

**COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
C/Edison, 4
28006 MADRID**

Madrid, 28 de septiembre de 2015

HECHO RELEVANTE

En cumplimiento de la normativa en vigor se adjunta la siguiente documentación como información relevante:

- (i) Anuncio de convocatoria de Junta General Extraordinaria de Accionistas de ALZA REAL ESTATE, S.A., la cual se celebrará en Madrid, C/ Castelló, 24 el 2 de noviembre de 2015 a las doce (12,00) horas en primera convocatoria y, en caso de no obtenerse quórum suficiente, en el mismo lugar y hora el día 3 de noviembre de 2015 en segunda convocatoria.
- (ii) Informes a presentar a la Junta.
- (iii) Texto de las propuestas de acuerdos que se someten a la aprobación de la Junta General de Accionistas.

Atentamente,

Emilio Salvador
Secretario del Consejo

ALZA REAL ESTATE, S.A. Junta General Extraordinaria de Accionistas

Por acuerdo del Consejo de Administración, se convoca Junta general extraordinaria de accionistas de esta sociedad, que habrá de celebrarse en Madrid, Calle Castelló, 24 el día 2 de noviembre de 2015, a las doce horas, en primera convocatoria, o en el mismo lugar y a igual hora, el día 3 de noviembre de 2015, en segunda convocatoria, para someter a su examen y aprobación los asuntos comprendidos en el siguiente.

Orden del día

Primero.- Ampliación de capital social íntegramente mediante aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 3.131.149,00 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 3.131.149 nuevas acciones ordinarias con una prima de emisión de 5.322.953,30 € para su suscripción por Sotsen, S.L., actual titular de 911.692 participaciones sociales serie B de la Sociedad RICART PARC CENTRAL, S.L.

Consiguiente modificación del artículo 5º de los Estatutos Sociales. Solicitud de admisión a cotización de las nuevas acciones.

Segundo.- Aprobación de adquisición de activos esenciales en los términos del artículo 160 de la Ley de Sociedades de Capital.

Tercero.- Delegación de facultades para la ejecución de los acuerdos adoptados, con facultades de subsanación y complementación.

Cuarto.- Aprobación, si procede, del acta de la Junta, en cualquiera de las formas establecidas en el artículo 202 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital o, en su caso, aplicación de lo previsto en el artículo 203 del mismo texto legal.

A partir de la presente convocatoria los socios podrán obtener de la sociedad para su examen, en el domicilio social, o para su envío de forma inmediata y gratuita los documentos y propuestas de acuerdos que han de ser sometidos a la aprobación de la Junta General de accionistas incluido el texto íntegro de la modificación estatutaria propuesta, el informe de los administradores a que se refiere el art. 300 de la Ley de Sociedades de Capital relativo a las aportaciones proyectadas así como el informe del experto independiente a que se refiere el art. 67 de la misma Ley. Dichos documentos también podrán ser consultados y obtenidos en la página Web de la compañía <http://www.alzarealestate.com> de forma ininterrumpida desde la publicación del anuncio de convocatoria hasta la celebración de la Junta y en la de la CNMV <http://www.cnmv.es>

Desde la publicación de la presente convocatoria y hasta el quinto día anterior al previsto para la celebración de la junta, los accionistas podrán solicitar de los administradores,

acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, las informaciones o aclaraciones que estimen precisas, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes así como acerca de la información accesible al público que se hubiera facilitado por la sociedad a la CNMV desde la celebración de la última junta general conforme a lo dispuesto en los artículos 197 y 520 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Tienen derecho de asistencia a las Juntas Generales los accionistas titulares de una o más acciones cuya titularidad aparezca inscrita en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta con cinco días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta y así lo acrediten mediante la exhibición del correspondiente certificado de legitimación o tarjeta de asistencia o en cualquier otra forma admitida por la legislación vigente.

Todo accionista podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista, cumpliendo con los requisitos y formalidades exigidas por los presentes Estatutos Sociales, el Reglamento de la Junta General y la Ley. En todo caso, el representante que asista a la Junta deberá aportar la tarjeta de asistencia expedida a nombre del accionista.

El voto podrá ejercitarse asistiendo a la sesión o por medio de correspondencia postal enviando un escrito al domicilio social en el que conste el sentido del voto junto con la tarjeta de asistencia emitida por las entidades encargadas o el modelo de "tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia" facilitado por la Sociedad disponible en su página web, acompañado del correspondiente certificado de legitimación. La representación por correspondencia postal seguirá el mismo procedimiento.

Se informa a los accionistas de la existencia de un fichero o tratamiento automatizado, con los datos de carácter personal facilitados por estos o por las entidades depositarias de sus acciones con ocasión de la Junta General, así como de los que puedan derivarse como consecuencia de ella y cuya finalidad es la gestión y administración de los datos de los accionistas y, en su caso, los de los sus representantes quienes podrán ejercitar, conforme a la Ley, los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición de los datos del fichero a través de la correspondiente notificación al responsable y titular del fichero, Alza Real Estate, S.A., a la C/ José Ortega y Gasset, 29, 28006 Madrid, incluyendo fotocopia del DNI.

Los accionistas que representen, al menos, el tres por ciento del capital social podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de la Junta general de accionistas, incluyendo uno o más puntos en el orden del día así como presentar propuestas fundamentadas de acuerdo sobre asuntos ya incluidos o que deban incluirse en el orden del día de la junta convocada. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social de Alza Real Estate, S.A., José Ortega y Gasset, 29, de Madrid, dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la presente convocatoria todo ello de conformidad con el art. 519 de la Ley de Sociedades de Capital. Más información sobre los derechos de información en la página web de la sociedad antes indicada.

Madrid, 25 de septiembre de 2015.- El Consejero Delegado, Tomás Alarcón Zamora

NUMERO TOTAL DE ACCIONES DE ALZA REAL ESTATE, S.A. AL TIEMPO DE LA CONVOCATORIA

El número total de acciones a la fecha de convocatoria es el siguiente:

121.514.413 acciones ordinarias ISIN ES0138436011 admitidas a negociación en la Bolsa de Barcelona. Cada acción da derecho a un voto.

3.131.149 nuevas acciones ordinarias ISIN ES0138436029 emisión 2015 pendientes de anotación e inscripción contable en Iberclear así como de admisión en la Bolsa de Barcelona a la fecha de remisión de este hecho relevante.

Ambas son de una misma serie y clase con los mismos derechos políticos y económicos.

CAUCES DE COMUNICACIÓN ENTRE LA SOCIEDAD Y LOS ACCIONISTAS

1.- Información disponible desde la fecha de la convocatoria.

Todo accionista podrá obtener de la Sociedad, para su examen en el domicilio social para su envío de forma inmediata y gratuita, previa solicitud por escrito, los siguientes documentos que se someten a la aprobación, o información, de la Junta:

- 1º) El texto íntegro del anuncio de convocatoria.
- 2º) El número total de acciones y derechos de voto en la fecha de la convocatoria.
- 3º) De los documentos que se presentan a la Junta General y, en su caso, los informes de los administradores, así como el del experto independiente.

- Texto completo de las propuestas de acuerdos que se someten a la Junta.
- Informe de los administradores relativo al aumento con aportaciones no dinerarias elaborado por el Consejo de Administración
- informe de experto independiente relativo a la aportación no dineraria
- El modelo de tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia.

Todos los documentos que han quedado relacionados podrán, además, consultarse o copiarse de la página web de la Sociedad www.alzarealestate.com de forma ininterrumpida desde la publicación del anuncio de convocatoria y hasta la celebración de la Junta General.

