotecarios con entidades financieras incluidos en la operación, así como las correspondientes escrituras
 - vii. Escrituras compraventa de activos inmobiliarios (ref. 14, 15, 16, 37, 38, 41, 45, 47, 48, 49, 64)
- Terlemudes
 - i. Balance de situación, Balance de Comprobación de Sumas y Saldos y cuenta de Pérdidas y Ganancias a 31/12/2014, elaborado por la Compañía
 - ii. Valoración de activo inmobiliario (Ref. 16) (CBRE a fecha 31/12/2013)
- Divertieras
 - i. Balance de situación, Balance de Comprobación de Sumas y Saldos y cuenta de Pérdidas y Ganancias a 31/12/2014, elaborado por la Compañía
- Otros
 - i. Plan de Negocio de ALDIRA, una vez realizada la transacción, preparado por la Dirección de la Compañía
 - ii. Reuniones celebradas con Javier Blanco, Director General de ALDIRA y Jose Luis Achaerandio de ALZA Real Estate, S.A
 - iii. Reunión celebrada con CBRE

Nuestro trabajo se ha basado en la información auditada y/o no auditada proporcionada por la Dirección de las Sociedades. Las hipótesis y metodología empleadas en la valoración de los activos aportados han sido facilitadas por la dirección de las Sociedades. En la realización de nuestro trabajo hemos asumido que dicha información es completa y precisa, así como que refleja las mejores estimaciones de la Dirección de Urbas y Aldira acerca de las perspectivas de su negocio desde el punto de vista operativo, económico y financiero. Los procedimientos de revisión que hemos aplicado no son todos aquellos que requiere la realización de un examen de auditoría en los términos previstos en la Ley de Auditoría de Cuentas aprobada por el Real Decreto 1/2011, 1 de julio. Por tanto, no emitiremos una opinión profesional sobre estados financieros objeto de nuestro trabajo.

Hemos asumido que todas las autorizaciones y registros que resulten pertinentes en España y en las demás jurisdicciones en que estén presentes ambas Sociedades para la efectividad de la operación proyectada se obtendrán sin ningún efecto adverso para Urbas y Aldira o para los beneficios esperados de la operación que afecten de forma significativa a nuestro análisis.

Finalmente, debemos mencionar que nuestro trabajo es de naturaleza independiente y, por tanto, no supone ninguna recomendación a la Dirección de las Sociedades, a los accionistas de las mismas o a terceros en relación con la posición que deberían tomar en relación con la operación u otras transacciones de acciones de las Sociedades. Nuestro trabajo no tiene por objeto analizar la conveniencia de las estrategias de negocio actuales o pasadas de las Sociedades ni las razones de la Operación en relación con otras estrategias de negocio o transacciones por las que hubieran podido optar las Sociedades, ni analizar la decisión de negocio de las Sociedades para proceder con la Operación. Nuestra actuación no ha supuesto una auditoría de la información financiera que se nos ha facilitado, asumiendo en la realización de nuestro trabajo que dicha información es completa y precisa.

3.2. Aspectos relevantes a considerar en nuestra intervención de Experto Independiente

Las estimaciones de valor están basadas en métodos de valoración comúnmente aceptados en la profesión. Aunque hemos realizado la valoración de manera razonable, sobre la base de la información disponible, debemos indicar que las valoraciones de negocios no cotizados en mercados organizados no son una ciencia exacta, sino un ejercicio basado en la experiencia y en el empleo de hipótesis, que contienen cierto grado de subjetividad. En estas circunstancias, no podemos asegurar que terceras partes vayan a estar necesariamente de acuerdo con nuestras conclusiones.

Las valoraciones de los principales activos que forman parte de la Aportación están soportados por informes de expertos inmobiliarios. Dichas valoraciones son resultado de un ejercicio teórico sobre la base de determinadas hipótesis y una metodología de común aceptación en la industria inmobiliaria. Queremos señalar que ante una eventual transacción de cualquiera de ellos, el precio acordado puede diferir de los valores considerados.

Hemos revisado las escrituras de ampliación de aportación de activos en Aldira y hemos comprobado en líneas generales que la descripción de los activos que figuran en las mismas se corresponde con aquellos que han estado sujetos a nuestro análisis. No obstante, dicha descripción no incluye detalles sobre superficies, por lo que no podemos asegurar la exactitud de los mismos.

Consideramos conveniente destacar que los estados financieros proyectados, la determinación de los criterios y premisas sobre los que están basados, así como el detalle de la información pertinente que pudiera afectar a la ejecución de los mismos, son responsabilidad de Urbas.


Una parte sustancial de nuestro trabajo y, por lo tanto, de los resultados del mismo, se ha basado en las tasaciones de Aldira realizadas por terceros de acuerdo con unas hipótesis facilitadas por la Dirección de Urbas y sus asesores financieros que recogen, entre otras, estimaciones acerca del desarrollo de determinados acontecimientos futuros, basándose en las presentes circunstancias y su esperada evolución. Dadas las incertidumbres inherentes a cualquier información concerniente al futuro, algunas de estas hipótesis podrían no materializarse tal y como se han definido, y podrían ocurrir acontecimientos no previstos. Por lo tanto, los valores estimados podrían verse afectados en caso de que dichas hipótesis no se cumplan.

3.3. Conclusión

De acuerdo con los procedimientos aplicados en nuestro trabajo, la información utilizada y, teniendo en cuenta los aspectos relevantes a considerar en la interpretación de los resultados de nuestro trabajo, todo ello descrito en los apartados anteriores, y con el objeto de cumplir exclusivamente con los requisitos establecidos en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital y en los artículos 133, 340 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, **concluimos que, los criterios de valoración utilizados por la Dirección de URBAS para determinar el valor de las participaciones de ALDIRA son razonables y que los valores a los que éstos conducen se corresponden, de manera razonable, con el valor nominal, más prima de emisión a emitir por URBAS como contrapartida en el Aumento de Capital.**

Este Informe de Experto Independiente ha sido preparado únicamente a efectos de los dispuesto en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital y en los artículos 133, 340 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

Grant Thornton



Alfredo González

Socio

26 de mayo de 2015



Miembro ejerciente:
GRANT THORNTON, S.L.P.

Año 2015 Nº 01/15/10426
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

.....
Informe sujeto a la tasa establecida en el
artículo 44 del texto refundido de la Ley
de Auditoría de Cuentas, aprobado por
Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio
.....

4. ANEXOS

4.1. Balances de las Sociedades incluidas en la Transacción

Los balances adjuntos a continuación, son aquellos balances que han sido revisados, así como las correspondientes aportaciones y plusvalías de los activos inmobiliarios contenidos en las Sociedades aportadas a Aldira a fecha de la escritura de ampliación de capital.

4.1.1. Balance de Situación Aldira 11/05/2015

BALANCE DE SITUACIÓN PROFORMA ALDIRA

000€	BALANCE ALDIRA 30/04/2015	Plusvalía Activos	NAV Aldira 11/05/2015
ACTIVO NO CORRIENTE	89.725	200.641	290.366
Inmovilizado material	1.959	300	2.258
Inversiones inmobiliarias	6.677	12.838	19.515
Inv. empresas del grupo y asociadas a largo plazo	81.089	187.503	268.593
Localeasy	10.088	1.194	11.282
Playamayor	4.051	7.515	11.566
JLC 72	38.158	46.252	84.410
COVE	28.793	132.543	161.335
ACTIVO CORRIENTE	43.885	50.333	94.218
Existencias	43.781	50.333	94.115
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	86	-	86
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	18	-	18
TOTAL ACTIVO	133.609	250.975	384.584

000€	BALANCE ALDIRA 30/04/2015	Plusvalía Activos	NAV Aldira 11/05/2015
PATRIMONIO NETO	133.524	250.975	384.499
Fondos propios	133.524	250.975	384.499
Capital	69.341	-	69.341
Prima de asunción	64.168	-	64.168
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	11.060	-	11.060
Resultado del ejercicio	(11.045)	-	(11.045)
Plusvalía en activos	-	250.975	250.975
PASIVO NO CORRIENTE	15	-	15
Deudas a largo plazo	15	-	15
Deudas con entidades de crédito	-	-	-
Otros pasivos financieros	15	-	15
PASIVO CORRIENTE	70	-	70
Deudas a corto plazo	38	-	38
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	33	-	33
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	133.609	250.975	384.584

Total Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Aldira

000€	VNC	Plusvalía Activos	NAV Aldira
Total Activos Inmobiliarios	52.417	63.471	115.888
Inmovilizado material	1.959	300	2.258
Inversiones inmobiliarias	6.677	12.838	19.515
Existencias	43.781	50.333	94.115
Deuda Financiera	-	-	-

4.1.2. Balance de Situación JLC 72 11/05/2015

BALANCE DE SITUACIÓN JLC 72

000€	BALANCE JLC 72 31/12/2014	APORTACION JLC 72 27/03/2015	PLUSVALIA APORTACION JLC 72 30/04/2015	NAV JLC72 11/05/2015
ACTIVO NO CORRIENTE	-	29.238	7.616	36.854
Inversiones inmobiliarias	-	25.294	7.173	32.467
Inv. empresas del grupo y asociadas a largo plazo	-	3.894	443	4.337
PARQUE LOGISTICO	-	3.894	443	4.337
Inversiones financieras a largo plazo	-	50	-	50
Otros activos financieros	-	50	-	50
ACTIVO CORRIENTE	3	98.970	38.637	137.609
Existencias	-	98.617	38.637	137.254
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	(0)	352	-	352
Deudores varios	(0)	352	-	352
Otros créditos con las Administraciones Públicas	0	-	-	0
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3	-	-	3
TOTAL ACTIVO	3	128.208	46.253	174.463

000€	BALANCE JLC 72 31/12/2014	APORTACION JLC 72 27/03/2015	PLUSVALIA APORTACION JLC 72 30/04/2015	NAV JLC72 11/05/2015
PATRIMONIO NETO	2	38.155	46.253	84.410
Fondos propios	2	38.155	46.253	84.410
Capital	3	3.581	-	3.584
Prima de asunción	-	34.574	-	34.574
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	(0)	-	-	(0)
Resultado del ejercicio	(0)	-	-	(0)
Plusvalía en activos	-	-	46.253	46.253
PASIVO NO CORRIENTE	-	26.195	-	26.195
Deudas a largo plazo	-	26.195	-	26.195
Deudas con entidades de crédito	-	25.213	-	25.213
Otros pasivos financieros	-	983	-	983
PASIVO CORRIENTE	0	63.858	-	63.858
Deudas a corto plazo	-	62.582	-	62.582
Deudas con entidades de crédito	-	62.582	-	62.582
Deudas emp. del grupo y asociadas a corto plazo	0	170	-	170
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0	1.106	-	1.106
Proveedores a corto plazo	0	1.042	-	1.042
Acreedores varios	-	64	-	64
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	3	128.208	46.253	174.463

Total Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera JLC 72

000€	BALANCE JLC 72 31/12/2014	VNC	Plusvalía Activos	NAV JLC 72
Total Activos Inmobiliarios	-	123.911	45.810	169.721
Inversiones inmobiliarias	-	25.294	7.173	32.467
Existencias	-	98.617	38.637	137.254
Deuda Financiera	-	87.794	-	87.794

4.1.3. Balance de Situación Parque Logístico 30/04/2015

BALANCE DE SITUACIÓN Parque Logístico

000€	BALANCE PARQUE LOGISTICO 31/12/2014	PLUSVALIA	NAV Parque Logístico 30/04/2015
ACTIVO NO CORRIENTE	6.386	2.016	8.402
Inversiones inmobiliarias	6.376	2.016	8.392
Inv. empresas del grupo y asociadas a largo plazo	10	-	10
Creditos a empresas	10	-	10
ACTIVO CORRIENTE	2	-	2
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2	-	2
Deudores varios	1	-	1
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1	-	1
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(0)	-	(0)
TOTAL ACTIVO	6.388	2.016	8.404

000€	BALANCE PARQUE LOGISTICO 31/12/2014	PLUSVALIA	NAV Parque Logístico 30/04/2015
PATRIMONIO NETO	2.321	2.016	4.337
Fondos propios	2.321	2.016	4.337
Capital	3.409	-	3.409
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	(938)	-	(938)
Resultado del ejercicio	(149)	-	(149)
Plusvalía en activos	-	2.016	2.016
PASIVO NO CORRIENTE	-	-	-
PASIVO CORRIENTE	4.067	-	4.067
Deudas a corto plazo	4.062	-	4.062
Deudas con entidades de crédito	4.002	-	4.002
Derivados y otros pasivos financieros	60	-	60
Deudas emp. del grupo y asociadas a corto plazo	5	-	5
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0	-	0
Acreedores varios	0	-	0
Otras deudas con las Administraciones Públicas	0	-	0
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	6.388	2.016	8.404

Total Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Parque Logístico

000€	VNC	Plusvalía Activos	NAV Aldira
Total Activos Inmobiliarios	6.376	2.016	8.392
Deuda Financiera	4.002	-	4.002

4.1.4. Balance de Situación Playamayor 11/05/2015

BALANCE DE SITUACIÓN PLAYAMAYOR

000€	BALANCE Playamayor 01/04/2015	Plusvalía	NAV 11/05/2015
ACTIVO NO CORRIENTE	2.089	9.483	11.572
Inmovilizado material	2.079	9.493	11.572
Inmovilizado material (Inmobiliario)		11.572	11.572
Inmovilizado material (No inmobiliario)	2.079	(2.079)	-
Inv. empresas del grupo y asociadas a largo plazo	10	(10)	-
ACTIVO CORRIENTE	1	-	1
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1	-	1
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	0	-	0
TOTAL ACTIVO	2.091	9.483	11.574

000€	BALANCE Playamayor 01/04/2015	Plusvalía	NAV 11/05/2015
PATRIMONIO NETO	2.083	9.483	11.566
Fondos propios			-
Capital	2.812		2.812
Prima de asunción	714		714
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	(1.005)		(1.005)
Resultado del ejercicio	(437)		(437)
Plusvalía en activos		9.483	9.483
PASIVO NO CORRIENTE	7	-	7
Otros pasivos no corrientes	7	-	7
PASIVO CORRIENTE	1	-	1
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1	-	1
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2.091	9.483	11.574

Total Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Playamayor

000€	VNC	Plusvalía Activos	NAV
Total Activos Inmobiliarios	-	11.572	11.572
Deuda Financiera	-	-	-

4.1.5. Balance de Situación Localeasy 11/05/2015

BALANCE DE SITUACIÓN LOCALEASY

000€	BALANCE Localeasy 01/04/2015	Plusvalía	NAV 11/05/2015
ACTIVO NO CORRIENTE	4.085	8.568	12.653
Inmovilizado material	3.948	8.568	12.517
Inmovilizado material (Inmobiliario)	3.942	8.575	12.517
Inmovilizado material (No inmobiliario)	7	(7)	-
Activos por Impuesto diferido	136	-	136
ACTIVO CORRIENTE	215	(47)	167
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	137	-	137
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	116	-	116
Deudores varios	21	-	21
Inversiones financieras a corto plazo	47	(47)	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	30	-	30
TOTAL ACTIVO	4.299	8.521	12.820

