



URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

Informe especial sobre aumento de capital por compensación de créditos,
supuesto previsto en el artículo 301 del texto refundido de la ley de sociedades
de capital



**INFORME ESPECIAL SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN
DE CRÉDITOS, SUPUESTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 301
DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL**

A los accionistas de Uro Property Holdings Socimi, S.A.:

A los fines previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial sobre propuesta de aumentar el capital en 715.326 euros por compensación de créditos, formulada por los administradores el 30 de junio de 2016, que se presenta en el documento adjunto. Hemos verificado, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad de los administradores en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y que los mismos, al menos en un 25 por 100, son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por los administradores ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de Uro Property Holdings Socimi, S.A., los cuales, al menos en un 25 por 100 son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

Este Informe especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

30 de junio de 2016

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2016 Nº 01/16/13518
SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Informe **NO** sujeto a la normativa
reguladora de la actividad de
auditoría de cuentas en España

URO PROPERTY HOLDINGS, SOCIMI, S.A.

D. Vicente Conde Viñuelas, Secretario no Consejero del Consejo de Administración de Uro Property Holdings, SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”)

CERTIFICA

Que, el 30 de junio de 2016, el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado el informe relativo a los créditos a compensar en el marco del aumento de capital por compensación de créditos propuesto a los accionistas de la Sociedad para la Junta General de Accionistas convocada para el 30 de julio de 2016 (el “Informe”).

Se reproduce a continuación el texto literal del mencionado Informe:

“URO PROPERTY HOLDINGS, SOCIMI, S.A.
INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y PROPUESTA DE
MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS

Aumento de Capital mediante compensación de créditos

En Madrid, a 30 de junio de 2016

El Consejo de Administración de Uro Property Holdings, SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”), en cumplimiento de lo establecido en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital (“LSC”), ha elaborado el presente informe en relación con el aumento de capital social de la Sociedad mediante compensación de créditos que se propone acordar en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, convocada para el próximo día 30 de julio de 2016, con el objeto de describir: (i) la naturaleza y características de los créditos que serán objeto de compensación en el aumento de capital que se propone; (ii) la identidad de los aportantes de los créditos; (iii) el número de acciones que hayan de emitirse en el aumento de capital; (iv) la cuantía del aumento de capital; y (v) la concordancia de los datos relativos a los créditos respecto de la contabilidad de la Sociedad.

El informe recoge también la propuesta de modificación estatutaria resultante del mencionado aumento de capital en cumplimiento de lo previsto en el artículo 286 de la LSC.

I. Antecedentes

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada en el día de hoy (la "JGO") ha acordado distribuir un dividendo con cargo a los beneficios del ejercicio 2015 por importe de 36.177.403 €. Este dividendo se acuerda además del dividendo a cuenta del mismo ejercicio ya repartido en fecha 17 de diciembre de 2015 por importe de 18.000.000 €.

De conformidad con las cuentas anuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2015, parte de dicho dividendo no corresponde a beneficios líquidos provenientes de la actividad de la Sociedad, sino que tiene su origen en la reversión del deterioro contable de los activos de la Sociedad.

Con objeto de posibilitar el pago del dividendo legalmente requerido, en el marco de la JGO, los dos principales accionistas, esto es, Banco Santander, S.A. y Ziloti Holding S.A. (los "Accionistas Mayoritarios") han aceptado recibir el 43,60% del dividendo que les corresponde en especie en forma de pagarés no a la orden subordinados al repago de la deuda privilegiada suscrita por la Sociedad con la entidad Silverback Finance Limited el pasado 5 de junio de 2015.

Adicionalmente, los Accionistas Mayoritarios manifestaron en la JGO su voluntad de proceder a la capitalización de los mencionados pagarés en el marco de una ampliación de capital por compensación de créditos cuya convocatoria se realizará con fecha de hoy.

Con objeto de poder proceder a la capitalización de los pagarés en la referida ampliación de capital por compensación de créditos, los pagarés correspondientes a los Accionistas Mayoritarios se emiten a la vista y no a la orden y son, por tanto, líquidos, vencidos y exigibles desde la fecha de su emisión.

En opinión de los administradores, tras consultar a sus asesores legales, la emisión de pagarés a la vista cumple con todos los términos del "Loan Agreement" suscrito por la Sociedad con la entidad Silverback Finance Limited el pasado 5 de junio de 2015 ya que dichos pagarés se emiten a la vista únicamente a los efectos de cumplir con los requisitos legales necesarios para su capitalización desde el momento en que así ha sido solicitado por sus receptores.

Los Accionistas Mayoritarios han instruido a la Sociedad para que los pagarés sean custodiados por la Sociedad hasta la fecha de su capitalización.

En concreto, los Accionistas Mayoritarios han recibido en el día de hoy pagarés a la vista y no a la orden por los siguientes importes:

<i>Accionista</i>	<i>Importe del Pagaré</i>
<i>Ziloti Holding S.A.</i>	<i>13.347.392,6154 €</i>
<i>Banco Santander, S.A.</i>	<i>2.358.978,2420 €</i>

Para mantener el trato paritario entre los accionistas de la Sociedad, el resto de los accionistas también han tenido la oportunidad de optar por recibir en la JGO parte del dividendo en especie en forma de pagarés no a la orden subordinados y capitalizables, en los mismos términos y en la misma proporción que los Accionistas Mayoritarios, sin que ninguno de los mencionados accionistas haya optado por recibir parcialmente el pago de dividendo en pagarés.