2.- Derecho de información previo a la celebración de la Junta General.

Hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la Junta, los accionistas podrán solicitar del Consejo de Administración, acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del Día, las informaciones o aclaraciones que estimen precisas o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes. Podrán los accionistas, además, solicitar informaciones o aclaraciones o formular preguntas por escrito acerca de la información accesible al público que se hubiera facilitado por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la última Junta General, es decir, desde junio de 2015, mediante petición escrita dirigida a Relaciones con Accionistas en el domicilio social José Ortega y Gasset, 29 6º Madrid. Attn. Sr. Achaerandio acompañando copia de la tarjeta de asistencia u otro documento acreditativo de su condición de accionista.

Asimismo, durante la celebración de la Junta, los accionistas podrán solicitar verbalmente al Consejo de Administración, las aclaraciones que estimen precisas acerca de la información anteriormente referida.

REGLAS APLICABLES PARA LA DELEGACIÓN Y EL VOTO POR MEDIOS DE COMUNICACIÓN A DISTANCIA

Derecho de asistencia, representación y voto

- Asistencia:

De conformidad con lo establecido en Estatutos Sociales, tienen derecho de asistencia a las Juntas Generales los accionistas titulares de una o más acciones, incluidas las que no tienen derecho a voto, cuya titularidad aparezca inscrita en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta con cinco días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta y así lo acrediten mediante la exhibición, en el domicilio social o en las entidades que se indiquen en la convocatoria, del correspondiente certificado de legitimación o tarjeta de asistencia emitida por la Sociedad, o en cualquier otra forma admitida por la legislación vigente.

- Representación:

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista, cumpliendo con los requisitos y formalidades exigidos por los presentes Estatutos Sociales, el Reglamento de la Junta General y la Ley.

El Presidente y el Secretario de la Junta General así como las personas que estos designen, tendrán las más amplias facultades para determinar la validez del documento o medio acreditativo de la representación, debiendo considerar únicamente como no válido aquél que carezca de los mínimos requisitos imprescindibles y siempre que éstos sean insubsanables.

La representación será siempre revocable. La asistencia personal del representado a la Junta tendrá valor de revocación.

- Voto:

Los accionistas que tengan derecho de asistencia podrán ejercer el voto asistiendo personalmente y votando en la Junta, con la tarjeta de asistencia debidamente firmada y cumplimentada.

- Emisión de voto y otorgamiento de representación en la Junta General de accionistas por medios de comunicación a distancia.

I.- Voto por medios de comunicación a distancia.

De conformidad con lo establecido en el artículo 521 de la Ley de Sociedades de Capital, el voto sobre las propuestas relativas a los puntos del Orden del Día podrá ejercitarse directamente por los accionistas mediante correspondencia postal. El ejercicio de este derecho se hará conforme a las siguientes instrucciones.

Los accionistas que deseen votar mediante correspondencia postal deberán remitir (i) un escrito en el que conste el sentido del voto o la abstención, acompañado de la tarjeta de asistencia emitida por las entidades encargadas de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta, o (ii) el modelo de “tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia” facilitado por la Sociedad, acompañado del correspondiente certificado de legitimación.

La tarjeta de asistencia debidamente cumplimentada y firmada, junto con los documentos referidos, deberá ser entregada a la Sociedad por cualquiera de los siguientes procedimientos:

- a) Directamente, mediante su envío al domicilio social de Alza Real Estate, S.A., José Ortega y Gasset, 29 6º 28006 MADRID a la atención del “Departamento de Relaciones con Inversores”;
- b) Mediante su envío a la entidad participante en el Servicio de Anotaciones en Cuenta en la que tenga depositadas sus acciones.

II.- Otorgamiento de representación mediante sistemas de comunicación a distancia.

De conformidad con lo establecido en el artículo 522 de la Ley de Sociedades de Capital y el Reglamento de la Junta General, los accionistas podrán otorgar su representación para la Junta General por escrito siguiendo las siguientes instrucciones:

Los accionistas que deseen otorgar su representación mediante correspondencia postal deberán remitir (i) un escrito en el que conste el sentido del voto o la abstención, acompañado de la tarjeta de asistencia emitida por las entidades encargadas de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta, o (ii) el modelo de “tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia” facilitado por la Sociedad, acompañado del correspondiente certificado de legitimación.

Si se otorga la representación al Presidente o cualquier otro miembro del Consejo de Administración, incluido el Secretario, la tarjeta de asistencia debidamente cumplimentada y firmada, junto con los documentos referidos, deberá ser remitida a la Sociedad por cualquiera de los siguientes procedimientos:

- a) Directamente, mediante su envío al domicilio social de Alza Real Estate, S.A., José Ortega y Gasset, 29 6º 28006 MADRID a la atención del “Departamento de Relaciones con Inversores”;
- b) Mediante su envío a la entidad participante en el Servicio de Anotaciones en Cuenta en la que tenga depositadas sus acciones.

II.3.- Disposiciones comunes al otorgamiento de representación por medios de comunicación a distancia.

El accionista que otorgue su representación por medios de comunicación a distancia deberá comunicar al representante designado la representación conferida, que a su vez deberá dejar constancia de su aceptación. A estos efectos, en el día y lugar de la celebración de la Junta General, los representantes designados deberán identificarse mediante su Documento Nacional de Identidad o pasaporte, y entregar la copia impresa de la delegación efectuada por medios postales o electrónicos, debidamente firmada por el representante y el accionista representado. El representante sólo podrá ejercer el voto de su representado asistiendo personalmente a la Junta General. Cuando la representación se otorgue al Presidente o cualquier otro miembro del Consejo de Administración, incluido el Secretario esta

comunicación se entenderá realizada mediante la recepción por la Sociedad de la representación conferida.

II.4.- Conflicto de intereses.

A los efectos de lo dispuesto en los artículos 523 y 526 de la Ley de Sociedades de Capital (LSC), se informa de que el Presidente de la Junta General, así como cualquier otro miembro del Consejo de Administración, pueden encontrarse en conflicto de intereses (i) respecto determinados puntos del Orden del Día; y (ii) en los supuestos recogidos en los apartados b) o c) del artículo 526.1 LSC, (separación de administradores y ejercicio de la acción social de responsabilidad) que pudieran presentarse fuera del Orden del Día con arreglo a la Ley.

En relación con todos ellos, si el representado no hubiera impartido instrucciones de voto precisas, la representación, salvo indicación expresa en contrario, se entenderá conferida al Secretario de la Junta General de accionistas.

III.- Reglas comunes.

III.1.- Plazo del ejercicio para la representación y voto por medios de comunicación a distancia.

Las representaciones otorgadas y los votos emitidos por medios de comunicación a distancia podrán emitirse a partir de la fecha de convocatoria de la junta y deberán recibirse por la Sociedad en su domicilio social con, al menos, 5 horas de antelación a la prevista para la celebración de la Junta General. Las representaciones y los votos recibidos con posterioridad se tendrán por no conferidos y por no emitidos, respectivamente.

Con posterioridad al plazo indicado, sólo se admitirán las representaciones conferidas por escrito mediante la tarjeta de asistencia que se presenten en la mesa de entrada de accionistas, en el lugar y día de celebración de la Junta General.

III.2.- Reglas de prelación sobre la asistencia, voto y representación por medios de comunicación a distancia.

III.2.1. Prioridad de la asistencia personal.

La asistencia personal a la Junta General tendrá el efecto de revocar el voto emitido y la representación otorgada por medios de comunicación a distancia. La representación es siempre revocable. En cualquier caso, la asistencia personal a la Junta del representado tendrá valor de revocación de la representación otorgada.