000€	BALANCE Localeasy 01/04/2015	Plusvalía	NAV 11/05/2015
PATRIMONIO NETO	2.941	8.341	11.282
Fondos propios	2.941	8.341	11.282
Capital	1.772	-	1.772
Prima de asunción	1.588	-	1.588
Resultados de ejercicios anteriores	(534)	-	(534)
Resultado del ejercicio	114	-	114
Plusvalía en activos	-	8.341	8.341
PASIVO NO CORRIENTE	1.241		1.241
Deudas a largo plazo	1.241	-	1.241
Acreedores por arrendamiento financiero	1.196	-	1.196
Otros pasivos no corrientes	44	-	44
PASIVO CORRIENTE	298		298
Deudas a corto plazo	274	-	274
Otras deudas cp	274	-	274
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	24	-	24
Otros acreedores	24	-	24
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	4.479	8.341	12.820

Total Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Localeasy

000€	VNC	Plusvalía Activos	NAV
Total Activos Inmobiliarios	3.942	8.575	12.517
Deuda Financiera	1.241	-	1.241

4.1.6. Balance de Situación COVE 11/05/2014

BALANCE DE SITUACIÓN COVE

000€	BALANCE COVE 31/12/2014	PLUSVALIA 30/04/2015	NAV COVE11/05/2015
ACTIVO NO CORRIENTE	38.331	152.105	190.436
Inmovilizado material	2	-	2
Inversiones inmobiliarias	37.998	151.942	189.940
Inv. empresas del grupo y asociadas a largo plazo	329	163	492
Terlemudes y Divertendas	329	163	492
Inversiones financieras a largo plazo	2	-	2
ACTIVO CORRIENTE	562	654	1.216
Existencias	219	654	873
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	251	-	251
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	17	-	17
Deudores varios	199	-	199
Otros créditos con las Administraciones Públicas	34	-	34
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	93	-	93
TOTAL ACTIVO	38.893	152.760	191.652

000€	BALANCE COVE 31/12/2014	PLUSVALIA 30/04/2015	NAV COVE11/05/2015
PATRIMONIO NETO	8.576	152.760	161.335
Fondos propios	8.576	152.760	161.335
Capital	3.005	-	3.005
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	(2.277)	-	(2.277)
Resultado del ejercicio	7.848	-	7.848
Plusvalía en activos	-	152.760	152.760
PASIVO NO CORRIENTE	13.118	-	13.118
Deudas a largo plazo	13.118	-	13.118
Deudas con entidades de crédito	13.115	-	13.115
Otros pasivos financieros	2	-	2
PASIVO CORRIENTE	17.200	-	17.200
Deudas a corto plazo	16.266	-	16.266
Deudas con entidades de crédito	16.266	-	16.266
Deudas emp. del grupo y asociadas a corto plazo	401	-	401
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	533	-	533
Proveedores a corto plazo	3	-	3
Acreedores varios	230	-	230
Anticipos de clientes	300	-	300
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	38.893	152.760	191.652

Total Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera COVE

000€	VNC	Plusvalía Activos	NAV
Total Activos Inmobiliarios	38.216	152.597	190.813
Inversiones inmobiliarias	37.998	151.942	189.940
Existencias	219	654	873
Deuda Financiera	29.381	-	29.381

4.1.7. Balance de Situación Terlemudes 30/04/2015
BALANCE DE SITUACIÓN TERLEMUDES

000€	BALANCE TERLEMUDES 31/12/2014	Plusvalía Activos	NAV TERLEMUDES 30/04/2015
ACTIVO NO CORRIENTE	-	-	-
ACTIVO CORRIENTE	375	22	397
Existencias	65	22	87
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1	-	1
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1	-	1
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	307	-	307
Otros activos financieros.	307	-	307
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2	-	2
TOTAL ACTIVO	375	22	397

000€	BALANCE TERLEMUDES 31/12/2014	Plusvalía Activos	NAV TERLEMUDES 30/04/2015
PATRIMONIO NETO	375	22	397
Fondos propios	375	22	397
Capital	310	-	310
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	67	-	67
Resultado del ejercicio	(2)	-	(2)
Plusvalía en activos	-	22	22
PASIVO CORRIENTE	0	-	0
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0	-	0
Acreedores varios	0	-	0
Otras deudas con las Administraciones Públicas	0	-	0
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	375	22	397

Total Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Terlemudes

000€	VNC	Plusvalía Activos	NAV
Total Activos Inmobiliarios	65	22	87
Deuda Financiera	-	-	-

4.1.8. Balance de Situación Divertiendas 30/04/2015
BALANCE DE SITUACIÓN DIVERTIENDAS

000€	BALANCE DIVERTIENDAS 31/12/2014	Plusvalía Activos	NAV TERLEMUDES 30/04/2015
ACTIVO NO CORRIENTE	-	-	-
ACTIVO CORRIENTE	95	-	95
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	0	-	0
Otros créditos con las Administraciones Públicas.	0	-	0
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	94	-	94
Otros activos financieros	94	-	94
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	0	-	0
TOTAL ACTIVO	95	-	95

000€	BALANCE DIVERTIENDAS 31/12/2014	Plusvalía Activos	NAV TERLEMUDES 30/04/2015
PATRIMONIO NETO	95	-	95
Fondos propios	95	-	95
Capital	200	-	200
Reservas	0	-	0
Resultados de ejercicios anteriores	(105)	-	(105)
Resultado del ejercicio.	(1)	-	(1)
PASIVO NO CORRIENTE	-	-	-
PASIVO CORRIENTE	0	-	0
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0	-	0
Proveedores	0	-	0
Otras deudas con las Administraciones Públicas	0	-	0
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	95	-	95

Total Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Divertiendas

000€	VNC	Plusvalía Activos	NAV Aldira
Total Activos Inmobiliarios	-	-	-
Deuda Financiera	-	-	-

4.2. Resumen Activos Inmobiliarios incluidos en la Transacción

4.2.1. Activos inmobiliarios y deuda financiera Aldira

Detalle Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Aldira

Ref.	Nombre de la Propiedad	Calle	Ubicación	Sociedad Propietaria	Superficie (m ²)	Valor Mercado (000€)	Valor Neto Contable (000€)	Plusvalía (000€)	Deuda Financiera (000€)
5	Oficina Santa Cruz Marcenado	C/ Santa Cruz de Marcenado, 4	Madrid	ALDIRA	1.365,043	2.258	1.959	300	
6	Suelos Const. Rovira- Torreforta	Poliño 159 Parcela, 45.	Castellón de la Plana	ALDIRA	10.280	4.630	4.016	614	
7	Teatro de Valencia	C/ Dania, 55	Valencia	ALDIRA	1.153	1.453	1.280	193	
8	Suelos Illescas (Glez. Trebjano)	C/Almaná, 41	Illescas	ALDIRA	2.292	644	179	465	
9	Suelo Martorelles	C/ Barcelona, s/n	Martorelles	ALDIRA	4.395	4.763	1.481	3.302	
10	Suelo Jumilla	Sector Los Olivos, paradero Bodegújil	Jumilla	ALDIRA	440,034	12.580	1.500	11.080	
11	Vegas de Matute 200 Parcelas	Urb. Monte Vegas, nº s/n	Vegas de Matute	ALDIRA	201,299	6.150	1.925	4.224	
12	Suelo Quijorna	Parcela 62 y 64, Pbl. 6	Quijorna	ALDIRA	41,720	7.368	600	6.766	
15	Suelo Illescas-Ascensión García Franco	C/Bajada del Salvador, 19	Illescas	ALDIRA	33,458	6.320	990	5.330	
16	Loma Verde	Av. Las Acaolias, Loma Verde	Albolote	ALDIRA	5,540	4.874	1.388	3.486	
17	Loma Linda	C/ Doctor Severo Ochoa, s/n	Ogijares	ALDIRA	3,872	2.996	853	2.143	
18	Suelo Chauchina	C/ La Torre, s/n	Chauchina	ALDIRA	2,635	1.945	554	1.391	
20	Almenayyar	C/ Andujar, s/n	Granada	ALDIRA	2,401	2.760	786	1.974	
21	Solar Santa Fe	Sector Urbanizable P-2	Santa Fe	ALDIRA	1,958	2.008	572	1.436	
22	Llanos de la Hormiga	Poliño 17 Parcela, 118	Llanos de la Hormiga	ALDIRA	141,641	5.847	1.865	4.182	
23	Suelo del Arenal	Sector S2 y S3 del P.A.U "Llanos del Arenal"	Linares	ALDIRA	384,727	14,144	4.028	10.117	
25	Local Paladium	C/ Jaime I El Conquistador, 1. Bajos L4 Ed. Paladium	Linares	ALDIRA	421	396	113	283	
28	Suelo Ed. El Serrallo	C/ Aixa La Horra, Ed. El Serrallo esc. 1 Planta -2 y -3	Linares	ALDIRA	3,035	672	191	481	
37	Banana Beach	Av. Principe Salman, 2 Ed. Banana Beach	Granada	ALDIRA	1,445	2.887	851	2.137	
46	Jumilla (El llano)	Poliño 86, Parcela 22 El Llano	Marbella	ALDIRA	615,501	11,038	11,038	-	
51	Santa Orlala I	C/San Roque, 54	Jumilla	ALDIRA	1,380	1,295	453	842	
57	Esquivias	Avenida Los Toreros, 6	Santa Orlala	ALDIRA	1,380	1,295	453	842	
72	Cercadilla (Residencia+solares)	C/El Cascajal, 7	Esquivias	ALDIRA	8,454	2,482	2,482	-	
77	Pizarra I	C/ sin nombre, UE2	Cercadilla	ALDIRA	124	4,193	1,468	2,725	
78	Pizarra II	Pbl. 22, parcela 59	Pizarra	ALDIRA	24,682	1,699	1,699	-	
81	Navahondilla III	Paraje Vallejón, Pbl 1, parcela 295	Pizarra	ALDIRA	72,700	6,290	6,290	-	
	Navahondilla	Paraje Vallejón, Pbl 1, parcela 295	Navahondilla	ALDIRA	80,039	4,078	4,078	-	
	Total Aldira				3.450,228	115.888	52.417	63.471	

4.2.2. Activos inmobiliarios y deuda financiera JLC 72

Detalle Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera JLC 72

Ref	Nombre de la Propiedad	Calle	Ubicación	Sociedad Propietaria	Superficie (m ²)	Valor Mercadío (000€)	Valor Neto Contable (000€)	Plusvalía (000€)	Deuda Financiera (000€)
24	Sector I-4, Parcela A7		Alovera	JLC 72	2.569	2.075	88	1.989	
25	Sector III-9 (antiguo I-10)		Alovera	JLC 72	4.688	4.000	4.000		(5.670)
26	UA 1.2		Alovera	JLC 72	2.403	4.300			(5.280)
27	UA 4.4		Alovera	JLC 72	300	450	450		(804)
28	Sector III "Las Suerres" (antiguo I-15)		Alovera	JLC 72	28.515	17.835	10.287	7.268	(6.224)
29	P ^a de la Ermita 6, 8 y 12 (UA 3)		Alovera	JLC 72	388	811	811		(502)
30	Ctra de Valdeavero (futuro Ed. Tenerife)		Alovera	JLC 72	388	716	715		
31	Avda de Meco y C/ Nueva		Alovera	JLC 72	122	206		205	
32	Sector SUR R-9		Alovera	JLC 72	26.204	34.500	18.083	18.417	(17.816)
33	Suelo Plaza Dávalos 5 (futuro Ed. Dávalos)		Alovera	JLC 72	627	2.380	2.200		(3.154)
34	Suelo Calle Toledo (futuro Ed. Toledo)		Alovera	JLC 72	289	1.300	1.200		(2.469)
35	Sector SPD2 (futuro Ed. El Doncel)		Alovera	JLC 72	1.143	2.000	2.000		(3.486)
36	SAU 4 y SAU 9		Alovera	JLC 72	12.032	1.670	1.670		
39	Futura promoción Las Brisas		Alovera	JLC 72	3.184	1.700	1.700		
40	Sector SUR R-6 (Promi/Meo VU 1,7,2)		Alovera	JLC 72	031	12		12	
43	Sector SUR R-5		Alovera	JLC 72	2.025	2.030	1.882	98	
41	Sector SUR R-5		Alovera	JLC 72	13.087	16.214	9.727	6.487	(4.630)
46	SUS D (TU Construcciones)		Alovera	JLC 72	19.638	1.870	2.210	(340)	(653)
63	Suelo rústico Meco (TU Construcciones)		Alovera	JLC 72	26.233	340		340	(622)
50	Sector 6 "Dobesa Segovig"		Alovera	JLC 72	54.918	3.575			
51	Sector 6 "El Portero"		Alovera	JLC 72	2.500	165	165		
52, 53, 53*, 54, 54*	Sectores S.U.1 y S.U.2, S.U.3 y S.U.4, S.U.6 y S.U.7 y RESTO		Alovera	JLC 72	31.319	12.385	12.218	139	(6.507)
56	R-1 Villanueva de la Torre 87-88		Alovera	JLC 72	42.901	8.200	1.708	4.492	(2.760)
59	Hermanos de Pábo		Alovera	JLC 72	53.833	3.022	3.798	(794)	
60	P. Alverquerque		Alovera	JLC 72	19.130	700	700		
61	Fincas La Aceña		Alovera	JLC 72	42.495	1.350			(6.152)
62	Parcelas 119, 120 y 219		Alovera	JLC 72	431.877	22.744	15.233	7.511	
66	Sector L1		Alovera	JLC 72	111.886	3.900	3.900		
67	Fincas SANUZ Villanueva de la Torre		Alovera	JLC 72	104.488	2.500	2.500		
68	Fincas Miraflores		Alovera	JLC 72	73.156	700	183	607	
69	Irabo		Alovera	JLC 72	31.057	2.628	1.842	786	
70	Lobres		Alovera	JLC 72	167.293	2.350	2.352	(12)	
71	Sabornilla		Alovera	JLC 72	3.374	170	158	12	
72	Les Covres de Vinroma		Alovera	JLC 72	95.418	1.129	1.129		
74	Panicoosa		Alovera	JLC 72	42.807	125	100	25	
76	Panicoosa Sector 4		Alovera	JLC 72	26.347	850	850		
78B	Panicoosa		Alovera	JLC 72	887	195	98	97	
79	Panicoosa Sector 6		Alovera	JLC 72	1.836	148	102	46	
80	Panicoosa		Alovera	JLC 72	1.717	670	862	(182)	
81	Panicoosa		Alovera	JLC 72	2.432	290	194	96	
83	Sector 4 Casasola		Alovera	JLC 72	320	140	140		
KF3	Sector 4 Casasola		Alovera	JLC 72	871.842	8.593	7.986	140	
	Total Activos Inmobiliarios JLC 72				2.147.634	188.721	123.769	45.982	(66.814)
D3	Deuda no afectada a Activos Inmobiliarios				N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	(1.116)
D4	Deuda garantizada con activos de COVE (BANCO SABADELL) N.A.				N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	(17.488)
D6	Deuda garantizada con activos de COVE (CAJA CRUJICO) N.A.				N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	(2.376)
	Total Otra Deuda Financiera JLC 72								(20.980)
	Total Activos Inmobiliarios + Otra Deuda Financiera JLC 72				2.147.634	188.721	123.769	45.982	(87.794)

4.2.3. Activos inmobiliarios y deuda financiera Parque Logístico

Ref	Nombre de la Propiedad	Calle	Ubicación	Localidad	Provincia	Sociedad Propietaria	Superficie (m ²)	Valor Mercado (000€)	Valor Neto Contable (000€)	Plusvalía (000€)	Deuda Financiera (000€)
58A	Torres de la Alameda 1	n.d.	Torres de la Alameda	Madrid	Madrid	PARQUE LOGISTICO	398,410	8,392	6,378	2,016	(4,002)
	Total Parque Logístico						398,410	8,392	6,378	2,016	(4,002)

