

Construcciones Reyal, S.A.U. (la *Sociedad*), en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, comunica a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) la siguiente

INFORMACIÓN RELEVANTE

Como continuación al Hecho Relevante remitido por la Sociedad en el día de ayer y difundido con fecha 30 de noviembre de 2006 (número 73308), se adjunta al presente Hecho Relevante copia de los compromisos de inversión suscritos con Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y Rioja e Inmobiliaria Lualca, S.L. en el día de ayer.

Madrid, 30 de noviembre de 2006

D. Rafael Santamaría Trigo

En nombre y representación de Construcciones Reyal, S.A.U.

Construcciones Regal, S.A.U.

Inversiones Globales Inveryal, S.L.

Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y Rioja

COMPROMISO DE INVERSIÓN

29 de noviembre de 2006

Este CONTRATO se celebra en Madrid, el día 29 de noviembre de 2006

REUNIDOS

De una parte

- (1) **Inversiones Globales Inveryal, S.L.**, sociedad de responsabilidad limitada, de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, calle Ayala, número 3, con Número de Identificación Fiscal B-82365826, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 14293, folio 130, hoja M-235715 (el *Accionista*).

Está representada en este acto por Rafael Santamaría Trigo, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Madrid, calle Ayala número 3 y titular del DNI número 51051019-N, quien actúa en su calidad de Consejero Delegado según se acredita en la escritura pública de protocolización de acuerdos sociales otorgada el día 21 de noviembre de 2003 ante el notario de Madrid D. Miguel García Gil con el número 6.596 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 14293, folio 216, sección 8, hoja M-235715 e inscripción 17ª.

- (2) **Construcciones Reyat, S.A.U.** sociedad anónima unipersonal de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, calle Ayala, número 3, con Número de Identificación Fiscal A-28238988, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 2567, folio 35, hoja M-16890 (la *Sociedad*).

Está representada en este acto por Ángel Luis Cuervo Juan, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Madrid, calle Ayala número 3 y titular del DNI número 50536215-V, quien actúa en virtud del poder otorgado según se acredita en la escritura pública de poder otorgada el día 5 de febrero de 2001 ante el notario de Madrid D. Miguel García Gil con el número 550 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 3.438, libro 0, folio 225, sección 8, hoja M-58913 e inscripción 48ª.

De otra parte

- (3) **CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE ZARAGOZA, ARAGÓN Y RIOJA**, con C.I.F. G-50.000.652, inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza, al tomo 1194, folio 23, hoja Z-4862, inscripción 1ª y domicilio en Zaragoza, Plaza de Basilio Paraíso, número 2, en adelante **IBERCAJA** (el *Inversor*).

Está representada en este acto por Don José Luis Aguirre Loaso, mayor de edad, de nacionalidad española, con DNI-NIF nº 17.109.813-K, domicilio a

estos efectos en plaza Basilio Paraíso nº 2 de Zaragoza, quien actúa en virtud de la escritura de apoderamiento otorgada por la Entidad a su favor ante el notario de Zaragoza Don Francisco Javier Hijas Fernández el día 22 de junio de 2004, número 1.728 de protocolo, que consta inscrito al tomo 2.906, folio 173, hoja número Z-4.862, inscripción 5.122 del Registro Mercantil de Zaragoza.

En lo sucesivo cualquier referencia a las *Partes* se entenderá realizada al Accionista, la Sociedad y al Inversor conjuntamente, y las referencias a una *Parte* se entenderán realizadas a cualquiera de las Partes indistintamente.

Las Partes se reconocen recíprocamente el interés suficiente así como la capacidad jurídica necesaria para firmar el presente Contrato y a tal efecto,

EXPONEN

(A) Que Construcciones Rey al S.A.U. es una sociedad anónima, de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, calle Ayala nº 3 y provista de C.I.F. A-28238988, constituida mediante escritura pública otorgada el día 7 de marzo de 1970, y se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 2.567 general, 1.909 de la Sección 3ª de Sociedades, Folio 35, Hoja número M-16890, Inscripción 1ª; participada al 100% por Inversiones Globales Inveryal S.L. ("Inveryal"), sociedad de responsabilidad limitada de nacionalidad española, dominante de un grupo de sociedades a los efectos de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio del Mercado de Valores y del artículo 42 del Código de Comercio, controlado por Don Rafael Santamaría Trigo ("Reyal Grupo"), en el que consolidan sus cuentas anuales tanto Construcciones Rey al como Inveryal.

(B) Que el capital social de Construcciones Rey al, según el artículo 5 de sus Estatutos Sociales, asciende actualmente a dos millones doscientos trece mil ciento cincuenta y cuatro euros con noventa y cinco céntimos de euro (2.213.154,95 €), representado por una serie única de 368.238 acciones nominativas de 6,010121 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 368.238, ambas inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas. A la fecha del presente Contrato el Accionista es titular de la totalidad de las acciones representativas del 100% del capital social de la Sociedad.