III.2.2. Prioridad del voto a distancia sobre el otorgamiento de representación a distancia.

El voto efectuado a través de cualquier medio de comunicación a distancia hará ineficaz cualquier otorgamiento de representación ya sea anterior, que se tendrá por revocada, o posterior, que se tendrá por no efectuada.

III.2.3. Prioridad en caso de realización de varios otorgamientos de representación o votos por medios de comunicación a distancia.

En el caso de que un accionista realice válidamente varios otorgamientos de representación o emita válidamente varios votos mediante diferentes medios de comunicación a distancia, prevalecerá la representación y/o voto que se haya recibido en último lugar, quedando invalidados los recibidos en fecha anterior.

III.3. Cotitularidad

En caso de cotitularidad de las acciones, a los efectos del artículo 126 de la Ley de Sociedades de Capital se presumirá que el cotitular que vote u otorgue la representación por medios de comunicación a distancia se encuentra designado por el resto de los cotitulares para ejercitar los derechos derivados de las acciones.

Edificio Beatriz
José Ortega y Gasset 29 - 6ª
28006 Madrid
Tf + 34 914 360 934
Fx + 34 915 762 683
www.alzarealestate.com



**INFORME DE LOS ADMINISTRADORES DE ALZA REAL ESTATE, S.A.
RELATIVO AL AUMENTO DE CAPITAL CON APORTACIONES NO DINERARIAS
(Art. 300 LSC) ASÍ COMO DE MODIFICACION ESTATUTARIA (Art. 287 LSC)**

Sres. Accionistas:

Tras las operaciones corporativas realizadas en los últimos años en el seno de redimensionamiento y reestructuración de ALZA REAL ESTATE, S.A. (en adelante ALZA o la Compañía) iniciado en el ejercicio 2.007 se va a proponer a la Junta de Accionistas una operación que implicará, de forma agregada, un aumento de capital íntegramente mediante aportaciones no dinerarias por un valor propuesto, entre nominal y prima de emisión, de 8.454.102,30 **euros**.

La operación se enmarca por tanto en la última fase del proceso de reorganización corporativa de ALZA e implicará la integración, mediante su adquisición por ALZA, de la totalidad de las participaciones restantes para conformar la plena propiedad del capital social de RICART PARC CENTRAL, S.L. (en adelante RPC) asumiendo así ALZA la condición de futura dominante de RPC.

Mediante las operaciones que integran el aumento de capital, la entidad que se indica a continuación (en adelante **el aportante**), aportará a ALZA las participaciones de las que es titular en RPC. Una vez realizada la aportación, ALZA ostentará el cien por cien de RPC, sociedad con activos de gran interés estratégico para su desarrollo controlando así a RPC en el seno del Grupo cuyas actividades se centran, en el negocio de la construcción, en la promoción inmobiliaria y en la adquisición de activos en renta.

El cuadro siguiente muestra los principales datos de la aportación del aportante, titular actual de las participaciones en RPC, que serán entregadas en canje de las nuevas acciones ALZA a emitir, los importes correspondientes al nominal y a la prima de emisión incorporados en el precio de emisión, desembolso total por aportante y porcentajes finales sobre el capital resultante:

PARTICIPACIONES SERIE B DE RICART PARC CENTRAL, S.L. A APORTAR									
APORTANTE	CIF	Nº PARTICIPACIONES SERIE B DE RICART PARC CENTRAL, S.L. A APORTAR	DEL	AL	CONTRAPRESTACIÓN ACCIONES DE ALZA (ACCIONES DE 1€)	NOMINAL (€)	PRIMA DE EMISIÓN (€)	TOTAL IMPORTE EMISIÓN (€)	% SOBRE CAPITAL POST AMPLIACIÓN
SOTSEN, S.L.	B 19231653	911.692	542.873	1.454.564	3.131.149	3.131.149,00	5.322.953,30	8.454.102,30	2,475%

Por lo tanto, las acciones serán emitidas para su suscripción exclusiva por parte del aportante siendo la emisión con cargo íntegramente a aportaciones no dinerarias por lo que, de conformidad con el artículo 304 de la LSC, los actuales accionistas no dispondrán de su derecho de suscripción preferente. La razón del no ejercicio no es, por tanto, la supresión potestativa del derecho de suscripción regulada en el artículo 308 de la LSC sino la no generación de dicho derecho conforme a lo dispuesto en el citado artículo.

Tras la operación de canje, el aportante detendrá en su conjunto un 2,475% del nuevo capital social de ALZA REAL ESTATE, S.A.

Por otra parte, las acciones a emitir en canje de las participaciones recibidas, representan a su vez un 2,58% del número de acciones de la misma clase ya admitidas a negociación durante los 12 meses anteriores, que junto con operaciones anteriores dentro de los últimos 12 meses, representan en su conjunto un 4,11% del número de acciones de la misma clase ya admitidas a negociación durante los 12 meses anteriores, 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.

Ambas circunstancias, no generación del derecho de suscripción y excepción del folleto informativo, simplifican en todos los sentidos la operación proyectada.

La operación de ampliación de capital persigue los siguientes objetivos:

- (i) Disponer de la totalidad del capital social de RPC por parte del Grupo ALZA para permitir de forma independientes de cualquier minoritario, la explotación agregada del desarrollo de sus activos desde ALZA, contando con la experiencia y recursos para la estructuración de operaciones inmobiliarias de promoción, construcción y comercialización de complejos inmobiliarios de cualquier uso y tipología.
- (ii) Reforzar la posición de ALZA como entidad dominante de un Grupo Inmobiliario diversificado el cual, desde su actual situación de compañía admitida en el mercado de corros de la Bolsa de Barcelona, continúe su consolidación como proyecto bursátil al objeto de alcanzar la capacidad financiera necesaria para, mediante la apelación a los inversores, obtener los recursos necesarios para financiar proyectos de inversión adicionales.
- (iii) Reforzar y simplificar la gestión empresarial de forma más lógica y eficiente de la Sociedad RPC.

Con dicha operación se pretende por tanto obtener la capacidad total de centralizar la planificación y la toma de decisiones de RPC junto con el resto de participadas con el fin de incidir en el mejor desarrollo de sus actividades y profundizar en la percepción externa del grupo Alza. Al mismo tiempo se consigue reforzar las actividades del Grupo teniendo capacidad plena para participar en nuevos negocios mediante la atracción de nuevos inversores controlando plenamente por ALZA como sociedad holding la gestión de, ahora ya, íntegramente participada que se encargará de lograr una mayor coordinación y aprovechamiento de sus recursos mejorando la capacidad comercial, de administración y de negociación de RPC con terceros, especialmente con las entidades financiadoras.

Edificio Beatriz
José Ortega y Gasset 29 - 6ª
28006 Madrid
Tf + 34 914 360 934
Fx + 34 915 762 683
www.alzarealestate.com



La ampliación de capital que se propone, instrumentada mediante el 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.