4.2.4. Activos inmobiliarios y deuda financiera Playamayor

Ref.	Nombre de la Propiedad	Calle	Ubicación	Localidad	Provincia	Sociedad Propietaria	Superficie (m ²)	Valor Mercado (000€)	Valor Neto Contable (000€)	Plusvalía (000€)	Deuda Financiera (000€)
44	Jumilla Parcela 109-83	Polygono 109 parcela 83	Jumilla	Jumilla	Murcia	Playamayor	14,461	402		402	
47	Jumilla Pol. 109 Parc. 82 y Pol. 108 Parc.	Polygono 108 Parcela 81-Pol. 108 parc. 2	Jumilla	Jumilla	Murcia	Playamayor	128,638	2,876		2,876	
48	Jumilla Paraje C_ARDAL	Pol. 31 Parc 65 ARDAL	Jumilla	Jumilla	Murcia	Playamayor	29,312	648		648	
49	Torres de Segre	Pol. 8, Parcela 508	Torres de Segre	Torres de Segre	Lleida	Playamayor	4,356	188		188	
50	Jumilla Paraje C_ARDAL_JAM EMPRESARIAL	Cilluro, 4	Torres de Segre	Torres de Segre	Taragona	Playamayor	104,885	2,016		2,016	
51	Matarrubia	Montehuesco, s/n	Matarrubia	Matarrubia	Guadalajara	Playamayor	21,534	447		447	
52	El Grado	Grado	Grado	Grado	Asturias	Playamayor	92,421	347		347	
75	Navahondilla	C/ Los Cisnes, 13-30, Urb. Navapark	Navahondilla	Navahondilla	Avila	Playamayor	29,346	2,274		2,274	
80	La Unión-B Garganzal	C/ Mina Buena Suerte-Bohem 2, 2	La Unión	La Unión	Murcia	Playamayor	6,048	379		379	
79	Navahondilla II-Navapark	Urb. Navapark, 2ª fase	Navahondilla	Navahondilla	Avila	Playamayor	48,008	1,986		1,986	
	Total Playamayor						474,318	11,572		11,572	

4.2.5. Activos inmobiliarios y deuda financiera Localceasy

Detalle Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Localceasy		Ubicación								
Ref	Nombre de la Propiedad	Calle	Localidad	Provincia	Sociedad Propietaria	Superficie (m²)	Valor Mercado (000€)	Valor Neto Contable (000€)	Plusvalía (000€)	Deuda Financiera (000€)
3	C.C. Mecco	C/ Pinar, 24	Meco	Madrid	Localceasy	11,082	9,534	3,500	6,034	
4	Local Pinto	Av. Pinar Antonio López, 10	Pinto	Madrid	Localceasy	1,938	2,982	442	2,540	(1,241)
	Total Localceasy					13,020	12,517	3,942	8,575	(1,241)

4.2.6. Activos inmobiliarios y deuda financiera COVE

Detalle Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera COVE		Ubicación								
Ref	Nombre de la Propiedad	Calle	Localidad	Provincia	Sociedad Propietaria	Superficie (m²)	Valor Mercado (000€)	Valor Neto Contable (000€)	Plusvalía (000€)	Deuda Financiera (000€)
14	Local Miraflores IV	C/ Postas, 50	Azuqueca de Henares	Guadalajara	COVE	1,913	680	174	506	
15	Local COVE	Calle Molina de Aragón 2	Azuqueca de Henares	Guadalajara	COVE	113	193	45	148	
37	Suelo sobrante C.C. Belvalle	n.d.	Meco	Madrid	COVE	2,712	1,500	649	851	
42	Sector SUR R-5 (Cove)	n.d.	Azuqueca de Henares	Guadalajara	COVE					
45	SUS AE-1	n.d.	Meco	Madrid	COVE	173,600	8,000	3,094	4,906	
47,48,49	SUS D+E+F	n.d.	Meco	Madrid	COVE	1,830,376	174,040	32,608	141,432	(20,061)
64	Suelo rustico Meco (Cove)	n.d.	Meco	Madrid	COVE	548,122	6,400	1,647	4,753	
	Total Activos Inmobiliarios COVE					2,557,858	190,813	38,216	152,997	(20,061)
D2	EN GARANTIA DE AVALDES DEL RS AZUQUECA	N.A.	N.A.	N.A.	COVE	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	(300)
	Total Otra Deuda Financiera COVE									(300)
	Total Activos Inmobiliarios + Otra Deuda Financiera COVE					2,557,858	190,813	38,216	152,997	(20,361)

4.2.7. Activos inmobiliarios y deuda financiera Terlemudes

Detalle Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Terlemudes		Ubicación								
Ref	Nombre de la Propiedad	Calle	Localidad	Provincia	Sociedad Propietaria	Superficie (m²)	Valor Mercado (000€)	Valor Neto Contable (000€)	Plusvalía (000€)	Deuda Financiera (000€)
16	Garajes Gaminis	C/ Ferrocarriil	Azuqueca de Henares	Guadalajara	TERLEMUDES	278	87	65	22	
	Total Terlemudes					278	87	65	22	

4.2.8. Activos inmobiliarios y deuda financiera Divertendas


Detalle Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Divertendas		Ubicación								
Ref	Nombre de la Propiedad	Calle	Localidad	Provincia	Sociedad Propietaria	Superficie (m²)	Valor Mercado (000€)	Valor Neto Contable (000€)	Plusvalía (000€)	Deuda Financiera (000€)
	Total Divertendas									

4.3. Detalle aportaciones a ALDIRA


Aportaciones a ALDIRA				
000€	VNC	Valor	Prima	Capital
Ref Activo		Aportación	Total	Social
Constitución	-	3	-	3
5	2.258	1.959	1.088	871
7	1.453	1.260	700	560
10	12.580	1.500	833	667
16	4.874	1.388	-	1.388
11	6.150	1.925	1.070	856
9	4.783	1.481	823	658
12	7.366	600	333	267
15	6.320	990	550	440
8	644	179	99	80
6	4.630	4.016	2.677	1.339
17	2.996	853	-	853
18	1.945	554	-	554
20	2.760	786	-	786
21	2.008	572	-	572
22	5.847	1.665	-	1.665
23	14.144	4.028	-	4.028
25	396	113	-	113
28	672	191	-	191
37	2.987	851	-	851
57	2.482	2.482	-	2.482
46	11.038	11.038	-	11.038
77	1.699	1.699	-	1.699
78	6.290	6.290	-	6.290
81	4.078	4.078	-	4.078
51	1.295	453	425	28
72	4.193	1.468	1.376	92
Playamayor	11.566	4.051	3.798	253
COVE	161.335	28.793	19.263	9.530
JLC72	84.410	38.158	25.528	12.630
Localeasy	11.282	10.088	5.604	4.484
Total	384.481	133.509	64.168	69.341

Subtotales Aportación				
000€	VNC	Valor	Prima	Capital
Constitución	-	3	-	3
Sociedades	268.593	81.089	54.193	26.896
Activos	115.888	52.417	9.975	42.442
Total	384.481	133.509	64.168	69.341

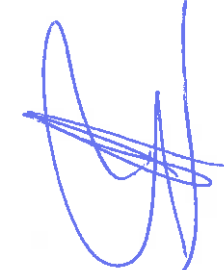
4.4. Informe de Administradores de URBAS a 26 de mayo de 2015




INFORME DE LOS ADMINISTRADORES DE URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. RELATIVO AL AUMENTO DE CAPITAL CON APORTACIONES NO DINERARIAS (Art. 300 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital) ASÍ COMO DE MODIFICACION ESTATUTARIA (Arts. 287 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital) QUE SE SOMETERÁ A APROBACIÓN DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD




El Orden del día de la próxima Junta General Extraordinaria de Accionistas de URBAS GRUPO FINANCIERO S.A. incluirá en su Orden del Día una propuesta para la ampliación de capital mediante aportaciones no dinerarias recibiendo como contrapartida acciones de la propia compañía.



Con el fin de justificar esta propuesta y de conformidad con lo establecido en los artículos 300 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de URBAS GRUPO FINANCIERO S.A. ha formulado y aprobado el presente informe que contiene con detalle las aportaciones proyectadas, su valoración, las personas que han de efectuarlas, el número y valor nominal de las acciones que han de emitirse, la cuantía del aumento del capital social y las garantías adoptadas para la efectividad del aumento según la naturaleza de los bienes en que la aportación consista.




La operación prevista se enmarca dentro del proceso de reforzamiento de los recursos propios y de la estructura financiera de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. (en adelante URBAS o la Compañía), iniciado en el ejercicio 2.006 con la fusión de la Compañía con las sociedades Costa Rey, S.L. y Guadahermosa Proyectos Urbanísticos.



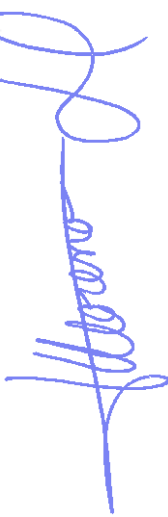
Haciendo referencia a dicho proceso, procedemos a hacer un repaso de las operaciones fundamentales que han dado lugar a la situación actual:

Con fecha 19 de marzo de 2007 se formalizó escritura de fusión por absorción, por la que Urbas adquiriría todo el negocio, fundamentalmente inmobiliario de las compañías Guadahermosa o Proyectos Urbanísticos S.L. y Costa Rey S.L, momento a partir del cual tanto la gestión como la administración de todos los aspectos de la compañía se traspasó a la estructura organizativa de dichas compañías absorbidas. Como consecuencia de la fusión, los socios de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y de Costa Rey, S.L. recibieron en canje acciones de Urbas Guadahermosa, S.A. (tras el cambio de denominación de "Urbanizaciones y Transportes, S.A." a "Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A." el 29 de marzo de 2006, se procedió al cambio de denominación a "Urbas Guadahermosa , S.A. el 29 de enero de 2007).

Este hito provocó el comienzo de las actividades inmobiliarias de Urbas con promociones a lo largo de todo el territorio nacional, fundamentalmente Almería y la zona del Corredor del Henares.

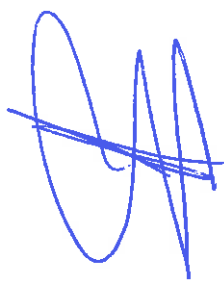
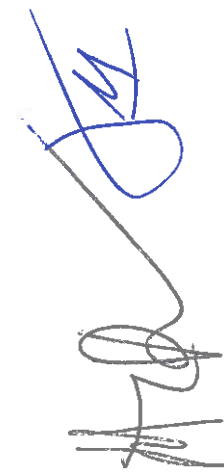



Durante los siguientes ejercicios, debido a la crisis financiera global y a la restricción del crédito por parte de las instituciones financieras que ha golpeado duramente al sector inmobiliario, la Compañía ha mantenido una política de total reducción de la deuda financiera, de la deuda con proveedores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




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

Las principales actuaciones en dicho sentido han sido las siguientes:

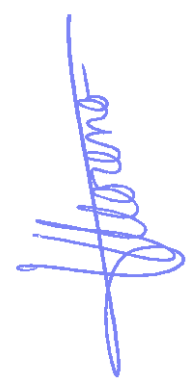
- 
- 
- Con fecha 24 de octubre de 2008 la Junta General de Accionistas aprobó la emisión de obligaciones convertibles en acciones por un importe inicial de 34,8 millones de euros para saldar deudas con accionistas de la Compañía por diversos conceptos, entre otros por los préstamos dinerarios de los socios realizados para dotar de recursos a la Sociedad en momentos de dificultad, derivados del completo cierre de la financiación bancaria. Dicha emisión fue definitivamente transformada en capital (mediante dos ampliaciones de capital) en las fechas 12 de noviembre de 2009 y 13 de mayo de 2010 por importes de 36.998.520,50 euros y 366.364,50 euros respectivamente, al incluir como mayor capital los intereses devengados por las obligaciones. La emisión de las obligaciones y su posterior conversión en capital, permitieron fortalecer de manera notable los balances de la Sociedad, lo que permitió en cierta medida facilitar los procesos de refinanciación de la deuda financiera.
 - Con efectos del 16 de octubre de 2010, el Consejo de Administración, haciendo uso de la autorización aprobada por la Junta con fecha 26 de junio de 2009 procedió a aprobar el acuerdo de emisión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones incorporando a la Compañía activos libres de cargas por un importe de 33,6 millones de euros. Dicha operación redujo los ratios de endeudamiento, y ha permitido a la banca acreedora contar con mayores garantías que redundarán en la mejora de sus posiciones y en una mayor financiación para la Sociedad.
 - Con fecha 16 de marzo de 2011, se procedió por el Consejo de Administración a ejecutar el aumento del capital social de Urbas Grupo Financiero, S.A. por un importe nominal de 6.687.855 euros, a fin de atender la conversión de bonos e intereses generados por 662 obligaciones con vencimiento 16 de febrero de 2011. Por tanto quedaron vigentes y en circulación un total de 2.700 obligaciones cuyo vencimiento se produjo el 16 de octubre de 2011, procediéndose a ejecutar el aumento de capital por importe de 27.810.000 a fin de atender la conversión de bonos e intereses generados por dichas obligaciones, y declarándose cancelada la mencionada emisión.
 - Otro de los hitos importantes tuvo lugar el 10 de diciembre de 2010, al aprobarse en la Junta General de Accionistas una ampliación de capital social para compensar créditos existentes con acreedores de la Compañía, asesores externos así como liquidaciones con clientes pendientes de realizar, recogidas una gran parte de ellas en sentencias judiciales. El Consejo de Administración




con fecha 14 de febrero de 2011 procedió a la ejecución de la ampliación de capital y en consecuencia tomó los acuerdos oportunos para llevar a cabo la ampliación de capital autorizada por un importe de 11.920.269,90 euros por medio de entrega de acciones de 0,10 euros de valor nominal.




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




En el mismo sentido, la Junta General Extraordinaria de la Compañía en fecha 13 de diciembre de 2012, acordó reducir el capital social en 77.289.143,58 euros, desde los 85.876.826,20 euros actuales a 8.587.682,62 euros, mediante la reducción del valor nominal de cada una de las 858.768.262 acciones ordinarias con derecho a voto, que pasará de los 0,10 euros actuales a 0,010 euros, con la finalidad de restablecer el equilibrio entre el capital social y el patrimonio neto de la Sociedad disminuido por consecuencia de pérdidas.



En el mismo sentido, y durante los últimos ejercicios las distintas Juntas Generales de la Compañía han acordado distintas ampliaciones del capital social de la Compañía mediante compensación de créditos que cumplían los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, con estricta sujeción a las condiciones aprobadas. Como consecuencia de dicha delegación se ha procedido a la transformación de la deuda que la sociedad mantenía con ciertos acreedores entendiendo que se trataba de operaciones altamente beneficiosa para esta compañía por cuanto permitieron consolidar y reforzar la estructura de su balance y mejorar los ratios financieros, así como la cancelación del pasivo no bancario hasta un importe superior a los 20 millones de euros.



Independientemente de los puntos mencionados con anterioridad, uno de los logros más importantes de la Sociedad ha sido la reducción de la deuda financiera con entidades bancarias en más de 143 millones de euros desde el cierre del ejercicio de 2007 hasta la actualidad. Este porcentaje de reducción que supera el 63%, se ha logrado mediante las ventas de activos a terceros y a las ventas de activos a entidades financieras incluidas en el proceso de refinanciación, permitiendo ahorros muy notables en los servicios de deuda en los últimos ejercicios. Las negociaciones con la banca continúan en aras a seguir con la política de reducción de deuda y con la minoración de salidas de tesorería.