2. Naturaleza y características de los créditos a compensar

Los créditos a compensar mediante el aumento de capital se corresponden con la deuda asumida por la Sociedad frente a los Accionistas Mayoritarios a través de los pagarés a la vista no a la orden mencionados en el apartado 1 anterior (los “Créditos”), cuyo importe se ha señalado en dicho apartado.

Los Accionistas Mayoritarios son titulares de los mencionados Créditos, en tanto que propietarios de los mencionados pagarés, tal y como se ha señalado en el apartado 1 anterior.

A los efectos oportunos, se hace constar que los Créditos son líquidos, vencidos y exigibles en la fecha de emisión del presente informe, cumpliendo por tanto los requisitos necesarios para su capitalización.

3. Identidad de los aportantes de los Créditos

Los aportantes de los Créditos, de conformidad con la tabla incluida en el punto 1 anterior, son los siguientes:

- Ziloti Holding S.A., sociedad constituida de acuerdo con las leyes de Luxemburgo, con domicilio social en 7 Rue Robert Stümper, L - 2557 Luxemburgo e inscrita en el Registro Mercantil de Luxemburgo, con el número B181.639 y NIF español N0183670I, titular de 3.504.530 acciones de la Sociedad a fecha 24 de junio de 2016, ambas inclusive, representativas del 84,63% del capital social, quien aporta un crédito por importe de 13.347.392,6154 € documentado en el pagaré con número 001/2016; y*

- *Banco Santander, S.A., una sociedad anónima debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de España, con domicilio social en Paseo de Pereda, 9-12, 39004 Santander (España), inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, y NIF A-39000013, titular de 619.379 acciones de la Sociedad a fecha 24 de junio de 2016, ambas inclusive, representativas del 14,96 % del capital social, quien aporta un crédito por importe de 2.358.978,2420 € documentado en el pagaré con número 002/2016.*

4. Número de acciones que hayan de crearse

El aumento de capital se efectuará mediante la creación de 357.663 nuevas acciones, con igual valor nominal que las existentes (esto es, dos (2) euros por acción) y de su misma clase, a las que corresponderá una prima de suscripción por acción de 41,9138€.

5. Cuantía del aumento de capital

El capital social, que actualmente es de 8.282.178 €, se incrementará en la cantidad de 715.326 € adicionales, quedando el capital social resultante en 8.997.504 €.

El aumento de capital social se efectuará mediante la creación de 357.663 nuevas acciones, con una prima total de suscripción de 14.991.013,6116 €, siendo la prima de suscripción por cada una de las acciones de 41,9138 €, tal y como se ha indicado en el apartado 4 anterior.

Se ha tomado como precio de emisión de las nuevas acciones la cifra de 43,9138 €. Esta cifra responde al valor medio de cotización de las acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil en los seis meses anteriores a la fecha del presente informe (52,6500 €) menos el importe del dividendo bruto por acción acordado en el día de hoy por la JGO (8,7362 €).

La cuantía total del aumento de capital se corresponde parcialmente con el valor de los Créditos que se compensarán en ese importe mediante dicho aumento de capital, quedando a deber por parte de la Sociedad la cuantía de 14,2362 € a favor de Ziloti Holding, S.A. y la cuantía de 17,0096 € a favor de Banco Santander, S.A., cuantías que serán abonadas el mismo día del aumento de capital.

6. Concordancia de los créditos a compensar con la contabilidad social

Se hace constar expresamente que los datos relativos a los derechos de crédito

a compensar, señalados en los apartados 1 y 2 del presente informe, concuerdan con los datos que sobre los mismos constan en los libros de contabilidad de la Sociedad.

7. Propuesta de modificación de los estatutos sociales y justificación de la misma

Como consecuencia del aumento de capital por compensación de créditos descrita en los apartados anteriores, deberá modificarse la redacción del artículo 5 de los Estatutos Sociales para reflejar la nueva cifra del capital social y el nuevo número de acciones en que dicho capital queda dividido tras el referido aumento.

En concreto, se propone a los Sres. accionistas la siguiente redacción del mencionado artículo 5 de los Estatutos Sociales:

“5. Capital social y acciones

- 5.1 El capital social de la Sociedad es de OCHO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS CUATRO EUROS (8.997.504 EUROS), y se halla dividido en CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS (4.498.752) acciones nominativas, de DOS EUROS (2 EUROS) de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, numeradas correlativamente de la UNO (1) a la CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS (4.498.752), ambas inclusive. Todas las acciones son ordinarias y pertenecientes a una misma clase y serie.*
- 5.2 Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable (en los que se anotarán los derechos reales que existan sobre las mismas rigiéndose por lo dispuesto en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y en el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, y demás disposiciones aplicables), que reflejará las menciones recogidas en la escritura de emisión y están íntegramente desembolsadas.*
- 5.3 La legitimación para el ejercicio de los derechos de accionista, incluida en su caso la transmisión, se obtiene mediante la inscripción en el registro contable que presume la titularidad legítima y habilita al titular registral a exigir que la Sociedad le reconozca como accionista. Dicha legitimación podrá acreditarse mediante la exhibición de los certificados oportunos, emitidos por la entidad encargada de los registros contables.”*

Y de conformidad con lo anterior, se emite el presente informe a los efectos legales oportunos en Madrid, a 30 de junio de 2016."

Y para que así conste, expido la presente certificación en Madrid, a 30 de junio de 2016.

El Secretario



D. Vicente Conde Viñuelas