En el proceso de definición de la ecuación de canje se ha tenido en cuenta el valor real de los patrimonios de ALZA, desde su condición como cabecera del Grupo Alza y de RPC así como la capacidad de desarrollo de los activos de los que es propietaria RPC:

	GRUPO ALZA REAL ESTATE	SUBGRUPO RICART PARC CENTRAL	PARTICIPACION DE SOTSEN, S.L. EN RPC 14,55156%	TOTAL
PATRIMONIO NETO AL 30/06/2015 OBTENIDO DEL INFORME FINANCIERO SEMESTRAL	126.188.856,80	23.701.641,31	3.448.958,49	126.188.856,80
AMPLIACION DE CAPITAL EN CURSO (COMPENSACION DE CREDITOS)	5.031.031,50			5.031.031,50
PATRIMONIO NETO AJUSTADO	131.219.888,30	23.701.641,31	3.448.958,49	131.219.888,30
Ajustes adicionales:				
(I) PLUSVALIAS LATENTES PARTICIPACION EN UBS	26.418.817,35			26.418.817,35
(II) MAYOR VALOR ACTIVIDAD CONSTRUCCION	5.225.615,19			5.225.615,19
(III) PLUSVALIAS LATENTES IBIZA	17.832.950,76			17.832.950,76
(IV) RESULTADO PROMOCION SUELO CAN RICART	34.395.926,62	34.395.926,62	5.005.143,80	34.395.926,62
(V) AJUSTE PRIMA DE ENTRADA	128.628.263,21		-	128.628.263,21
VALOR TOTAL SIN DESCUENTO DE MINORITARIOS	343.721.461,44	58.097.567,93	8.454.102,29	343.721.461,44
Minoritarios:				
PORMENTA, S.L.U.	(10.856,78)			(10.856,78)
INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES DEL GOLF DE IBIZA, S.A.	(3.607.823,57)			(3.607.823,57)
RICART PARC CENTRAL	(8.454.102,29)			(8.454.102,29)
VALOR A EFECTOS DE CANJE	331.648.678,80		8.454.102,29	331.648.678,80
Número de acciones neto de autocartera	122.832.844		911.692	
Valor resultante por acción	2,70		9,2730	
ACCIONES NUEVAS A EMITIR	3.131.149			

Para ello y de forma resumida, se ha partido del patrimonio neto de las sociedades intervinientes obtenidos a partir de las cuentas anuales consolidadas auditadas al 31 de diciembre de 2014 del Grupo Alza y de las cuentas anuales individuales de RPC, y del Informe Financiero correspondiente al 1º Semestre de 2015.

Sobre dichos valores, se han realizado los siguientes ajustes:

- (i) Plusvalía latente de las acciones de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. a asignar en la ampliación de capital social de esta compañía aprobada en su Junta General de Accionistas de fecha 10 de julio de 2015.
- (ii) Mayor valor de la actividad de Construcción del Grupo, en base al valor actual del margen previsto de la obra contratada.
- (iii) Plusvalías latentes de los activos de las filiales Golf de Ibiza, S.L.U e Inmuebles y Construcciones del Golf de Ibiza, S.A.
- (iv) Resultado esperado de la promoción y venta o explotación posterior en arrendamiento de 2 parcelas destinadas a oficinas (41.664,33 metros cuadrados edificables).
- (v) Ajustes de prima de entrada.

Una vez descontados los Intereses minoritarios y el número de acciones en autocartera de ALZA REAL ESTATE, obtenemos el valor a efectos de canje (VALOR RESULTANTE POR ACCION)

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 67 de la LSC, las aportaciones serán objeto de un informe a elaborar por el experto independiente designado por el Registrador Mercantil de Madrid y contendrá 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.

Aumento de capital:

La ampliación de capital mediante aportaciones no dinerarias tiene como objetivo la aportación a la Sociedad, mediante canje de valores, de 911.692 participaciones de la clase B sin voto de la compañía **RPC** con CIF B62425483 domiciliada en Barcelona, Rambla de Cataluña, 53-55 ático Inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 33110, Folio 11 Hoja B222935. Son 911.692 participaciones sociales de la Serie B, números del 542.873 al 1.454.564, ambos inclusive, representativas de un 14,55% de su capital total nominal.

A tal fin se propone aumentar el capital social, en una cifra nominal total de TRES MILLONES CIENTO TREINTA Y UN MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE EUROS (3.131.149) mediante la emisión y puesta en circulación de TRES MILLONES CIENTO TREINTA Y UN MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE (3.131.149) nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal con una prima de emisión total y conjunta de CINCO MILLONES TRESCIENTOS VEINTIDOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES

EUROS CON TREINTA CENTIMOS (5.322.953,30), esto es por un importe total de la emisión de OCHO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO DOS EUROS CON TERINTA CENTIMOS (8.454.102,30).

Las acciones serán íntegramente suscritas y desembolsadas por el aportante mediante canje de sus participaciones en la sociedad **RPC**.

El artículo relativo al capital social quedaría redactado como sigue:

ARTICULO 5º. El capital social es de CIENTO VENTISEIS MILLONES QUINIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS SIETE(126.508.907) EUROS, totalmente suscrito y desembolsado. Se encuentra dividido en CIENTO VENTISEIS MILLONES QUINIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS SIETE (126.508.907) acciones, representadas mediante anotaciones en cuenta, de 1 Euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie.

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

PARTICIPACIONES SERIE B DE RICART PARC CENTRAL, S.L. A APORTAR

APORTANTE	CIF	Nº PARTICIPACIONES SERIE B DE RICART PARC CENTRAL, S.L. A APORTAR	DEL	AL	CONTRAPRESTACIÓN ACCIONES DE ALZA (ACCIONES DE 1€)	NOMINAL (€)	PRIMA DE EMISIÓN (€)	TOTAL IMPORTE EMISIÓN (€)	% SOBRE CAPITAL POST AMPLIACIÓN
SOTSEN, S.L.	B 19231653	911.692	542.873	1.454.564	3.131.149	3.131.149,00	5.322.953,30	8.454.102,30	2,475%

Los datos identificativos de la sociedad RPC han sido descritos con anterioridad.

El aportante es la Sociedad SOTSEN, S.L. con CIF B 19231653; tiene su domicilio a estos efectos en (C.P.28.807) Alcalá de Henares (Madrid), calle San Felix de Alcalá, nº 3C, 301.

En lo relativo a las garantías adoptadas, se ha establecido la anotación preventiva de la operación proyectada en las páginas del libro de participaciones sociales de la sociedad objeto de aportación correspondiente al aportante.

El Consejo de Administración con la asistencia de la totalidad de sus miembros ha aprobado por unanimidad este Informe, con la abstención de Don Natalio Sotres de la Sen, en la sesión celebrada en Madrid el día 4 de septiembre de 2015.

**INFORME DE EXPERTO INDEPENDIENTE
SOBRE LA APORTACIÓN NO DINERARIA PREVISTA
EN LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL DE
ALZA REAL ESTATE, S.A.**

15 de septiembre de 2015

Contenido

I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. ALCANCE Y NATURALEZA DEL TRABAJO.....	1
III. CAPITAL SOCIAL DE RPC	3
IV. BALANCE CONSOLIDADO DE RPC AL 30 DE JUNIO DE 2015.....	3
V. VALORACIÓN.....	5
VI. BASE DE VALORACIÓN	6
VII. DETALLES DE VALORACIÓN.....	7
VII. TRABAJO REALIZADO.....	7
IX CONCLUSIONES.....	9

INFORME DE EXPERTO INDEPENDIENTE SOBRE APORTACIÓN NO DINERARIA EN LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL DE ALZA REAL ESTATE, S.A.

A los Administradores de Alza Real Estate, S.A., por encargo del Registro Mercantil:

I. INTRODUCCIÓN

Con fecha 23 de abril de 2015 aceptamos la designación efectuada en la misma fecha a favor de SCD Auditoría, S.L.P. por el Registrador Mercantil de Madrid don Francisco Javier Navia Osorio, en expediente 348/15, para la realización de un informe de experto independiente sobre la aportación no dineraria prevista realizar en la mercantil ALZA REAL ESTATE, S.A. (en adelante ALZA o la Sociedad), de conformidad con lo establecido en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital, en relación con los artículos 133, 340 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, designación solicitada por el Consejero Delegado de la Sociedad, en suscripción de las acciones a emitir en una prevista ampliación de capital por importe de 3.131.149,00 euros en capital con una prima de emisión total y conjunta de 5.322.953,30 euros, esto es por un importe total de la emisión de capital más prima de 8.454.102,30 euros.