Los ajustes se han producido en todas las partidas de la Sociedad, siendo una de las principales reducciones la de los costes del personal del Grupo. La bajada de los costes de personal, desde el ejercicio 2009, de las empresas del Grupo asciende al 72%, mientras que la disminución en número de personas empleadas ha sido del 57% desde el ejercicio 2009.

Las partidas relacionadas con proveedores, se han recortado de manera significativa a través de la emisión de obligaciones convertibles en acciones, acordada en la Junta de 24 de octubre de 2008 así como las posteriores ampliaciones mediante compensación de créditos mencionadas ascendiendo a más de 60 millones de euros aproximadamente hasta el día de hoy y continuando la negociación con acreedores en el sentido expuesto.

Dentro de toda la política expuesta, siguiendo todo el proceso seguido en los últimos ejercicios, y al objeto de dotar a la compañía de una dimensión y unos activos muy superiores a los que en la actualidad posee y, de esta forma, convertirse en un actor significativo en el sector inmobiliario en España, se va a proponer a la Junta General Extraordinaria de Accionistas la siguiente operación:

I. AUMENTO DE CAPITAL CON APORTACIONES NO DINERARIAS


Se va a proponer a la Junta General Extraordinaria de Accionistas una operación que implicará, de forma agregada, un aumento de capital por un valor propuesto, entre nominal y prima de emisión de 384.499.005,59 de euros, mediante por un lado las aportaciones no dinerarias de 384.488.000,00 euros (según el detalle de la Tabla 1: Aportaciones no dinerarias) y por otra lado mediante la aportación de otros activos y pasivos no inmobiliarios por importe de 11.005,59 euros.

Tabla 1: Aportaciones no dinerarias:

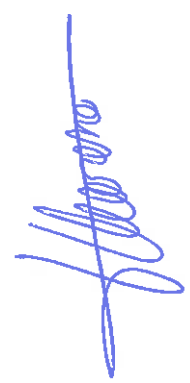
CUOTA	APORTANTE	PARTICIPACIONES APORTADAS	NOMINAL	PRIMA DE EMISION	IMPORTE TOTAL EMISION
31,1026%	DARIVENIA MARKETS B.V	21.566.893	95.668.694,29	23.917.173,57	119.585.867,86
31,1026%	QUANTIUM NETHERLANDS B.V.	21.566.894	95.668.698,72	23.917.174,68	119.585.873,40
29,1614%	ALZA RESIDENCIAL, S.L.	20.220.850	89.697.775,05	22.424.443,76	112.122.218,81
2,7958%	PENTAGENIA INVERSIONES S.L.	1.938.625	8.599.556,85	2.149.889,21	10.749.446,06
0,1147%	BALIANTE S.L.	79.510	352.698,83	88.174,71	440.873,54
0,0054%	CANALES Y NEGOCIOS DEL MEDITERRÁNEO S.L.	3.772	16.732,23	4.183,06	20.915,29
0,2185%	CATUA BUSINESS S.L.	151.496	672.021,90	168.005,48	840.027,38
1,7220%	MERCURY BUILDING S.L.	1.194.038	5.296.639,46	1.324.159,86	6.620.799,32
0,8119%	PORTOSILVA EUROPEA S.L.	562.967	2.497.268,28	624.317,07	3.121.585,35
2,9651%	RENTAS MADRID CAPITAL S.L.	2.056.021	9.120.314,39	2.280.078,60	11.400.392,99
100,0000%		69.341.066	307.590.400,00	76.897.600,00	384.488.000,00

Las operaciones que integran la ampliación propuesta, se enmarcan por tanto en el proceso de reforzamiento de la estructura de URBAS y suponen una transformación radical del tamaño de la Compañía que multiplica por casi 12 veces su capital social y está totalmente alineado con su estrategia de desarrollo corporativo. Estas operaciones implicarán la aportación a URBAS, de los siguientes activos:

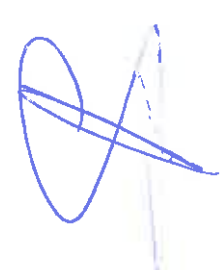
Activos a aportar:




Aportación a URBAS, mediante canje de valores, de las 69.341.066 participaciones que integran el 100% del capital social de la compañía "ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.", domiciliada en Madrid, calle Santa Cruz de Marcenado, número 4, con C.I.F. número B/87031936, constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Marbella Don Manuel García de Fuentes y Churruca el día 6 de junio de 2014 con el número 2158 de protocolo; está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 32422, folio 13, sección 8, hoja número M-583595.




Su capital social es de SESENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MIL SESENTA Y SEIS EUROS (69.341.066 €), y está dividido en 69.341.066 participaciones sociales, por valor nominal, cada una de ellas de UN EURO, numeradas correlativamente desde el 1 al 69.341.066, ambos inclusive.



Mediante esta operación, los socios de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. aportarán a URBAS la totalidad de las participaciones de las que son titulares que representan, a su vez, el 100% del capital social de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. Una vez realizada la aportación de este activo, URBAS integrará como dependiente en su Grupo de sociedades a esta Sociedad que es propietaria de activos de gran interés estratégico para el Grupo, complementando así su Grupo de sociedades cuyas actividades se centran en la promoción inmobiliaria y en la adquisición de activos en renta.



ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. es una sociedad tenedora del 100% de las participaciones de Promotora José Luis Casso 72 S.L. (en adelante "JLC 72"), Construcciones de la Vega Cove S.L. (en adelante "COVE"), Localeasy S.L. (en adelante "Localeasy") e Inversiones Playamayor S.L. (en adelante "Playamayor"), y propietaria de una serie de activos inmobiliarios y de deuda financiera.



Como anexo número 1 se une balance de situación a fecha 11 de mayo de 2015 de las sociedades mencionadas en los que se refleja la situación de estas, y como anexo número 2 relación de activos inmobiliarios y deuda financiera tanto de la mercantil principal como del resto de compañías integradas en esta.

Urbas realizará una ampliación de capital mediante aportación no dineraria, siendo el resultado de ello que Urbas se convertirá en el propietario del 100% de las participaciones de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.

ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L., a fecha 11 de mayo de 2015 y previo a la transacción propuesta, presenta un Valor de Patrimonio Neto de 384,49 millones de euros compuesto por los siguientes conceptos:

Patrimonio Neto	384.499
Activos Inmobiliarios	115.888
Deuda Financiera	
Otros Activos y Pasivos	18
Inversión en Empresas asociadas	268.593
JLC 72	84.410
Playamayor	11.566
Localeasy	11.282
COVE	161.335


El balance de situación detallado de la sociedad a fecha 11 de mayo de 2015 es el siguiente:

BALANCE ALDIRA		Plusvalía Activos	NAV Aldira 11/05/2015
ACTIVO NO CORRIENTE	89.725	200.641	290.366
Inmovilizado material	1.959	300	2.258
Inversiones inmobiliarias	6.677	12.838	19.515
Inv. empresas del grupo y asociadas a largo plazo	81.089	187.503	268.593
Localeasy	10.088	1.194	11.282
Playamayor	4.051	7.515	11.566
JLC 72	38.158	46.252	84.410
COVE	28.793	132.543	161.335
ACTIVO CORRIENTE	43.885	50.333	94.218
Existencias	43.781	50.333	94.115
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	86	-	86
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	18	-	18
TOTAL ACTIVO	133.609	250.975	384.584

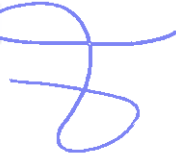
000€		BALANCE ALDIRA 11/05/2015	Plusv alla Activos	NAV Aldira 11/05/2015
PATRIMONIO NETO	133.524	250.975	384.499	
Fondos propios	133.524	250.975	384.499	
Capital	69.341	-	69.341	
Prima de asunción	64.168	-	64.168	
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	11.060	-	11.060	
Resultado del ejercicio	(11.045)	-	(11.045)	
Plusvalía en activos	-	250.975	250.975	
PASIVO NO CORRIENTE	15	15	15	
Deudas a largo plazo	15	-	15	
Deudas con entidades de crédito	-	-	-	
Otros pasivos financieros	15	-	15	
PASIVO CORRIENTE	70	70	70	
Deudas a corto plazo	38	-	38	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	33	-	33	
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	133.609	250.975	384.584	

Total Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Aldira

000€		VNC	Plusv alla Activos	NAV Aldira
Total Activos Inmobiliarios	52.417	63.471	115.888	



inmovilizado material	1.959	300	2.258
Inversiones inmobiliarias	6.677	12.838	19.515
Existencias	43.781	50.333	94.115
Deuda Financiera			




La valoración expuesta ha sido revisada por el experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid, "Grant Thornton, SLP" con CIF B-8914830, inscrita en el ROAC bajo el nº S0231, domiciliada en (28003) Madrid, Calle José Abascal, 56, que ha emitido el Informe Especial preceptivo al que se adjunta como Anexo, sobre la valoración de las aportaciones no dinerarias previstas realizar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y 133, 338 y siguientes del R.R.M.




Aportantes:


Los aportantes son los siguientes:

- 
- i) **QUANTIUM NETHERLANDS, B.V.**, entidad constituida de conformidad con las leyes de Holanda, con domicilio social en Eva Besnyöstrat 408, 1087 NH Amsterdam, e inscrita en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de Amsterdam con el número 61043184.


QUANTIUM NETHERLANDAS, B.V. es el titular actual de 21.566.894 participaciones en ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L., representativas del 31,1026 % del capital social de esta Sociedad, que serán entregadas en canje de acciones URBAS a emitir en el seno de la ampliación de capital recibiendo como contrapartida un total de **9.566.869.429** acciones de dicha compañía.

- 
- ii) **DARIVENIA MARKETS, B.V.**, entidad constituida de conformidad con las leyes de Holanda, con domicilio social en Ijkdok 408, 1013 MM Amsterdam, e inscrita en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de Amsterdam con el número 61043141

DARIVENIA MARKETS, B.V. es el titular actual de 21.566.893 participaciones en ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L., representativas del 31,1026 % del capital social de esta Sociedad, que serán entregadas en canje de acciones URBAS a emitir en el seno de la ampliación de capital que se proyecta recibiendo como contrapartida un total de 9.566.869.429 acciones de dicha compañía.

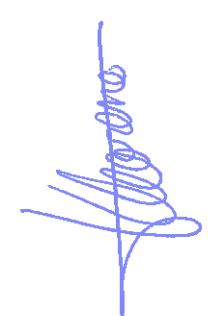
- 
- iii) **ALZA RESIDENCIAL, S.L.**, domiciliada en Madrid, Calle José Ortega y Gasset, nº 29, 6ª planta, con C.I.F. B-16103889, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 26353, folio 219, 8ª, hoja M-474899.

ALZA RESIDENCIAL, S.L es el titular actual de 20.220.850 participaciones en ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L., representativas del 29,1614 % del




capital social de esta Sociedad, que serán entregadas en canje de acciones URBAS a emitir en el seno de la ampliación de capital que se proyecta recibiendo como contrapartida un total de 8.969.777.505 acciones de dicha compañía.

- iv) **RENTAS MADRID CAPITAL, S.L.**, domiciliada en Madrid, calle Gran Vía, número 36, segunda planta; con CIF número B- 82648023; constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada en Madrid, ante el Notario Don Jose Ramón Ordiales Martínez, el día 6 de Abril de 2000, bajo el número 840 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 15329, folio 55, sección 8, hoja número M-256947, inscripción 1ª




RENTAS MADRID CAPITAL, S.L es el titular actual de 2.056.021 participaciones en ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L., representativas del 2,9651 % del capital social de esta Sociedad, que serán entregadas en canje de acciones URBAS a emitir en el seno de la ampliación de capital que se proyecta recibiendo como contrapartida un total de **912.031.439 acciones** de dicha compañía.

- v) **PENTAGENIA INVERSIONES, S.L.** sociedad española, con CIF B-84060417, constituida el 8 de julio de 2004 mediante escritura pública otorgada por el Notario de Madrid D. Ramón Corral Beneyto, con el número 2.895 de su protocolo, con domicilio en Madrid, calle de Zurbano, número 43, registrada en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 20.304, folio 94, sección 8, hoja M-358.952.




PENTAGENIA INVERSIONES, S.L es el titular actual de 1.938.625 participaciones en ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L., representativas del 2,7958 % del capital social de esta Sociedad, que serán entregadas en canje de acciones URBAS a emitir en el seno de la ampliación de capital que se proyecta recibiendo como contrapartida un total de **859.955.685 acciones** de dicha compañía.

- vi) **MERCURY BUILDING, S.L.** sociedad española, con CIF B-84557123, con domicilio en Madrid, Calle Gran Vía, número 36, registrada en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 22.163, libro 0, Sección 8, folio 185, hoja M-395.563




MERCURY BUILDING, S.L es el titular actual de 1.194.038 participaciones en ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L., representativas del 1,7220 % del capital social de esta Sociedad, que serán entregadas en canje de acciones URBAS a emitir en el seno de la ampliación de capital que se proyecta recibiendo como contrapartida un total de **529.663.946 acciones** de dicha compañía.


- vii) **PORTOSILVA EUROPEA S.L.**, con domicilio en Madrid, calle Gran Vía nº 36, provista de NIF número B-84060763, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 20374, Folio 185, hoja M-306305.

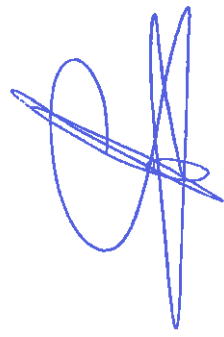


PORTOSILVA EUROPEA, S.L es el titular actual de 562.967 participaciones en ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L., representativas del 0,8119 % del capital social de esta Sociedad, que serán entregadas en canje de acciones URBAS a emitir en el seno de la ampliación de capital que se proyecta recibiendo como contrapartida un total de **249.726.828 acciones** de dicha compañía.

- 
- viii) **CATUA BUSINESS, S.L.**, domiciliada en Madrid, Glorieta de Cuatro Caminos número 63° 1a, con C.I.F. B-86691813, constituida, por tiempo indefinido, en escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Carlos Pérez Budín, el 12 de Marzo de 2.013, bajo el número 369 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 30927 general de la sección 8 del Libro de Sociedades, folio 70, hoja M-556652


CATUA BUSINESS, S.L es el titular actual de 151.496 participaciones en ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L., representativas del 0,2185 % del capital social de esta Sociedad, que serán entregadas en canje de acciones URBAS a emitir en el seno de la ampliación de capital que se proyecta recibiendo como contrapartida un total de **67.202.190 acciones** de dicha compañía.

- 
- ix) **BALIANTE, S.L.** sociedad española, con CIF B-82897588, constituida el 7 de febrero de 2001, mediante escritura pública otorgada por el Notario de Madrid, D. José María Madridejos Fernández, con el número 384 de su protocolo, con domicilio en Madrid, calle Conde de Peñalver, número 27, registrada en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 16.195, folio 132, Sección 0, hoja M-274.671.



BALIANTE, S.L es el titular actual de 79.510 participaciones en ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L., representativas del 0,1147 % del capital social de esta Sociedad, que serán entregadas en canje de acciones URBAS a emitir en el seno de la ampliación de capital que se proyecta recibiendo como contrapartida un total de **35.269.883 acciones** de dicha compañía.

- 
- x) **CANALES Y NEGOCIOS DEL MEDITERRANEO, S.L.** domiciliada en Orihuela (Alicante), calle Valencia número 9, con C.I.F. B-54542212; constituida, por tiempo indefinido en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Orihuela Don Juan Vélez Bueno el 19 de Enero de 2.011, bajo el número 89 de su Protocolo. Debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Alicante, al tomo 3500, folio 207, hoja A-124048.