Según figura en la instancia de solicitud de nombramiento de experto independiente, la aportación no dineraria prevista efectuar consistirá en la aportación a la Sociedad, mediante canje de valores, de 911.692 participaciones sociales de la clase B de 4,10 euros de valor nominal cada una de la sociedad Ricart Parc Central, S.L. (en adelante RPC), numeradas correlativamente de la 542.873 a la 1.454.564, ambas inclusive y representativas del 14,5516% de su capital social. RPC tiene CIF B62425483 y domicilio en Barcelona, Rambla de Cataluña, 53-55 ático. Está Inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 33110, Folio 11 Hoja B222935. Estas participaciones sociales, que representan un 14,5516% de su capital total nominal, son propiedad actualmente de la sociedad Sotsen, S.L., con CIF B19231653 y domicilio a estos efectos en Alcalá de Henares (Madrid), calle San Félix de Alcalá, 3C, 301.

II. ALCANCE Y NATURALEZA DEL TRABAJO

De acuerdo con lo señalado en el apartado anterior, nuestro trabajo ha sido el necesario para manifestar que el valor de 911.692 participaciones de la clase B de 4,10 euros de valor nominal de la RPC, numeradas correlativamente de la 542.873 a la 1.454.564, ambas inclusive, es igual, al menos, a 8.454.102,30 euros, importe del nominal más prima de emisión de la ampliación de capital prevista en ALZA. Por valor entendemos la definición que para este término se establece en el criterio de valoración 2º del Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre.

No entra dentro del alcance de nuestro trabajo la verificación mediante técnicas de auditoría de la exacta propiedad de las participaciones sociales que constituirán la aportación no dineraria ni la indagación de la existencia de cargas, gravámenes, pasivos o contingencias sobre las mismas, otros que los que figuren en su información financiera o en datos de registros públicos.



Este informe ha sido preparado por encargo del Registro Mercantil de Madrid, de conformidad con lo establecido en los artículos 67 de la Ley de Sociedades de Capital y 133, 340 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, por lo que no sirve ni debe utilizarse para ninguna otra finalidad. En consecuencia, la finalidad de nuestro trabajo se circunscribe a emitir nuestro juicio técnico como expertos independientes sobre el valor otorgado a la mencionada aportación no dineraria.

Para la realización de nuestro trabajo se nos ha facilitado información contable auditada y no auditada de RPC. Hemos utilizado esta información en la elaboración del presente informe pero no hemos realizado ningún tipo de auditoría adicional de la misma y por tanto hemos asumido la integridad y exactitud de dicha información.

Esta información contable es la siguiente:

- Cuentas anuales individuales y consolidadas de RPC del ejercicio 2013
- Balance auditado de RPC al 31 de diciembre de 2014
- Balance de sumas y saldos de RPC al 27 de abril de 2015
- Balance consolidado de RPC al 30 de junio de 2015
- Cuentas anuales de sociedades participadas por RPC del ejercicio 2013

También, entre otra, se nos ha facilitado la siguiente información sobre RPC que hemos utilizado en nuestro trabajo:

- Contrato de compraventa por ALZA de participaciones sociales de RPC de fecha 12 de febrero de 2015
- Escritura de reducción de capital de RPC para compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores y escritura de subsanación de la anterior de fechas 27 de abril de 2015 y 23 de junio de 2015, respectivamente
- Ficha resumen de valoración del desarrollo inmobiliario a realizar sobre terrenos de RPC elaborada por la consultora inmobiliaria Knight Frank España, S.A.
- Informe de GPO Ingeniería y Arquitectura sobre licitación de la construcción de la edificación bajo rasante de aparcamiento al sector Diagonal Parc Central, entre las calles Marroc / Bilbao / Bolivia del recinto de Can Ricart. Licitación de la que RPC, entre otros, es licitante
- Estudio interno de costes a incurrir y precios de venta del desarrollo inmobiliario en las parcelas 2.1 y 1.1 propiedad de RPC en el área de negocios Parc Central en la zona noreste de Barcelona, distrito 22 @
- Documentación fiscal y de contratos con entidades financieras de RPC
- Informe de Administradores de ALZA sobre la prevista ampliación de capital

También hemos obtenido información de otras fuentes que consideramos fiables.

Todas las unidades monetarias a continuación figuran en euros.

SCD

III. CAPITAL SOCIAL DE RPC

Tras los acuerdos sociales documentados en la escritura de reducción de capital de RPC y escritura de subsanación de la anterior de fechas 27 de abril de 2015 y 23 de junio de 2015, respectivamente, el capital social de RPC es el siguiente: 25.687.536,40 euros, totalmente suscrito y desembolsado, representado por 4.432.320 participaciones sociales de la Clase A, ordinarias, indivisibles y acumulables de 4,45 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 4.432.320, ambas inclusive, participaciones sociales que otorgan el derecho a emitir voto en las decisiones y deliberaciones de la Junta General de Socios y por 1.454.564 participaciones sociales de la Clase B, indivisibles y acumulables de 4,10 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 1.454.564, ambas inclusive, sin derecho a voto.

La propiedad actual de estas participaciones sociales, tras el contrato de compraventa por ALZA de participaciones sociales de RPC de fecha 12 de febrero de 2015, es la siguiente:

Titular	Participaciones y Clase	Nominal unitario	Nominal total	Porcentaje de capital
ALZA	4.432.320 Clase A	4,45 €	19.723.824,00 €	76,7836%
ALZA	542.872 Clase B	4,10 €	2.225.775,20 €	8,6648%
SOTSEN, S.L.	911.692 Clase B	4,10 €	3.737.937,20 €	14,5516%
TOTAL	5.886.884		25.687.536,40 €	100,0000%

De forma que, tras la ampliación de capital en ALZA con aportación no dineraria de las participaciones sociales de Sotsen, S.L. propiedad de Sotsen, S.L., ALZA pasará a tener la propiedad del 100% del capital social de RPC.

IV. BALANCE CONSOLIDADO DE RPC AL 30 DE JUNIO DE 2015

El patrimonio neto contable consolidado de RPC al 30 de junio de 2015, base de partida para la valoración, es de 23.820.378 euros, según el siguiente detalle de balance.

SCD

ACTIVO	30.06.2015	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30.06.2015
ACTIVO NO CORRIENTE		PATRIMONIO NETO	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas		Fondos propios	
Instrumentos de patrimonio	29.040.836	Capital	25.687.536
Créditos a empresas	84.470	Resultados negativos de ejercicios anteriores	(720.654)
Inversiones financieras a largo plazo		Resultado del periodo	(1.146.504)
Instrumentos de patrimonio	313		
Activos por impuestos diferidos	2.036.922		
Total Activo no Corriente	31.162.541	Total Patrimonio Neto	23.820.378
ACTIVO CORRIENTE		Intereses minoritarios	(118.737)
Existencias		PASIVO NO CORRIENTE	
Edificios en construcción	48.626.962	Deudas con entidades de crédito	6.407.469
Anticipos a proveedores	1.000	Deudas con empresas del grupo	769.968
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		Pasivos por impuestos diferidos	10.071.552
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	287	Total pasivo no corriente	17.248.989
Clientes, empresas del grupo y asociadas	11.994	PASIVO CORRIENTE	
Deudores varios	79.384	Provisiones a corto plazo	449.700
Otros créditos con las Administraciones Públicas	17.471	Deudas con entidades de crédito	36.158.550
Inversiones financieras a corto plazo	2.691	Deudas con empresas del grupo	7.203
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	26.653	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.362.900
Total Activo Corriente	48.766.442	Total Pasivo Corriente	38.978.353
TOTAL ACTIVO	79.928.983	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	79.928.983

El patrimonio neto individual y auditado al 30 de diciembre de 2014, previo a la reducción de capital para compensación de pérdidas de ejercicios anteriores de abril de 2015 subsanada por otra de junio de 2015 ascendía a 25.656 miles de euros. Por ello, aparte de los ajustes de consolidación, el patrimonio neto consolidado al 30 de junio de 2015 es muy parecido al auditado de 31 de diciembre de 2014, deducido el resultado negativo del periodo de seis meses finalizado en aquella fecha.