CANALES Y NEGOCIOS DEL MEDITERRANEO, S.L es el titular actual de 3.772 participaciones en ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L., representativas del 0,0054 % del capital social de esta Sociedad, que serán entregadas en canje de acciones URBAS a emitir en el seno de la ampliación de capital que se proyecta recibiendo como contrapartida un total de **1.673.223 acciones** de dicha compañía.

A continuación se indican los importes correspondientes al nominal y a la prima de emisión, incorporados en el precio de emisión, desembolso total de cada aportante y porcentajes finales sobre el capital social resultante a través de los mecanismos de atribución de acciones para el canje:

Se ha de tener en cuenta como ya se ha señalado en la página 4, que el valor total propuesto del aumento de capital, entre nominal y prima de emisión, es de 384.499.005,59 de euros. Si bien hay que distinguir dos tipos de aportaciones.

La primera y más pequeña por importe de 11.005,59 euros, que se realizaría mediante la aportación de otros activos y pasivos no inmobiliarios.

Y una segunda que pasaremos a analizar, mediante la aportación no dineraria de 384.488.000,00 de euros:

Tabla 2: Aportación de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L.

APORTANTE	CONTRAPRESTACION EN ACCIONES DE URBAS	NOMINAL	PRIMA DE EMISIÓN	IMPORTE TOTAL EMISIÓN	% CAPITAL POST AMPLIACIÓN
DARIVENIA MARKETS B.V	9.566.869,429	95.668.694,29	23.917.173,57	119.585.867,86	28,6984%
QUANTUM NETHERLANDS B.V	9.566.869,872	95.668.698,72	23.917.174,68	119.585.873,40	28,6984%
ALZA RESIDENCIAL, S.L.	8.969.777,505	89.697.775,05	22.424.443,76	112.122.218,81	26,9073%
PENTAGENIA INVERSIONES S.L.	859.955,685	8.599.556,85	2.149.889,21	10.749.446,06	2,5797%
BALIANTE S.L.	35.269,883	352.698,83	88.174,71	440.873,54	0,1058%
CANALES Y NEGOCIOS DEL MEDITERRÁNEO S.L.	1.673,223	16.732,23	4.183,06	20.915,29	0,0050%
CATUA BUSINESS S.L.	67.202,190	672.021,90	168.005,48	840.027,38	0,2016%
MERCURY BUILDING S.L.	529.663,946	5.296.639,46	1.324.159,86	6.620.799,32	1,5889%
PORTOSILVA EUROPEA S.L.	249.726,828	2.497.268,28	624.317,07	3.121.585,35	0,7491%
RENTAS MADRID CAPITAL S.L.	912.031,439	9.120.314,39	2.280.078,60	11.400.392,99	2,7359%
	30.759.040,000	307.590.400,00	76.897.600,00	384.488.000,00	92,27%

La parte del aumento de capital correspondiente a las participaciones de ALDIRA INVERISIONES INMOBILIARIAS, S.L. se corresponde con una cifra nominal total de TRESCIENTOS SIETE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA MIL CUATROCIENTOS EUROS (307.590.400,00 €) mediante la emisión y puesta en circulación de TREINTA MIL SETECIENTAS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES CUARENTA MIL (30.759.040.000) de nuevas acciones ordinarias de 0,01 euro de valor nominal con una prima de emisión total y conjunta de SETENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS EUROS (76.897.600,00 €), esto es por un importe total de la emisión de TRECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL EUROS (384.488.000,00 €).


Por lo tanto, las acciones serán emitidas para su suscripción exclusiva por parte de los aportantes referidos anteriormente siendo la emisión correspondiente a esta aportación de 30.759.040.000 de acciones íntegramente con cargo a aportaciones no dinerarias por lo que, de conformidad con el artículo 304 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los actuales accionistas no disponen de derecho de suscripción preferente al estar este reservado exclusivamente a las ampliaciones con aportaciones dinerarias.

Tras la operación de canje, integrada por la suscripción de acciones nuevas en la ampliación proyectada, los aportantes poseerán en conjunto el 92,27% del capital social resultante de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. teniendo en cuenta, adicionalmente y para dicho cómputo, la emisión de capital social registrada el pasado 16 de abril de 2015 en el Registro Mercantil de Madrid por un importe de DOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTAY DOS EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (2.995.462,58 €) millones de euros que eleva el capital social de la Compañía a VEINTICINCO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SIETE EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS (25.784.607,28 €).

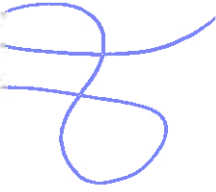

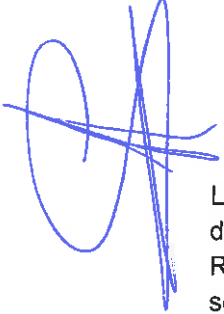
Objetivos de la Operación:

Mediante esta operación, se persigue:

- (i) Integrar las actividades de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. en el grupo encabezado por URBAS para la explotación agregada de sus actividades desde URBAS, aprovechando así su experiencia y recursos para la estructuración



de operaciones inmobiliarias de promoción y comercialización de complejos inmobiliarios de cualquier uso y tipología.

- 
- 
- 
- (ii) Obtener una gestión empresarial más lógica y eficiente de ALZA RESIDENCIAL, S.L., cuyas participaciones son recibidas en canje mediante la inclusión esta sociedad en el grupo dominado por URBAS – sociedad cotizada - que quedará sometida en sus actividades al control del mercado y las exhaustivas reglas de transparencia a favor de los accionistas e inversores.
 - (iii) Incrementar el tamaño de URBAS y de su grupo de sociedades con objeto de aprovechar la sinergias de todo tipo que se puedan generar y simultáneamente reforzar los recursos propios, tanto de la sociedad matriz como los consolidados, y mejorar de manera muy importante la estructura financiera de la Compañía.
 - (iv) Alcanzar un tamaño crítico que permita a URBAS apelar al mercado de capitales para financiar sus actividades de desarrollo del negocio de promoción inmobiliaria, aprovechando la favorable coyuntura de mercado, y promover operaciones de concentración empresarial dentro de su sector de actividad,
 - (v) Por último, pero no menos importante, proceder a la vez a una ordenación de sus activos, enajenando aquellos no estratégicos, y a una reestructuración de la deuda financiera para adecuarla a la capacidad de generación de caja del nuevo perímetro de negocio mejorado que facilite lograr una mejor estructura financiera.

La parte de ampliación de capital correspondiente a este activo, instrumentada mediante canje de valores, se acogerá al régimen fiscal especial regulado en el Capítulo VIII del Título VII del RDL 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.



Ecuación de Canje:

En el proceso de definición de la ecuación de canje en lo relativo a este activo se ha tenido en cuenta el valor real de los patrimonios atribuidos de URBAS, por un lado, habiéndose tenido especialmente en cuenta su condición de sociedad cotizada, y de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.



Tabla 3: Ecuación de canje para las aportaciones no dinerarias

MILES DE EUROS	URBAS GRUPO FINANCIERO, S A	ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L	TOTAL
PATRIMONIO NETO SEGÚN CC.AA. INDIVIDUALES :	-47.936,00	3,00	-47.933,00
Ajustes Adicionales			
a) Por ampliaciones de capital por aportación de activos		69.338,07	69.338,07
b) Por plusvalías tácitas sobre activos		315.157,93	315.157,93
c) Por prima de ajuste	80.166,00	-	80.166,00
TOTAL AJUSTES ADICIONALES	80.166,00	384.496,00	464.662,00
VALORA EFECTOS DE CANJE	32.230,00	384.499,00	416.718,00
Nº de acciones neto de autocartera	2.578.400.000	69.341.066	
Valor resultante por acción/ participación (€)	0,0125	5,5499	
ACCIONES NUEVAS A EMITIR	30.759.040.000		

Para ello y de forma resumida, se ha partido del patrimonio neto de las sociedades intervinientes obtenidos de las Cuentas Anuales individuales auditadas al 31 de diciembre de 2014 de URBAS y de las Cuentas individuales proforma de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.


Sobre dichos valores, se han realizado los siguientes ajustes:

- i) En el caso de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. las cuentas individuales al 31 de diciembre de 2014 se han formulado de acuerdo al Plan General de Contabilidad. Además, entre el 31 de diciembre de 2014 y la fecha de este Informe, la Sociedad ha llevado a cabo distintas operaciones societarias para integrar tanto activos inmobiliarios como participaciones sociales en sociedades inmobiliarias encaminadas a formalizar acuerdos previamente alcanzados entre los socios fundadores de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. y los socios que han suscrito las operaciones societarias mediante aportación de los activos y participaciones sociales mencionados anteriormente.

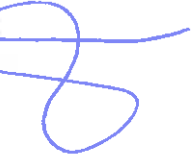
Adicionalmente, se han tenido en cuenta las plusvalías tácitas de dichos activos según tasaciones efectuadas por determinadas sociedades tasadoras de reconocido prestigio.

Los ajustes realizados, que corresponden a los conceptos señalados, han sido:

- a) un ajuste positivo por las ampliaciones de capital no dinerarias realizadas entre el 31 de diciembre de 2014 y el 30 de abril de 2015 por importe conjunto de 66,34 millones de euros provenientes de la aportación de activos inmobiliarios y de participaciones sociales en distintas sociedades inmobiliarias efectuadas por los actuales socios de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.
- b) un ajuste positivo por importe total de 315,15 millones de euros como resultado de tener en consideración las plusvalías tácitas sobre los activos propiedad de la compañía.
- ii) En el caso de URBAS se ha partido también de las cuentas individuales auditadas, formuladas aplicando las normas del NIIF, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014. Sobre el patrimonio neto resultante al 31 de diciembre de



2014 se ha realizado un ajuste positivo por importe de 80,17 millones de euros como prima de entrada a los accionistas de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. en el capital de URBAS



La ecuación de canje establecida en la Tabla 3 anterior ha sido revisada por el experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid, "Grant Thornton, SLP" con CIF B-8914830, inscrita en el ROAC bajo el nº S0231, domiciliada en (28003) Madrid, Calle José Abascal, 56, que ha emitido el Informe Especial preceptivo, sobre la valoración de las aportaciones no dinerarias previstas realizar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y 133, 338 y siguientes del R.R.M.





Descripción de las participaciones que se aportan:

Las acciones serán íntegramente suscritas y desembolsadas por las Sociedades Aportantes referidas anteriormente mediante canje de 69.341.066 participaciones en la sociedad **ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.**, acciones que representan el 100% de su capital social.




La descripción de las participaciones cuya aportación está proyectada y la entidad que habrá de efectuarlas es la siguiente:




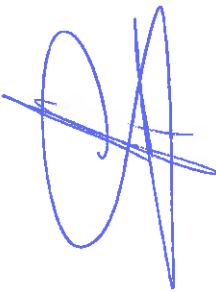

- 
- i) 21.566.894 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas del 1.501 al 3.000, 4.083.723 al 4.424.534, 4.455.564 al 4.486.592, 4.921.875 al 5.357.156, 5.637.126 al 5.917.094, 6.250.430 al 6.583.764, 7.340.817 al 8.097.868, 8.164.537 al 8.231.204, 8.297.873 al 8.364.540, 8.584.546 al 8.804.550, 9.553.393 al 10.222.724, 15.722.725 al 21.222.724, 28.496.650 al 35.770.574, 41.289.475 al 46.808.374, 46.854.235 al 46.900.095, 46.914.260 al 46.928.423, 47.080.363 al 47.080.805, y 47.169.643 al 47.181.591, todas ellas inclusive, representativas del 31,1026 % del Capital Social de la entidad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. Los datos identificativos de la sociedad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. han sido descritos con anterioridad.




La Sociedad aportante es QUAMTIUM NETHERLANDS, B.V., entidad constituida de conformidad con las leyes de Holanda, con domicilio social en Eva Besnyöstrat 408, 1087 NH Amsterdam, e inscrita en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de Amsterdam con el número 61043184

Los títulos de propiedad correspondientes a las participaciones que se aportarán son:

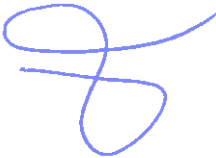

- 
- 1500 participaciones, numeradas del 1.501 al 3.000 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1395.
 - 340.812 participaciones, numeradas del 4.083.723 al 4.424.534, ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1404.
 - 31.029 participaciones, numeradas del 4.455.564 al 4.486.592, ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones

- 
- 
- 
- 
- 
- de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1404.
 - 435.282 participaciones, numeradas del 4.921.875 al 5.357.156 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1404.
 - 279.969 participaciones, numeradas del 5.637.126 al 5.917.094 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1404.
 - 333.335 participaciones, numeradas del 6.250.430 al 6.583.764 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 8 de agosto de 2014 ante el Notario de Madrid D. Francisco Consegal García con el número de protocolo 2023.
 - 757.052 participaciones, numeradas del 7.340.817 al 8.097.868 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 22 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Francisco Consegal García con el número de protocolo 1094.
 - 66.668 participaciones, numeradas del 8.164.537 al 8.231.204 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 8 de agosto de 2014 ante el Notario de Madrid D. Francisco Consegal García con el número de protocolo 2018.
 - 66.668 participaciones, numeradas del 8.297.873 al 8.364.540 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 8 de agosto de 2014 ante el Notario de Madrid D. Francisco Consegal García con el número de protocolo 2018.
 - 220.005 participaciones, numeradas del 8.584.546 al 8.804.550 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 8 de agosto de 2014 ante el Notario de Madrid D. Francisco Consegal García con el número de protocolo 2022.
 - 669.332 participaciones, numeradas del 9.553.393 al 10.222.724 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1404.
 - 5.500.000 participaciones, numeradas del 15.722.725 al 21.222.724 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1407.
 - 7.273.925 participaciones, numeradas del 28.496.650 al 35.770.574 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1401.
 - 5.518.900 participaciones, numeradas del 41.289.475 al 46.808.374 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1402.
 - 45.861 participaciones, numeradas del 46.854.235 al 46.900.095 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1404.
 - 14.164 participaciones, numeradas del 46.914.260 al 46.928.423 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1403.
 - 443 participaciones, numeradas del 47.080.363 al 47.080.805 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones






de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1404.


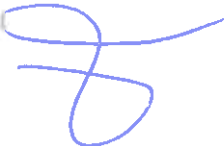




- 11.949 participaciones, numeradas del 47.169.643 al 47.181.591 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1404.

- 
- 
- ii) 21.566.893 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas del 1 al 1.500, 3.742.912 al 4.083.722, 4.424.535 al 4.455.563, 4.486.593 al 4.921.874, 5.357.157 al 5.637.125, 5.917.095 al 6.250.429, 6.583.765 al 7.340.816, 8.097.869 al 8.164.536, 8.231.205 al 8.297.872, 8.364.541 al 8.584.545, 8.884.061 al 9.553.392, 10.222.725 al 15.722.724, 21.222.725 al 28.496.649, 35.770.575 al 41.289.474, 46.808.375 al 46.854.234, 46.900.096 al 46.914.259, 47.079.920 al 47.080.362, y 47.157.693 al 47.169.642, todas ellas inclusive, representativas del 31,1026 % del Capital Social de la entidad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. Los datos identificativos de la sociedad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. han sido descritos con anterioridad.