La opinión de auditoría sobre el balance al 31 de diciembre de 2014 es no modificada (o favorable); contiene un párrafo de énfasis destacando la incertidumbre detallada en las notas explicativas sobre el proceso de refinanciación de deudas en el que está inmerso RPC.



- Detalles contables con influencia en la valoración

Según figura en el balance auditado al 31 de diciembre de 2014, el detalle de las participaciones en instrumentos de patrimonio, que no han variado al 30 de junio de 2015, es el siguiente.

Sociedad y % capital	Valor neto contable	Ajustes de consolidación por puesta en equivalencia	Valor contable consolidado
ALZA. 8,38%	13.266.474	(1.236.991)	12.029.483
Alza Obras y Servicios, S.L. 29,3%	16.524.007	487.346	17.011.353
Tolus Capital, S.L. 100%	--	--	--
Total	29.790.481	(749.645)	29.040.836

Participaciones estas que, según figura en las notas explicativas al balance auditado al 31 de diciembre de 2014 están valoradas según el criterio aplicable de coste de adquisición menos correcciones por deterioro de valor, valoración resultante no modificada en la opinión de auditoría sobre este balance, lo que implica que esa es su valoración mínima.

Según figura en el balance auditado al 31 de diciembre de 2014, las existencias de edificios en construcción, que no han variado al 30 de junio de 2015, corresponden a ocho parcelas de terreno que están incluidas en la Reparcelación del Plan especial de Reforma Interior del Parc Central de Poble Nou (UA 1 PERI), aprobado por el Ayuntamiento de Barcelona, e inscritas el 12 de junio de 2008. Parcelas de terreno que, además de su desarrollo inmobiliario en modalidad terciario/oficinas, según dicho plan urbanístico, tienen derecho a parte del desarrollo de obras de la edificación bajo rasante de aparcamiento. RPC tiene prevista la promoción y posterior venta o explotación de edificios de oficinas y lofts, así como de su participación en el aparcamiento bajo rasante a construir.

El valor neto contable de estos terrenos, según figura en el balance consolidado al 30 de junio de 2015 (el mismo que en el balance auditado al 31 de diciembre de 2014) es de 48.626.962 euros.

V. VALORACIÓN

La valoración de la aportación no dineraria consistente en 911.692 participaciones sociales de RPC de la clase B de 4,10 euros de valor nominal cada una, según figura en la instancia dirigida al Registro mercantil de Madrid y en el informe de los Administradores de ALZA es de 8.454.102,30 euros. Teniendo en cuenta el porcentaje que estas participaciones sociales representan sobre el total de su capital, ello supone una valoración para el 100% de RPC de 58.097.568 euros, frente a un patrimonio neto contable de 23.820.378 euros.



VI. BASE DE VALORACIÓN

A fin de valorar así la aportación no dineraria a efectuar por RPC la dirección de esta sociedad nos ha facilitado una valoración basada en el método del patrimonio neto corregido. Dicha metodología se basa en el valor razonable de los fondos propios de RPC ajustando sus activos y pasivos a su valor de mercado.

En dicha valoración los activos corrientes, excepto las existencias con resultados previstos en su próxima promoción, los activos no corrientes y los pasivos se valoran por su importe nominal, lo que consideramos razonable y ajustado dada su naturaleza, que se detalla en el anterior balance consolidado al 30 de junio de 2015, y que son sustancialmente similares a los que figuran el balance auditado al 31 de diciembre de 2014 (con opinión favorable) y al análisis que hemos efectuado de los pasivos financieros por endeudamiento con entidades de crédito.

Los activos no corrientes por Instrumentos de patrimonio figuran también valorados por su importe nominal. Si bien este es un valor mínimo según se desprende de la opinión de auditoría sobre el balance al 31 de diciembre de 2014, es plausible pensar que existen plusvalías sobre el valor neto contable de los activos relativos a las participaciones societarias en Alza Residencial, S.L. y Alza Obras y Servicios, S.L. Como el objeto de este informe es concluir sobre si el valor de la aportación no dineraria consistente en participaciones sociales de RPC es, al menos, igual al total de la ampliación (capital más prima de emisión) prevista realizar en ALZA, no se han considerado estas posibles plusvalías, por no ser necesario para obtener esta conclusión.

El criterio del patrimonio neto corregido que así se ha utilizado es apropiado en los siguientes casos:

- Sociedades holding donde la capacidad de generar fondos por los activos recae separadamente para cada uno de ellos
- Empresas inmobiliarias, donde también cada activo contribuye de forma separada a la generación de fondos
- Empresas con fuerte peso de activos intangibles
- Empresas con baja rentabilidad en las que la aplicación de criterios basados en el descuento de flujos de fondos no reflejarían su valor actual

En el caso de RPC, donde el patrimonio neto se ha corregido únicamente en sus existencias de activos inmobiliarios correspondientes a las parcelas 1.1 y 2.1, del Sector Peri UA-1 (Parc Central), con una edificabilidad de 17.732 y 29.393 metros cuadrados, respectivamente, los ajustes consisten en reflejar el valor de mercado actual o el valor actual de los rendimientos futuros esperados en estos desarrollos inmobiliarios. Desarrollos inmobiliarios consistentes en la construcción para su explotación o venta de dos edificios de oficinas y de la parte que le corresponde a RPC del aparcamiento bajo rasante.

Como se detalla a continuación, nuestro trabajo y conclusiones de valoración han considerado también el criterio de comparación con el valor que se desprende de transacciones recientes sobre participaciones sociales de RPC.



VII. DETALLES DE VALORACIÓN

Como antes se ha dicho, el patrimonio neto contable consolidado de RPC se ha corregido únicamente para reflejar el valor actual de los desarrollos inmobiliarios a efectuar sobre parte de sus existencias de terrenos. Según el siguiente importe:

Patrimonio neto contable menos intereses minoritarios	23.701.641
Plusvalías por resultados de desarrollos inmobiliarios	34.395.927
Valoración 100% RPC	58.097.568

El valor actual de los dos próximos desarrollos inmobiliarios se ha efectuado en base a la siguiente documentación:

- Informe de valoración elaborado por la sociedad consultora especialista Knight Frank España, S.A. Esta valoración utiliza el método residual dinámico apoyado por el método de comparación o de flujo de caja descontado para hallar tanto el valor unitario como el precio de venta del producto inmobiliario terminado (oficinas y garajes).
- Estudio propio de RPC utilizando el método residual a partir de los costes de construcción calculados por la empresa de ingeniería Tekno-Bau Ibérica, de las conclusiones sobre la licitación para la construcción del aparcamiento bajo rasante elaboradas por la empresa consultora GPO Ingeniería y Arquitectura y de estimaciones propias.
- Estudio propio de RPC de los costes financieros necesarios para los desarrollos inmobiliario

El análisis de estas valoraciones, según figura en el siguiente apartado, lo hemos complementado con la valoración del 100% de RPC según resulta de transacciones recientes sobre sus participaciones sociales, de las que resulta un valor prácticamente igual al que se desprende de la utilización del criterio del patrimonio neto corregido.

VII. TRABAJO REALIZADO

Los análisis y comprobaciones que hemos efectuado, con el objeto exclusivamente de cumplir con los requisitos mencionados en el 67 de la Ley de Sociedades de Capital, en relación con los artículos 133, 340 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil han sido los siguientes.

- Revisión del Informe de los Administradores de ALZA y entendimiento de la estrategia en la que se basa la prevista ampliación de capital
- Análisis somero del mercado inmobiliario en la zona de los desarrollos inmobiliarios
- Evaluación de la conveniencia de aplicar las distintas metodologías de valoración: patrimonio neto corregido, método residual dinámico, método residual, método comparativo
- Análisis del alcance y conclusiones de los trabajos de valoración y estimación de costes, tanto externos como internos de los mencionados desarrollos inmobiliarios. Para este



trabajo hemos contado con el asesoramiento de la arquitecta Esther Maldonado Plaza, inscrita en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid con el nº 12.122, siguiendo las guías establecidas en la Norma Internacional de Auditoría 620 de utilización del trabajo de expertos, adaptada para su aplicación en España mediante Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, de 15 de octubre de 2013

- Revisión (no auditoría) de los estados financieros más recientes de RPC
- Mantenimiento de conversaciones con RPC para el entendimiento de la operación y obtención de aclaraciones sobre cuestiones planteadas en el transcurso de nuestro trabajo
- Mantenimiento de conversaciones con la arquitecta externa e independiente para el entendimiento y contraste de hipótesis utilizadas en los estudios de valoración de los desarrollos inmobiliarios y de sus resultados
- Obtención de una carta de manifestaciones de la Dirección de RPC sobre determinados aspectos relacionados con nuestro trabajo
- Análisis final de la razonabilidad de todos los resultados obtenidos y elaboración de las conclusiones

Respecto de la valoración de los desarrollos inmobiliarios, que suponen el único ajuste realizado para corregir el patrimonio neto contable destacamos la conclusión de la experta externa que hemos utilizado en nuestro trabajo:

La estimación de costes para la construcción de los dos edificios de oficinas y el aparcamiento bajo rasante aportada es, en mi opinión, realista, acorde con el nivel de calidad de los nuevos edificios de oficinas construidos en la zona en los últimos años. Llama la atención que se haya presupuestado por separado la ejecución del aparcamiento bajo rasante y la de los dos edificios de oficinas, ya que la construcción de los edificios no puede llevarse a cabo sin que se haya construido previamente el aparcamiento. Sin embargo, la división en dos presupuestos justifica que no existan los capítulos de Demoliciones, Movimiento de Tierras y Cimentación en el resumen de estimación de costes de los dos edificios, puesto que las partidas correspondientes a dichos capítulos están ya incluidas en el aparcamiento.

Por otra parte tanto el precio de alquiler de 14,51 €/m2 utilizado por Knight Frank para su informe de valoración, como el precio de venta estimado de 3.250 €/m2 reflejado en la tabla de estimación de costes, son coherentes con los precios de edificios similares de la zona. Asimismo, el precio de 100 €/mes para alquiler de plazas de aparcamiento manejado en el informe de Knight Frank es adecuado.

- Aspectos a considerar en nuestra intervención como experto independiente

Nuestro trabajo se ha basado en la información auditada y/o no auditada proporcionada por RPC y en sus mejores estimaciones acerca de las perspectivas de desarrollo de su negocio inmobiliario 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. Por tanto, no emitimos una opinión de auditoría sobre los estados financieros utilizados en nuestro trabajo.

Hemos asumido que todas las autorizaciones y registros que resulten pertinentes para la efectividad de los desarrollos inmobiliarios proyectados se obtendrán sin ningún efecto adverso para RPC o para los beneficios esperados que afecten de forma significativa a nuestro análisis.

SCD

Finalmente, debemos mencionar que nuestro trabajo es de naturaleza independiente y, por tanto, no supone ninguna recomendación a la Dirección de ALZA y RPC, a los accionistas y socios de las mismas o a terceros en relación con la posición que deberían tomar en relación con la operación prevista. Nuestro trabajo no tiene por objeto analizar la conveniencia de las estrategias de negocio actuales o pasadas de ALZA y RPC ni las razones de la operación de ampliación de capital prevista en relación con otras estrategias de negocio o transacciones por las que hubieran podido optar.

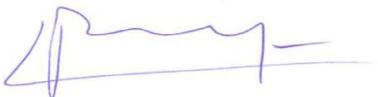
Las estimaciones de valor están basadas en métodos de valoración comúnmente aceptados en la comunidad de negocios, en concreto en el sector inmobiliario. Aunque hemos verificado la razonabilidad de las valoraciones sobre la base de la información disponible, debemos indicar que las valoraciones de negocios 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. Dadas las incertidumbres inherentes a cualquier información concerniente al futuro, algunas de dichas hipótesis podrían no materializarse tal y como se han definido, y podrían ocurrir acontecimientos no previstos que afecten a los resultados de las valoraciones actuales.

Así, las valoraciones de los activos inmobiliarios que forman parte de la prevista aportación no dineraria están soportados por informes de expertos inmobiliarios y contrastadas por nuestra propia asesora externa. Dichas valoraciones son resultado de un ejercicio teórico sobre la base de determinadas hipótesis y una metodología de común aceptación en la industria inmobiliaria. Por ello queremos advertir que ante una eventual transacción de cualquiera de ellos, el precio acordado puede diferir de los valores obtenidos.

IX CONCLUSIONES

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, 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 para determinar el valor de las participaciones de RICART PARC CENTRAL, S.L. previstas aportar en la ampliación de capital de ALZA REAL ESTATE, S.A. son razonables y que los valores a los que éstos conducen son, iguales, al menos, al importe de 8.454.102,30 euros que es el conjunto del valor nominal más prima de emisión a emitir por ALZA REAL ESTATE, S.A. como contrapartida.

SCD AUDITORÍA, S.L.P.



Luis Palomares
Socio

15 de septiembre de 2015

Edificio Beatriz
José Ortega y Gasset 29 - 6ª
28006 Madrid
Tf + 34 914 360 934
Fx + 34 915 762 683
www.alzarealestate.com



**TEXTO DE INTEGRO DE LOS ACUERDOS PROPUESTOS POR EL CONSEJO
DE ADMINISTRACIÓN A LA PROXIMA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
PREVISTA PARA LOS DIAS 2 Y 3 DE NOVIEMBRE DE 2015**

Primero.- Ampliación de capital social íntegramente mediante aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 3.131.149,00 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 3.131.149 nuevas acciones ordinarias con una prima de emisión de 5.322.953,30 € para su suscripción por Sotsen, S.L., actual titular de 911.692 participaciones sociales serie B de la Sociedad RICART PARC CENTRAL, S.L.

Consiguiente modificación del artículo 5º de los Estatutos Sociales. Solicitud de admisión a cotización de las nuevas acciones.

Sobre la base del informe del Consejo de Administración de 4 de septiembre de 2015 y del informe del experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid SCD AUDIORIA S.L.P se acuerda el siguiente aumento de capital:

(i) Emisión y tipo de emisión de las acciones

Se acuerda aumentar el capital social por un importe total de 3.131.149 euros por compensación de créditos, mediante la emisión de 3.131.149 acciones nuevas, todas ellas de la misma clase y serie, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas y con los mismos derechos que las actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta y destinadas al aportante de las participaciones de RICART PARC CENTRAL, S.L. que se indica en el punto siguiente.