La Sociedad aportante es DARIVENIA MARKETS, B.V., entidad constituida de conformidad con las leyes de Holanda, con domicilio social en Ijkdok 408, 1013 MM Amsterdam, e inscrita en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de Amsterdam con el número 61043141


Los títulos de propiedad correspondientes a las participaciones que se aportarán son:

- 
- 
- 
- 1500 participaciones, numeradas del 1 al 1.500, ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1395.
 - 340.811 participaciones, numeradas del 3.742.912 al 4.083.722, ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1404.
 - 31.029 participaciones, numeradas del 4.424.535 al 4.455.563, ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1404.
 - 435.282 participaciones, numeradas del 4.486.593 al 4.921.874, ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1404.
 - 279.969 participaciones, numeradas del 5.357.157 al 5.637.125, ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1404.
 - 333.335 participaciones, numeradas del 5.917.095 al 6.250.429 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 8 de agosto de 2014 ante el Notario de Madrid D. Francisco Consegal García con el número de protocolo 2024.
 - 757.052 participaciones, numeradas del 6.583.765 al 7.340.816, ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 22 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Francisco Consegal García con el número de protocolo 1094.

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 66.668 participaciones, numeradas del 8.097.869 al 8.164.536 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 8 de agosto de 2014 ante el Notario de Madrid D. Francisco Consegal García con el número de protocolo 2017.
 - 66.668 participaciones, numeradas del 8.231.205 al 8.297.872 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 8 de agosto de 2014 ante el Notario de Madrid D. Francisco Consegal García con el número de protocolo 2017.
 - 220.005 participaciones, numeradas del 8.364.541 al 8.584.545 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 8 de agosto de 2014 ante el Notario de Madrid D. Francisco Consegal García con el número de protocolo 2021.
 - 669.332 participaciones, numeradas del 8.884.061 al 9.553.392 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1404.
 - 5.500.000 participaciones, numeradas del 10.222.725 al 15.722.724 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1408.
 - 7.273.925 participaciones, numeradas del 21.222.725 al 28.496.649 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1401.
 - 5.518.900 participaciones, numeradas del 35.770.575 al 41.289.474 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1402.
 - 45.860 participaciones, numeradas del 46.808.375 al 46.854.234 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1404.
 - 14.164 participaciones, numeradas del 46.900.096 al 46.914.259 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1403.
 - 443 participaciones, numeradas del 47.079.920 al 47.080.362 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1404.
 - 11.950 participaciones, numeradas del 47.157.693 al 47.169.642 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1404.

- iii) 20.220.850 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas del 47.181.592 al 55.877.796, y del 56.711.471 al 68.236.115, todas ellas inclusive, representativas del 29,1614 % del Capital Social de la entidad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. Los datos identificativos de la sociedad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. han sido descritos con anterioridad

La Sociedad aportante es ALZA RESIDENCIAL, S.L., domiciliada en Madrid, Calle José Ortega y Gasset, nº 29, 6ª planta, con C.I.F. B-16103889, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 26353, folio 219, 8ª, hoja M-474899.



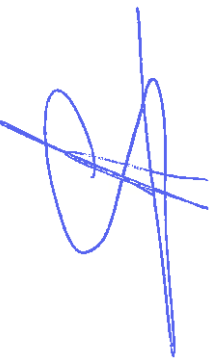
El título de propiedad correspondiente a las participaciones que se aportarán es, para todas las participaciones descritas anteriormente, la Escritura Pública de Ampliación de capital de fecha 30 de abril de 2015, otorgada ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz de Santa Maria Vierna, con el número de protocolo 1.518 de su protocolo.

- iv) 2.056.021 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas del 1.197.039 al 3.179.944, y del 47.080.806 al 47.153.920 todas ellas inclusive, representativas del 2,9651 % del Capital Social de la entidad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. Los datos identificativos de la sociedad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. han sido descritos con anterioridad

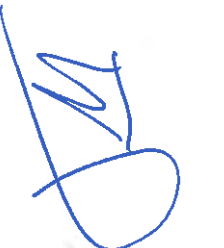


La Sociedad aportante es RENTAS MADRID CAPITAL, S.L., domiciliada en Madrid, calle Gran Vía, número 36, segunda planta; con CIF número B- 82648023; constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada en Madrid, ante el Notario Don Jose Ramón Ordiales Martínez, el día 6 de Abril de 2000, bajo el número 840 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 15329, folio 55, sección 8, hoja número M-256947, inscripción 1ª.

Los títulos de propiedad correspondientes a las participaciones que se aportarán son:


- 
- 1.982.906 participaciones, numeradas del 1.197.039 al 3.179.944 ambos inclusive: Escritura de Ampliación de Capital de fecha 8 de agosto de 2014 ante el Notario de Madrid D. Francisco Consegal García con el número de protocolo 2013.
 - 73.115 participaciones, numeradas del 47.080.806 al 47.153.920, ambos inclusive: Escritura de Ampliación de Capital de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1399.

- v) 1.938.625 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas del 55.877.797 al 56.711.470, y del 68.236.116 al 69.341.066, todas ellas inclusive, representativas del 2,7958 % del Capital Social de la entidad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. Los datos identificativos de la sociedad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. han sido descritos con anterioridad



La Sociedad aportante es PENTAGENIA INVERSIONES, S.L., sociedad española, con CIF B-84060417, constituida el 8 de julio de 2004 mediante escritura pública otorgada por el Notario de Madrid D. Ramón Corral Beneyto, con el número 2.895 de su protocolo, con domicilio en Madrid, calle de Zurbano, número 43, registrada en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 20.304, folio 94, sección 8, hoja M-358.952

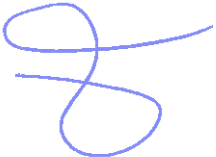
El título de propiedad correspondiente a las participaciones que se aportarán es, para todas las participaciones descritas anteriormente, la Escritura Pública de Ampliación de capital de fecha 30 de abril de 2015, otorgada ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz de Santa Maria Vierna, con el número de protocolo 1.518 de su protocolo.

- 
- vi) 1.094.038 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas del 3.001 al 1.197.038 ambos inclusive, representativas del 1,7220 % del Capital Social de la entidad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. Los datos identificativos de la sociedad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. han sido descritos con anterioridad

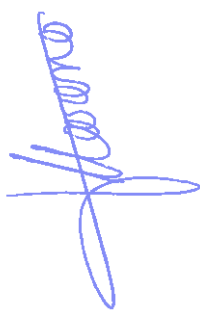
La Sociedad aportante es MERCURY BUILDING, S.L., sociedad española, con CIF B-84557123, con domicilio en Madrid, Calle Gran Vía, número 36, registrada en el



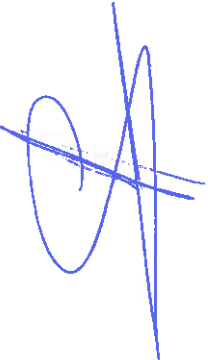
Registro Mercantil de Madrid, al tomo 22.163, libro 0, Sección 8, folio 185, hoja M-395.563



El título de propiedad correspondiente a las participaciones que se aportarán es, para todas las participaciones descritas anteriormente, la Escritura de Ampliación de Capital de fecha 8 de agosto de 2014 ante el Notario de Madrid D. Francisco Consegal García con el número de protocolo 2013.


- 
- vii) 562.967 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas del 3.179.945 al 3.742.911, ambos inclusive, representativas del 0,8119 % del Capital Social de la entidad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. Los datos identificativos de la sociedad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. han sido descritos con anterioridad

La Sociedad aportante es PORTOSILVA EUROPA, S.L., con domicilio en Madrid, calle Gran Vía nº 36, provista de NIF número B-84060763, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 20374, Folio 185, hoja M-306305.




El título de propiedad correspondiente a las participaciones que se aportarán es, para todas las participaciones descritas anteriormente, la Escritura de Ampliación de Capital de fecha 8 de agosto de 2014 ante el Notario de Madrid D. Francisco Consegal García con el número de protocolo 2013.


- viii) 151.496 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas del 46.928.424 al 47.079.919, ambos inclusive, representativas del 0,2185 % del Capital Social de la entidad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. Los datos identificativos de la sociedad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. han sido descritos con anterioridad




La Sociedad aportante es CATUA BUSINESS, S.L., domiciliada en Madrid, Glorieta de Cuatro Caminos número 63° 1a, con C.I.F. B-86691813, constituida, por tiempo indefinido, en escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Carlos Pérez Budín, el 12 de Marzo de 2.013, bajo el número 369 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 30927 general de la sección 8 del Libro de Sociedades, folio 70, hoja M-556652



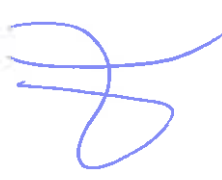
El título de propiedad correspondiente a las participaciones que se aportarán es, para todas las participaciones descritas anteriormente, la Escritura Pública de Ampliación de capital de fecha 24 de abril de 2015, otorgada ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz de Santa Maria Vierna, con el número de protocolo 1399.

- 
- ix) 79.510 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas del 8.804.551 al 8.884.060 ambos inclusive, representativas del 0,1147 % del Capital Social de la entidad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. Los datos identificativos de la sociedad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. han sido descritos con anterioridad

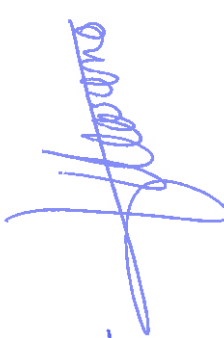
La Sociedad aportante es BALIANTE, S.L., sociedad española, con CIF B-82897588, constituida el 7 de febrero de 2001, mediante escritura pública otorgada por el Notario




de Madrid, D. José María Madridejos Fernández, con el número 384 de su protocolo, con domicilio en Madrid, calle Conde de Peñalver, número 27, registrada en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 16.195, folio 132, Sección 0, hoja M-274.671.

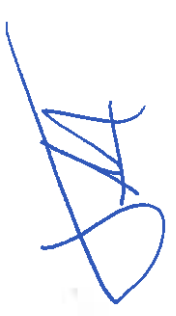


El título de propiedad correspondiente a las participaciones que se aportarán es, para todas las participaciones descritas anteriormente, la Escritura Pública de Ampliación de capital de fecha 8 de agosto de 2014, otorgada ante el Notario de Madrid D. Francisco Consegal García, con el número de protocolo 2016.

- 
- x) 3.772 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas del 47.153.921 al 47.157.692, ambos inclusive, representativas del 0,0054 % del Capital Social de la entidad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. Los datos identificativos de la sociedad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. han sido descritos con anterioridad



La Sociedad aportante es CANALES Y NEGOCIOS DEL MEDITERRANEO, S.L., domiciliada en Orihuela (Alicante), calle Valencia número 9, con C.I.F. B-54542212; constituida, por tiempo indefinido en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Orihuela Don Juan Vélez Bueno el 19 de Enero de 2.011, bajo el número 89 de su Protocolo. Debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Alicante, al tomo 3500, folio 207, hoja A-124048.



El título de propiedad correspondiente a las participaciones que se aportarán es, para todas las participaciones descritas anteriormente, la Escritura Pública de Ampliación de capital de fecha 24 de abril de 2015, otorgada ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz de Santa María Vierna, con el número de protocolo 1399.




II. **NUEVA REDACCION DEL ARTICULO 5 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES**

Redacción actual del artículo 5 de los Estatutos Sociales


"Artículo 5 de los Estatutos Sociales.- El capital social es de VEINTICINCO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SIETE EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS (25.784.607,28 €), distribuido en acciones, de 0,010 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 2.578.460.728, ambos inclusive, todas ellas de la misma clase y serie. 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."

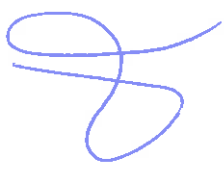
Redacción propuesta del artículo 5 de los Estatutos Sociales



"Artículo 5 de los Estatutos Sociales.- El capital social es de TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SIETE EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS (333.375.007,28 €), distribuido en acciones, de 0,010 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 33.337.500.728, ambos

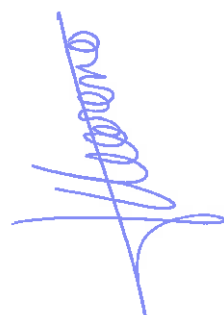
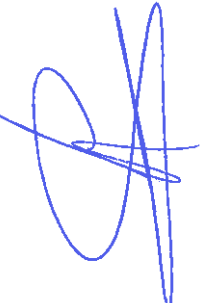




inclusive, todas ellas de la misma clase y serie. Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta.



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."

III. OTROS ASPECTOS

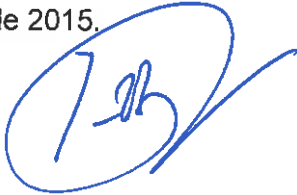
- 
- I. En definitiva, y con la integración en URBAS de los activos relacionados en el presente informe mediante la operación proyectada, se persigue aumentar el tamaño de la Sociedad, diversificar sus fuentes de ingresos, obtener sinergias de gestión y de costes y reforzar sus recursos propios. Adicionalmente, el nuevo tamaño posibilita apelar al mercado de capitales para financiar las actividades ordinarias, para financiar la restructuración de la deuda y para financiar el desarrollo corporativo futuro.
- 
- II. Por otra parte, la totalidad de las acciones a emitir representan casi 12 veces el número de acciones de la misma clase ya admitidas a negociación durante los 12 meses anteriores a la proyectada emisión encontrándose, por tanto, la operación dentro de las excepciones del Art. 26 del RD 1310/2005 de 4 de noviembre a la obligación de publicación de folleto informativo lo cual ha de simplificar en todos los sentidos la operación proyectada.
- III. De conformidad con lo dispuesto en el Arts. 67 y 68 del Texto Refundido de las Sociedades de Capital, las aportaciones descritas en este informe han sido objeto de un informe elaborado por el experto independiente designado por el Registrador Mercantil de Madrid y contiene la descripción de la aportación y su valoración, expresando los criterios utilizados y si dicho valor se corresponde con el valor nominal y, en su caso, con la prima de emisión de las acciones que se emitan como contrapartida. El valor que se de en la escritura social no podrá ser superior a la valoración realizada por el experto quien responderá frente a la sociedad, frente a sus accionistas y frente a los acreedores de los daños causados por la valoración salvo que acredite haber aplicado la diligencia y estándares propios de la actuación encomendada.
- 
- IV. Los porcentajes y datos finales señalados en cada parte de la operación consideran que el aumento de capital global incorpora todas y cada uno de los activos señalados con las valoraciones propuestas.
- V. Al ser no dinerarias las dos aportaciones que integran el aumento propuesto, de conformidad con el artículo 304 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los actuales accionistas no disponen de derecho de suscripción preferente al estar este reservado exclusivamente a las ampliaciones con aportaciones dinerarias.



Por último, 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 el acuerdo de ampliación de capital, pueda solicitar y obtener la admisión a cotización oficial de las nuevas acciones resultantes de la ampliación de capital, en las Bolsas de Valores en las que cotiza o pueda cotizar la acción, a través del sistema de

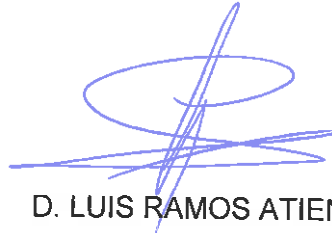
Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo) o el sistema que corresponda en cada caso, elaborando y presentando los documentos que considere convenientes y realizando cuantos actos sean necesarios o convenientes a tal efecto.

El Consejo de Administración con asistencia de la totalidad de sus miembros ha aprobado por unanimidad este Informe, en la sesión celebrada en Madrid el día 21 de mayo de 2015.



ROBISCO INVESTMENT S.L.

D. Juan Antonio Ibáñez Fernández



D. LUIS RAMOS ATIENZA



ESPARTEL FUND INVESTMENT, S.L.

Dª Julia María Moreno Infantes



CORPORATE LEISURE S.L.

D. José Humberto Avila Carrillo



EUROCOMETA SL

D. José Antonio Bartolomé Nicolás



QUANTIUM VENTURE S.L.

D. Juan Antonio Acedo Fernández

ANEXO 1 INFORME DE ADMINISTRADORES

1. Balance de Situación JLC 72 11/05/2015

BALANCE DE SITUACION JLC 72

000€	BALANCE JLC 72 31/12/2014	APORTACION JLC 72 27/04/2015	PLUSVALIA APORTACION JLC 72 30/04/2015	NAV JLC72 11/05/2015
ACTIVO NO CORRIENTE			7.616	36.854
Inversiones inmobiliarias	25.294		7.173	32.467
Iny. empresas del grupo y asocia	3.894		443	4.337
PARQUE LOGISTICO	3.894		443	4.337
Inversiones financieras a largo pl	50			50
Otros activos financieros:	50			50
ACTIVO CORRIENTE	3		38.637	137.609
Existencias	98.617		38.637	137.254
Deudores comerciales y otras cu	(0)			362
Deudores y otros	(0)			362
Otros créditos con las A	0		352	362
Efectivo y otros activos líquidos e	0			0
TOTAL ACTIVO	3		46.253	174.463

000€	BALANCE JLC 72 31/12/2014	APORTACION JLC 72 27/04/2015	PLUSVALIA APORTACION JLC 72 30/04/2015	NAV JLC72 11/05/2015
PATRIMONIO NETO			46.253	84.410
Fondos propios	38.155		46.253	84.410
Capital	3.581			3.584
Prima de asuncion	34.574			34.574
Reservas y resultados d	(0)			(0)
Reservado del ejercicio	(0)			(0)
Plusvalia en activos			46.253	46.253
PASIVO NO CORRIENTE				26.195
Deudas a largo plazo	26.195			26.195
Deudas con entidades c	25.213			26.195
Otros pasivos financiero	983			26.213
PASIVO CORRIENTE	0			983
Deudas a corto plazo	63.858			63.858
Deudas con entidades c	62.582			62.582
Deudas emp. del grupo y asociac	62.582			62.582
Acreedores comerciales y otras c	170			170
Proveedores a corto pla	1.106			1.106
Acreedores v otros	1.042			1.042
TOTAL PATRIMONIO NETO Y F	3		46.253	174.463

Total Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera JLC 72

000€	BALANCE JLC 72 31/12/2014	VNC	Plusv alia Activ os	NAV JLC 72
Total Activos Inmobiliarios	123.911		45.810	169.721
Inversiones Inmobiliarias	25.294		7.173	32.467
Existencias	98.617		38.637	137.254
Deuda Financiera	87.794			87.794

2. Balance de Situación Parque Logístico 30/04/2015

BALANCE DE SITUACION Parque Logístico

000€	BALANCE PARQUE PLUSVALIA LOGISTICO 31/12/2014	2.016	NAV Parque Logístico 30/04/2015	8.402
ACTIVO NO CORRIENTE	6.386	2.016		8.402
Inversiones inmobiliarias	6.376	2.016		8.392
Div. empresas del grupo y asociadas	10	-		10
Creditos a empresas	10	-		10
ACTIVO CORRIENTE	2	-		2
Deudores comerciales y otras cuentas	2	-		2
Deudores v años	1	-		1
Otros créditos con las Administraciones	1	-		1
Otros créditos con las Administraciones y otros activos líquidos netos	(0)	-		(0)
TOTAL ACTIVO	6.388	2.016		8.404

000€	BALANCE PARQUE PLUSVALIA LOGISTICO 31/12/2014	2.016	NAV Parque Logístico 30/04/2015	4.337
PATRIMONIO NETO	2.321	2.016		4.337
Fondos propios	2.321	2.016		4.337
Capital	3.409	-		3.409
Reservas y resultados de ejercicios	(938)	-		(938)
Resultado del ejercicio	(149)	-		(149)
Plusvalía en activos	-	2.016		2.016
PASIVO NO CORRIENTE	-	-		-
PASIVO CORRIENTE	4.067	-		4.067
Deudas a corto plazo	4.062	-		4.062
Deudas con entidades de crédito	4.002	-		4.002
Derivados y otros pasivos	60	-		60
Deudas emp. del grupo y asociadas	5	-		5
Administradores comerciales y otras cuentas	0	-		0
Acreedores v años	0	-		0
Otras deudas con las Administraciones	0	-		0
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	6.388	2.016		8.404

Total Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Parque Logístico

000€	VNC	Plusvalía Activos	NAV Adira	8.392
Total Activos Inmobiliarios	6.376	2.016		8.392
Deuda Financiera	4.002	-		4.002

3. Balance de Situación Playamayor 11/05/2015

BALANCE DE SITUACION PLAYAMAYOR

000€	BALANCE Playamayor 01/04/2015	Plusvalía	NAV 11/05/2015	8.392
				8.392

ACTIVO NO CORRIENTE				
Inmovilizado material	2.089	9.483	11.572	
Inmovilizado material (Inm	2.079	9.483	11.572	
Inmovilizado material (No ir	-	11.572	11.572	
Inv. empresas del grupo y asocia	2.079	(2.079)	-	
ACTIVO CORRIENTE	10	(10)	-	
Deudores comerciales y otras cu	1	-	1	
Efectivo y otros activos líquidos e	1	-	1	
TOTAL ACTIVO	2.091	9.483	11.574	

000€	BALANCE Playamayor 01/04/2015	Plusvalía	NAV 11/05/2015
PATRIMONIO NETO	2.083	9.483	11.566
Fondos propios			
Capital	2.812		2.812
Prima de asuncion	714		714
Reservas y resultados d	(1.005)		(1.005)
Resultado del ejercicio	(437)		(437)
Plusvalía en activos		9.483	9.483
PASIVO NO CORRIENTE	7		7
Otros pasivos no corrientes	7		7
PASIVO CORRIENTE	1		1
Acreedores comerciales y otras c	1		1
TOTAL PATRIMONIO NETO Y F	2.091	9.483	11.574

T otal Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Playamayor

000€	VNC	Plusvalía Activos	NAV
Total Activos Inmobiliarios	11.572		11.572
Deuda Financiera			

4. Balance de Situacion Localleasy 11/05/2015

BALANCE DE SITUACION LOCALEASY

000€	BALANCE Localleasy 01/04/2015	Plusvalía	NAV 11/05/2015
ACTIVO NO CORRIENTE	4.085	8.568	12.653
Inmovilizado material	3.948	8.568	12.517
Inmovilizado material (Inm	3.942	8.575	12.517
Inmovilizado material (No ir	7	(7)	-
Activos por impuesto diferido	136		136
ACTIVO CORRIENTE	215	(47)	167
Deudores comerciales y otras cu	137		137
Clientes por ventas y pri	116		116
Deudores v arto	21		21
Inversiones financieras a corto pl	47	(47)	-
Efectivo y otros activos líquidos e	30		30
TOTAL ACTIVO	4.299	8.521	12.820

000€	BALANCE Localleasy 01/04/2015	Plusvalía	NAV 11/05/2015
PATRIMONIO NETO	2.941	8.341	11.282

Fondos propios	2.941	8.341	11.282
Capital	1.772		1.772
Prima de asunción	1.588		1.588
Resultados de ejercicios ar	(534)		(534)
Resultado del ejercicio	114		114
Plusvalía en activos			
PASIVO NO CORRIENTE		8.341	8.341
Deudas a largo plazo	1.241		1.241
Acreedores por arrendamie	1.241		1.241
Otros pasivos no corrientes	1.196		1.196
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo	298		298
Otras deudas cp	274		274
Acreedores comerciales y otras c	274		274
Otros acreedores	24		24
TOTAL PATRIMONIO NETO Y F	4.479	8.341	12.820

Total Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Local e asy

000€	VNC	Plusvalía Activos	NAV
Total Activos Inmobiliarios	3.942	8.575	12.517
Deuda Financiera	1.241		1.241

5. Balance de Situación COVE 11/05/2014

BALANCE DE SITUACION COVE

000€	BALANCE COVE 31/12/2014	PLUSVALIA 30/04/2015	NAV COVE 11/05/2015
ACTIVO NO CORRIENTE	38.331	152.105	190.436
Inmovilizado material	2	-	2
Inversiones inmobiliarias	37.998	151.942	189.940
Iny. empresas del grupo y asocia	329	163	492
Terrenos y Diversifendas	329	163	492
Inversiones financieras a largo pl	2	-	2
ACTIVO CORRIENTE	562	654	1.216
Existencias	219	654	873
Deudores comerciales y otras cui	251		251
Clientes por ventas y pir	17		17
Deudores v arros	199		199
Otros créditos con las A.	34		34
Efectivo y otros activos líquidos e	93		93
TOTAL ACTIVO	38.893	152.760	191.652

000€	BALANCE COVE 31/12/2014	PLUSVALIA 30/04/2015	NAV COVE 11/05/2015
PATRIMONIO NETO	8.576	152.760	161.335
Fondos propios	8.576	152.760	161.335
Capital	3.005		3.005
Reservas y resultados d	(2.277)		(2.277)
Resultado del ejercicio	7.848		7.848
Plusvalía en activos			
		152.760	152.760

PASIVO NO CORRIENTE				
Deudas a largo plazo	13.118	-	-	13.118
Deudas con entidades c	13.118	-	-	13.118
Otros pasivos financiero	13.115	-	-	13.115
PASIVO CORRIENTE	17.200	2	-	2
Deudas a corto plazo	16.266	-	-	16.266
Deudas con entidades d	16.266	-	-	16.266
Deudas emp. del grupo y asociar	401	-	-	401
Acreedores comerciales y otras c	533	-	-	533
Proveedores a corto pla	3	-	-	3
Acreedores v años	230	-	-	230
Anticipos de clientes	300	-	-	300
TOTAL PATRIMONIO NETO Y F	38.893	152.760	-	191.652

Total Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera COVE

000€	VNC	Plusv alla Activos	NAV	NAV
Total Activos Inmobiliarios	38.216		152.597	190.813
Inversiones inmobiliarias	37.998		151.942	189.940
Existencias	219		654	873
Deuda Financiera	29.381		-	29.381

6. Balance de Situacion Terlemudes 30/04/2015

BALANCE DE SITUACION TERLEMUDES

000€	BALANCE TERLEMUDES 31/12/2014	Plusv alla Activos	NAV TERLEMUDES 30/04/2015
ACTIVO NO CORRIENTE			
ACTIVO CORRIENTE			
Existencias	375	22	397
Deudores comerciales y otras cu	65	22	87
Créditos con las Administraciones F	1	-	1
Inversiones en empresas del grup	307	-	307
Otros activos financieros.	307	-	307
Efectivo y otros activos líquidos e	2	-	2
TOTAL ACTIVO	375	22	397

000€	BALANCE TERLEMUDES 31/12/2014	Plusv alla Activos	NAV TERLEMUDES 30/04/2015
PATRIMONIO NETO	375	22	397
Fondos propios	375	22	397
Capital	310	22	310
Reservas y resultados d	67	-	67
Resultado del ejercicio	(2)	-	(2)
Plusv alla en activos	-	22	22
PASIVO CORRIENTE	0	0	0
Acreedores comerciales y otras c	0	-	0
Acreedores varios	0	-	0
Otras deudas con las Ac	0	-	0
TOTAL PATRIMONIO NETO Y F	375	22	397

(Handwritten signatures and initials in blue ink)

T otal Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera T erlemudes

Plusv alla 000€	VNC Activos	NAV
Total Activos Inmobiliarios	-	87
65 22 Deuda Financiera	-	

7. Balance de Situacion Diveritenddas 30/04/2015

BALANCE DE SITUACION DIVERITENDDAS

000€	BALANCE DIVERITENDDAS 31/12/2014	Plusv alla Activos	NAV TERLEMUDES 30/04/2015
ACTIVO NO CORRIENTE			
ACTIVO CORRIENTE	95		95
Deudores comerciales y otras cu	0		0
Otros créditos con las Adm	0		0
Inversiones en empresas del grup	94		94
Otros activos financieros	94		94
Efectivo y otros activos líquidos e	0		0
TOTAL ACTIVO	95		95

000€	BALANCE DIVERITENDDAS 31/12/2014	Plusv alla Activos	NAV TERLEMUDES 30/04/2015
PATRIMONIO NETO	95		95
Fondos propios	95		95
Capital	200		200
Reservas	0		0
Resultados de ejercicios ar	(105)		(105)
Resultado del ejercicio:	(1)		(1)
PASIVO NO CORRIENTE			
PASIVO CORRIENTE	0		0
Acreedores comerciales y otras c	0		0
Prov eedores	0		0
Otras deudas con las Admi	0		0
TOTAL PATRIMONIO NETO Y F	95		95

T otal Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Diveritenddas

Plusv alla 000€	VNC Activos	NAV Aldira
Total Activos Inmobiliarios	-	
- Deuda Financiera	-	

(Handwritten signatures and scribbles)

ANEXO 2 INFORME DE ADMINISTRADORES

Activos Inmobiliarios y deuda Financiera Aldira

Detalle Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Aldira

Ref.	Nombre de la Propiedad	Ubicación		Sociedad Prop.	Superficie (m ²)	Valor		Deuda	
		Calle	Localidad			Provincia	Valor Mercado (000€)	Valor Neto Contable (000€)	Plusvalía (000€)
5	Oficina Santa Cruz Marcenado	C/ Santa Cruz de Marcenado, 4	Madrid	Madrid	1.365,043	2.258	1.959	300	-
6	Suelos Const. Rovira- Torreforta	Polligono 159 Parcela, 45.	Castellon de la Pana	Castellon	10,280	4.630	4.016	614	-
7	Teatro de Valencia	C/ Denia, 55	Valencia	Valencia	1.153	1.453	1.280	-	193
8	Suelos Illescas (Gez. Trebiliano)	C/Alenania, 41	Illescas	Toledo	2.292	644	179	465	-
9	Suelo Martorelles	C/ Barcelona, sin	Martorelles	Barcelona	4.395	4.783	1.481	3.302	-
10	Suelo Jumilla	Sector Los Olivos, parcelero Bodeguit	Jumilla	Murcia	440,034	12.580	1.500	11.080	-
11	Vegas de Matutes 200 Parcelas	Urb. Monte Vegas, n° sin	Vegas de Matute	Segovia	201,299	6.150	1.925	4.224	-
12	Suelo Quijorna	Parcela 62 y 64, Pol. 6	Quijorna	Madrid	41,720	7.366	600	6.766	-
15	Suelo Illescas-Ascension Garcia Franc	C/Balada del Salvador, 19	Illescas	Toledo	33,458	6.320	990	5.330	-
16	Loma Verde	Av. Las Acacias, Loma Verde	Albolec	Granada	5.540	4.874	1.388	3.486	-
17	Loma Linda	C/ Doctor Severo Ochoa, sin	Ogijares	Granada	3.872	2.996	853	2.143	-
18	Suelo Chauchina	C/ La Torre, sin	Chauchina	Granada	2.635	1.945	554	1.391	-
20	Almanjazar	C/ Andujar, sin	Granada	Granada	2.401	2.760	786	1.974	-
21	Solar Santa Fe	Sector Urbanizable P-2	Santa Fe	Granada	1.958	2.008	572	1.436	-
22	Llanos de la Horniiga	Polligono 17 Parcela, 118	Llanos de la Horniiga	Jaén	141,641	5.847	1.665	4.182	-
23	Llano del Arenal	Sector S2 y S3 del P.A.U "Llanos del Arenal"	Lhaves	Jaén	384,727	14.144	4.028	10.117	-
25	Local Paladium	C/ Jaime I El Conquistador, 1. Bajos 14 Ed. Paladii Linares	Linares	Granada	421	366	113	283	-
28	Suelo Ed. El Serrallo	C/ Alca La Horra, Bd. B Serrallo esc. 1 Panta -2 y -	Granada	Granada	3.035	672	191	481	-
37	Barana Beach	Av. Principe Salmán, 2 Ed. Barana Beach	Martbella	Malaga	1.445	2.967	851	2.137	-
46	Jumilla (El llano)	Polligono 86, Parcela 22 E Llano	Jumilla	Murcia	615,501	11.038	11.038	-	-
51	Santa Olalla I	C/San Roque, 54	Santa Olalla	Toledo	1.380	1.295	453	842	-
57	Esquivias	Avenida Los Toreros, 6	Esquivias	Madrid	8.454	2.482	2.482	-	-
72	Cercadilla (Residencia+solar)	C/El Cascajal, 7	Cercadilla	Madrid	124	4.193	1.468	2.725	-
77	Pizarra I	C/ sin nombre, UE2	Pzarra	Malaga	24.682	1.699	1.699	-	-
78	Pzarra II	Pol. 22, parcela 59	Pzarra	Malaga	72.700	6.290	6.290	-	-
81	Navahondilla III	Paraje Vallejon, Pol 1, parcela 295	Navahondilla	Avila	80,039	4.078	4.078	-	-
Total Aldira					3.450.229	115.898	52.417	63.471	-