Las acciones de nueva creación se emitirán a un precio por acción de 2,70 euros por acción por su valor nominal de 1 euro y una prima de emisión de 1,70 euros por acción.

(ii) Suscripción, contravalor y desembolso del aumento de capital

El aportante es la Sociedad SOTSEN, S.L. con CIF B 19231653; tiene su domicilio a estos efectos en (C.P.28.807) Alcalá de Henares (Madrid), calle San Felix de Alcalá, nº 3C, 301.Inscrita en el Registro Mercantil de. T 25112, F 74, S 8, H M 452293

Tanto el valor nominal de las acciones como la correspondiente prima de emisión de las son desembolsadas en este acto mediante la aportación de 911.692 participaciones de la serie B sin voto de la compañía RICART PARC CENTRAL, S.L., con CIF B62425483 domiciliada en Barcelona, Rambla de Cataluña, 53-55 ático Inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 33110, Folio 11 Hoja B222935, números 542.873 al 1.454.564, ambos inclusive.

De conformidad con los informes de los administradores y del experto independiente que han sido puestos a disposición de los accionistas el desglose de nominal y prima de emisión del amento es el siguiente:

**PARTICIPACIONES SERIE B DE RICART
 PARC CENTRAL, S.L. A APORTAR**

APORTANTE	CIF	Nº PARTICIPACIONES SERIE B DE RICART PARC CENTRAL, S.L. A APORTAR	DEL	AL	CONTRAPRESTACIÓN ACCIONES DE ALZA (ACCIONES DE 1€)	NOMINAL (€)	PRIMA DE EMISIÓN (€)	TOTAL IMPORTE EMISIÓN (€)	% SOBRE CAPITAL POST AMPLIACIÓN
SOTSEN, S.L.	B 19231653	911.692	542.873	1.454.564	3.131.149	3.131.149,00	5.322.953,30	8.454.102,30	2,475%

(iii) Derecho de suscripción preferente

En atención a lo dispuesto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, al no haber, por tanto, aportaciones dinerarias, no hay lugar al derecho de suscripción preferente.

(iv) Derechos de las nuevas acciones

Las acciones de nueva emisión serán ordinarias, iguales a las actualmente en circulación y estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta, cuyo registro contable se atribuirá a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, "Iberclear") y a sus entidades participantes. Las nuevas acciones conferirán a sus titulares los mismos derechos económicos y políticos que las acciones en circulación a partir de la fecha en de hoy, fecha en la que se declara suscrito y desembolsado.

(vi) Admisión a negociación de las nuevas acciones

Se acuerda solicitar la admisión a negociación de las acciones objeto de emisión en las Bolsas de Valores de Barcelona y Madrid y requerir ante los organismos competentes la inclusión de las nuevas acciones de ALZA en los registros contables de Iberclear, a cuyo efecto el Consejo de Administración podrá llevar a cabo las correspondientes solicitudes, elaborar y presentar todos los documentos oportunos en los términos que considere convenientes y realizar cuantos actos sean necesarios con dicho propósito.

La ampliación de capital que se propone, instrumentada mediante el canje de valores, se acogerá al régimen fiscal especial regulado en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de Noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

Se hace constar expresamente que, en caso de que se solicitase posteriormente la exclusión de la negociación de las acciones de la Sociedad, ésta se adoptaría con las mismas formalidades y, en tal supuesto, se garantizaría el interés de los accionistas, cumpliendo con los requisitos previstos en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y sus disposiciones de desarrollo, así como en cualesquiera otras normas vigentes que resulten aplicables en cada momento.

Queda facultado el Consejo para dar nueva redacción al artículo 5º de los estatutos sociales, realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones resultantes del aumento de capital sean inscritas en los registros contables de Iberclear y admitidas a negociación en las Bolsas de Valores y en general, para realizar los actos, presentar las solicitudes, suscribir los documentos y llevar a cabo las actuaciones que se precisen para la plena efectividad y cumplimiento de los acuerdos precedentes.

Votos a favor	
---------------	--

Votos en contra	
abstenciones	

Se aprueba por []

Se aprueba por []

Segundo.- Aprobación de adquisición de activos esenciales en los términos del artículo 160 de la Ley de Sociedades de Capital.

En el seno del proceso de integración de las filiales de promoción residencial en la Sociedad URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. las 8.469.715.243 de acciones de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A., representativas de un 25,41% de su capital social, suscritas por la filial Alza Residencial S.L. según acuerdo de la Junta General de dicha compañía de fecha 10 de julio de 2015, han sido transmitidas a ALZA REAL ESTATE, S.A. mediante escritura pública de fecha 18 de septiembre de 2015. El precio de la transmisión ha sido de 144 millones de euros con aplazamiento de su pago a 10 años.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 511 bis de la Ley de Sociedades de Capital se acuerda aprobar y ratificar la citada operación.

Votos a favor	
Votos en contra	
abstenciones	

Se aprueba por []

Tercero.- Delegación de facultades para la ejecución de los acuerdos adoptados, con facultades de subsanación y complementación.

Se faculta indistintamente al Presidente, al Consejero Delegado y al Secretario del Consejo de Administración, todos ellos con capacidad de sustitución, para que indistintamente y con su sola firma, y respecto de los acuerdos adoptados en esta Junta General de Accionistas, puedan elevarlos a público dichos acuerdos, facultándoles en todo lo necesario para su desarrollo y cumplimiento; para firmar cuantos documentos públicos o privados sean precisos y para realizar cuantas actuaciones convengan en su mejor ejecución hasta lograr la inscripción de del aumento de capital, y resto de acuerdos inscribibles en el Registro Mercantil, incluyendo, sin limitación, la declaración, en su caso, de ejecución y desembolso del aumento, pudiendo otorgar incluso escrituras de ratificación, rectificación, subsanación y aclaración, a la vista de las sugerencias verbales o de la calificación escrita del Registro Mercantil –pudiendo incluso proceder a solicitar la inscripción parcial de los acuerdos inscribibles – a la vista de las sugerencias verbales o de la calificación escrita del Registro Mercantil –pudiendo incluso proceder a solicitar la inscripción parcial de los acuerdos inscribibles – así como para que soliciten la admisión a negociación oficial de la totalidad de las acciones emitidas en virtud de los acuerdos de emisión de instrumentos financieros acordados o derivados de los acuerdos adoptados, en la Bolsa de Barcelona y SIBE y/o otros mercados regulados nacionales o extranjeros suscribiendo los documentos necesarios para tal fin y realizando cuantos trámites sean necesarios o convenientes a tales efectos ante la Generalitat de Cataluña, la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), la Sociedad Rectora de la citada Bolsa de Valores, la Sociedad de Bolsas, la Sociedad de

Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear) o Servicio Local dependiente de la Bolsa de Barcelona, la entidad encargada de la llevanza del registro contable de las acciones y cualesquiera otros organismos nacionales o internacionales, entidades o registros públicos o privados.

Cuarto.- Aprobación, si procede, del acta de la Junta, en cualquiera de las formas establecidas en el artículo 202 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital o, en su caso, aplicación de lo previsto en el artículo 203 del mismo texto legal.

Tras un receso se procede a la redacción de la presente Acta que leída a los asistentes es aprobada por unanimidad de los asistentes por la propia Junta dejando constancia que la mencionada acta será transcrita en los mismos términos al correspondiente libro de Actas de la sociedad.