Activos Inmobiliarios y deuda Financiera JLC 72

Detalle Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera JLC 72

Ref.	Nombre de la Propiedad	Ubicación		Sociedad Prop.	Superficie (m ²)	Valor		Deuda	
		Calle	Localidad			Provincia	Valor Mercado (000€)	Valor Neto Contable (000€)	Plusvalía (000€)
24	Sector I-4, Rarceala A7	Sector I-4, Rarceala A7	Alovera	JLC 72	2.058	2.075	86	1.989	-
25	Sector III,9 (antiguo -10)	Sector III,9 (antiguo -10)	Alovera	JLC 72	4.838	4.000	4.000	-	(5.670)
26	UA 1.2	UA 1.2	Alovera	JLC 72	2.403	4.300	4.300	-	(5.260)

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

27	UA 4.4	UA 4.4	Alouera	Guadalajara	JLC 72	380	450	450	(604)
28	Sector I1 "Las Suerres" (antiguo I-15) n.d.	n.d.	Alouera	Guadalajara	JLC 72	28.515	17.535	10.267	7.268 (6.224)
29	R de la Ramla 6, 8 y 12 (UA 3)	n.d.	Azuqueca de Henares	Guadalajara	JLC 72	666	811	811	(502)
30	Ctra de Valdeavero (futuro Bd Teniente n.d.)	n.d.	Azuqueca de Henares	Guadalajara	JLC 72	365	715	715	205
31	Avda de Meco y C/ Nueva	n.d.	Azuqueca de Henares	Guadalajara	JLC 72	122	205	18.083	16.417 (17.816)
32	Sector SUR R-9	n.d.	Guadalajara	Guadalajara	JLC 72	627	2.290	2.290	(3.154)
33	Suelo Raza Dávalos 5 (futuro Bd Ceval) n.d.	n.d.	Guadalajara	Guadalajara	JLC 72	269	1.300	1.300	(2.489)
34	Suelo Calle Toledo (futuro Bd Toledo) n.d.	n.d.	Guadalajara	Guadalajara	JLC 72	1.143	2.900	2.900	(3.489)
35	Sector SR02 (futuro Bd BI Doneel)	n.d.	Meco	Madrid	JLC 72	12.032	1.670	1.670	(3.489)
36	SAU 4 y SAU 9	n.d.	Meco	Madrid	JLC 72	3.194	1.700	1.700	12
39	Futura promocion Las Bistas	n.d.	Vera	Almería	JLC 72	031	12	12	98
40	Sector SUR R-6 Rondiviso VU 1,7,2	n.d.	Azuqueca de Henares	Guadalajara	JLC 72	2.025	2.030	1.932	98
43	Sector SUR R-5	n.d.	Azuqueca de Henares	Guadalajara	JLC 72	13.087	16.214	9.727	6.487 (4.630)
44	Sector SUR R-5	n.d.	Azuqueca de Henares	Guadalajara	JLC 72	19.638	1.870	1.870	(340) (659)
46	SUS D (TJ Construcciones)	n.d.	Meco	Madrid	JLC 72	28.233	340	2.210	340 (922)
50	Suelo rustico Meco (TJ Construcción n.d.)	n.d.	Meco	Madrid	JLC 72	54.919	3.575	3.575	139 (6.507)
51	Sector 8 "Dehesa Segovia"	n.d.	Fuente el Saz	Madrid	JLC 72	2.500	165	165	140 (6.152)
55	Sector 6 "B Fnrtero"	n.d.	Fuente el Saz	Madrid	JLC 72	31.319	12.355	12.216	1.708
56	Sector R.2 "Los Ahijones"	n.d.	Rantocosa	Huesca	JLC 72	42.901	6.200	1.708	4.492 (2.760)
59	R-1 Villanueva de la Torre 87-88	n.d.	Villanueva de la Torre	Guadalajara	JLC 72	53.833	3.002	3.796	(794)
60	Hermanos de Rabilo	n.d.	Villanueva de la Torre	Guadalajara	JLC 72	19.130	700	700	700
61	R. Alverquerque	n.d.	Alouera	Guadalajara	JLC 72	42.495	1.350	1.350	1.350
62	Finca La Acena	n.d.	Alouera	Guadalajara	JLC 72	431.877	22.744	15.233	7.511
65	Racelas 119, 120 y 219	n.d.	Guadalajara	Madrid	JLC 72	111.996	3.900	3.900	3.900
66	Sector L.1	n.d.	Guadalajara	Madrid	JLC 72	104.468	2.500	2.500	2.500
67	Rarcela 47	n.d.	Humanaes de Madrid	Madrid	JLC 72	73.156	790	183	607
68	Fincas SNUZ Villanueva de la Torre	n.d.	Torrejón del Rey	Guadalajara	JLC 72	31.057	2.628	1.842	786 (772)
69	Finca Miraflores	n.d.	Villanueva de la Torre	Guadalajara	JLC 72	27.881	236	308	(12)
70	Irabo	n.d.	Albacete	Guadalajara	JLC 72	167.293	2.350	2.362	(12)
71	Lobres	n.d.	Irabo	Granada	JLC 72	3.374	170	158	12
72	Salobrena	n.d.	Lobres	Granada	JLC 72	55.418	1.129	1.129	100
74	Las Covas de Vinroma	n.d.	Salobrena	Castellón	JLC 72	42.807	125	100	25
78	Rantocosa Sector 4	n.d.	Las Covas de Vinroma	Huesca	JLC 72	26.347	850	850	850
78B	Rantocosa Sector 4	n.d.	Rantocosa	Huesca	JLC 72	887	195	98	97
79	Rantocosa Sector 6	n.d.	Rantocosa	Huesca	JLC 72	1.836	148	102	46
80	Rantocosa Sector 6	n.d.	Rantocosa	Huesca	JLC 72	1.717	670	882	(192)
81	Rantocosa	n.d.	Rantocosa	Huesca	JLC 72	2.432	290	194	96
KF3	Rantocosa	n.d.	Rantocosa	Huesca	JLC 72	320	140	140	140
	Sector 4 Casasola	n.d.	Chiloeches	Guadalajara	JLC 72	671.842	8.593	7.996	596
	Total Activos Inmobiliarios JLC 72					2.147.634	169.721	123.769	45.952 (66.874)
D3	Deuda no afectada a Activos Inmobiliarios N.A.	N.A.			JLC 72	N.A.	N.A.	N.A.	N.A. (1.116)
D4	Deuda garantizada con activos de COVE (BANCO SABADELL) N.A.	N.A.			JLC 72	N.A.	N.A.	N.A.	N.A. (17.488)
D5	Deuda garantizada con activos de COV N.A.	N.A.			JLC 72	N.A.	N.A.	N.A.	N.A. (2.376)
	Total Otra Deuda Financiera JLC 72					N.A.	N.A.	N.A.	(20.980)
	Total Activos Inmobiliarios + Otra Deuda Financiera JLC 72					2.147.634	169.721	123.769	45.952 (87.794)

Activos Inmobiliarios y deuda financiera Parque Logístico

Detalle Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Parque Logístico

Ref.	Nombre de la Propiedad	Ubicación		Localidad	Provincia	Sociedad Prop	Superficie (m ²)	Valor Mercado (000€)	Valor Neto Contable (000€)	Plusvalía (000€)	Deuda Financiera (000€)
		Calle	Ubicación								
58A	Torres de la Alameda 1		n.d.								
	Total Parque Logístico			Torres de la Alameda	Madrid	PARQUE LOGI	309.410	8.392	6.376	2.016	(4.002)
							309.410	8.392	6.376	2.016	(4.002)

Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Playamayor

Detalle Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Playamayor

Ref.	Nombre de la Propiedad	Ubicación		Localidad	Provincia	Sociedad Prop	Superficie (m ²)	Valor Mercado	Valor Neto Contable	Plusvalía	Deuda Financiera
		Calle	Ubicación								
44	Jumilla Parcela 109-83			Jumilla	Murcia	Playamayor	14.491	402	402	-	-
47	Jumilla Pol. 109 Parc. 82 y Pol. 108 Par Poligono 109 Parcela 83			Jumilla	Murcia	Playamayor	126.938	2.876	2.876	-	-
48	Jumilla Paraje G. ARDAL			Jumilla	Murcia	Playamayor	29.312	648	648	-	-
49	Torres de Segre			Torres de Segre	Lleida	Playamayor	4.356	188	188	-	-
50	Jumilla Paraje G. ARDAL, JAM EMPRE Cillituro, 4			Torredembarra	Tarragona	Playamayor	104.865	2.016	2.016	-	-
65	Matarrubia			Matarrubia	Guadalajara	Playamayor	21.534	447	447	-	-
68	El Grado			Grado	Asturias	Playamayor	92.421	347	347	-	-
75	Navahondilla			Navahondilla	Avila	Playamayor	29.346	2.274	2.274	-	-
80	La Union-E Garganzal			La Union	Murcia	Playamayor	6.048	379	379	-	-
79	Navahondilla Il-Navapark			Navahondilla	Avila	Playamayor	45.008	1.996	1.996	-	-
	Total Playamayor						474.319	11.572	11.572	-	-

Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Localeasy

Detalle Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Localeasy

Ref.	Nombre de la Propiedad	Ubicación		Localidad	Provincia	Sociedad Prop	Superficie (m ²)	Valor Mercado	Valor Neto Contable	Plusvalía	Deuda Financiera
		Calle	Ubicación								
3	C.C. Meco			Meco	Madrid	Localeasy	11.092	9.534	3.500	6.034	-
4	Local Pnto			Meco	Madrid	Localeasy	1.938	2.982	442	2.540	-
	Total Localeasy						13.030	12.517	3.942	8.575	-

Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera COVE

Detalle Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera COVE

Ref.	Nombre de la Propiedad	Ubicación		Localidad	Provincia	Sociedad Prop	Superficie (m ²)	Valor Mercado	Valor Neto Contable	Plusvalía	Deuda Financiera
		Calle	Ubicación								
14	Local Miraflores IV			Azuqueca de Henares	Guadalajara	COVE	1.913	680	174	506	-
15	Local COVE			Azuqueca de Henares	Guadalajara	COVE	113	193	45	148	-
37	Suelo sobrante C.C. Belvalle			Meco	Guadalajara	COVE	2.712	1.500	649	851	-
42	Sector SUR R.5 (Cove)			Azuqueca de Henares	Guadalajara	COVE					-
45	SUS AE-1			Meco	Madrid	COVE					-
	SUS D+E+F			Meco	Madrid	COVE					-
							173.600	8.000	3.094	4.906	-
							1.830.376	174.040	32.608	141.432	(29.081)

64	Suelo rustico Meco (Cove)	n.d.	Meco	Madrid	COVE	549,122	6.400	1.647	4.733
02	Total Activos Inmobiliarios COVE								
	EN GARANTIA DE AVALES DEL RS AZ N.A.								
	Total Otra Deuda Financiera COVE								
	Total Activos Inmobiliarios + Otra Deuda Financiera COVE		N.A.	N.A.	COVE	2.557.836	190.813	38.216	152.597 (29.081)

	Total Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Terlemudes								
	Detalle Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Terlemudes					2.557.836	190.813	38.216	152.597 (29.381)

Ref.	Nombre de la Propiedad	Ubicación		Localidad	Provincia	Sociedad Prop	Superficie (m ²)	Valor Mercado (000€)	Valor Neto Contable (000€)	Plusvalia (000€)	Deuda Financiera (000€)
		Calle	Localidad								
16	Garajes Gamlins	C/ Ferrocarril				TERLEMUDES	278	87	65	22	
	Total Terlemudes		Azuquena de Henares	Guadalajara			278	87	65	22	
Activos Inmobiliarios y deuda financiera Diversifendas							278	87	65	22	
Detalle Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Diversifendas							278	87	65	22	

Ref.	Nombre de la Propiedad	Ubicación		Localidad	Provincia	Sociedad Prop	Superficie (m ²)	Valor Mercado (000€)	Valor Neto Contable (000€)	Plusvalia (000€)	Deuda Financiera (000€)
		Calle	Localidad								
Detalle aportaciones a ALDIRA											
Aportaciones a ALDIRA											
5	2.258										
7	1.453										
10	12.580			1.088	871						
16	4.874			700	560						
11	6.150			833	667						
9	4.783			1.925	1.388						
12	7.366			1.070	856						
15	6.320			823	658						
8	644			980	267						
6	4.630			179	333						
17	2.996			4.016	80						
18	1.945			853	1.339						
20	2.780			554	853						
21	2.008			786	572						
22	5.847			1.665	1.665						

U00€ Ref Activo	VNC	Valor Aportación Prima Total	Capital Social
Constitución		3	3
5	2.258	1.959	871
7	1.453	1.260	700
10	12.580	1.500	560
16	4.874	1.388	667
11	6.150	1.925	1.388
9	4.783	1.481	856
12	7.366	600	267
15	6.320	980	333
8	644	179	80
6	4.630	4.016	1.339
17	2.996	853	853
18	1.945	786	554
20	2.780	572	786
21	2.008	572	572
22	5.847	1.665	1.665

23		14,144	4,028	4,028	
25		396	113	113	
28		672	191	191	
37		2,987	851	851	
57		2,482	2,482	2,482	
46		11,038	11,038	11,038	
77		1,699	1,699	1,699	
78		6,290	6,290	6,290	
81		4,078	4,078	4,078	
72		1,295	453	28	
Playamayor		4,193	1,468	4,078	
COVE		11,566	4,051	1,376	
JLC72		181,335	28,793	3,798	
Localiasy		84,410	38,158	19,263	
Otras partidas		11,282	10,088	25,528	
Total		18	5,604	12,630	
Subtotales Aportacion	VNC	384,499	133,509	64,188	69,341

Constitucion Sociedades	Valor	Prima	Capital
Activos	288,611	3	3
Total	115,888	81,089	54,193
	384,499	52,417	9,975
		133,509	42,442
			64,188
			69,341

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]