(C) Que con fecha 2 de noviembre de 2006 la Comisión Nacional del Mercado de Valores ha autorizado la oferta pública de adquisición formulada por Construcciones Rey al sobre la totalidad de las acciones de la sociedad Inmobiliaria Urbis, S.A. (Urbis) esto es, 127.587.175 acciones ordinarias de un euro y diecinueve céntimos de euro (1,19 €) de valor nominal cada una de ellas, admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao e integradas en el Sistema de Interconexión Bursátil, en la que se ofrece como contraprestación veintiséis euros (26 €) por acción (la Oferta). En caso de alcanzar un nivel de aceptación de la Oferta del 100%, resultaría una contraprestación total de tres mil trescientos diecisiete millones doscientos sesenta y seis mil quinientos cincuenta euros (3.317.266.550 €).

(D) Que, sin perjuicio de lo establecido en el Expositivo (F) siguiente, la Sociedad tiene previsto financiar el pago de la contraprestación de la Oferta mediante la obtención de recursos ajenos. A tales efectos, la Sociedad ha suscrito con distintas entidades financieras una financiación bancaria que garantiza la disponibilidad de los fondos necesarios para atender el pago de la totalidad de la contraprestación de la Oferta en la fecha de liquidación de la misma tal y como se describe en el folleto explicativo de la Oferta (la Financiación).

(E) Que, con el objeto de reforzar el patrimonio de la Sociedad integrando en ella la totalidad de los negocios de promoción inmobiliaria del grupo Reyat y de dotar al mismo de una estructura económica y financiera más eficiente, el Accionista y la Sociedad han realizado las siguientes operaciones societarias:

(i) Con fecha 7 de noviembre de 2006 se otorgó la escritura pública de aumento del capital social de Construcciones Reyat en 154.009,35 euros, hasta la cantidad de 2.367.164,30 euros, mediante la emisión de 25.625 acciones ordinarias de 6,010121 euros de valor nominal cada una de ellas totalmente suscritas y desembolsadas por el Accionista, con una prima de emisión por importe total de 1.781.837,71 euros, equivalente a una prima de emisión de 69,5351 euros por cada una de las nuevas acciones que se emiten. En contraprestación por dichas acciones, el Accionista ha aportado a la Sociedad todos aquellos activos (terrenos y solares, obras en curso, edificios construidos, etc.) y pasivos (deudas con entidades de crédito, acreedores comerciales, etc.) que conforman su negocio de promoción inmobiliaria (la *Aportación del Negocio de Promoción*). La totalidad de dichos activos han sido valorados por "Jones Lang Lasalle", junto con el resto de activos que conforman el balance de la Sociedad. Asimismo, "Attest Consulting, S.L." emitió el preceptivo informe de un experto independiente con la descripción y valoración de la aportación no dineraria. En la actualidad, la mencionada escritura pública está en proceso de inscripción en el Registro Mercantil.

(ii) Con fecha 25 de octubre de 2006 se adoptaron, por medio de las respectivas decisiones de accionista único o socio único, el acuerdo de fusión por absorción de la Sociedad (Construcciones Reyat), como entidad absorbente, con las sociedades Las Dehesas de Guadalajara, S.L.U., Mar y Ciudades de Levante, S.L.U. y Yalqui, S.A.U., como sociedades absorbidas, todas estas últimas sociedades participadas en un 100% por la Sociedad (la *Fusión Impropia*). El día 2 de noviembre de 2006 se publicó el último de los anuncios de fusión en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.

(F) Que con el objeto de reducir su posible endeudamiento así como financiar el pago de una parte de la contraprestación de la Oferta, la Sociedad tiene previsto dar entrada a nuevos inversores en el capital social de la Sociedad a través de un aumento del capital social de la Sociedad por el importe nominal máximo de 645.589 euros mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 107.417 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, de 6,010121 € de valor nominal cada una de ellas con una prima de emisión de 5.579,689879 euros por acción, de la misma clase y serie y con idénticos derechos políticos y económicos que las existentes (las Acciones), para su suscripción y desembolso por los Inversores (tal y como se define en el Expositivo

(G) siguiente) (la *Ampliación de Capital*). La Ampliación de Capital podrá acordarse y ejecutarse en uno o varios actos en la medida en que sea necesario para dar entrada a los Inversores en el capital social de la Sociedad en distintos momentos en el tiempo.

(G) Que el Accionista y la Sociedad tienen interés en que el Inversor, junto con otros inversores o socios financieros interesados en formar parte de la Sociedad (los *Otros Inversores*, y en adelante cualquier referencia a los *Inversores* se entenderá realizada al Inversor y a los Otros Inversores), entien a formar parte del capital social de la Sociedad a través de la Ampliación de Capital, permitiendo, entre otros fines, que la Sociedad pueda atender el pago de parte de la contraprestación de la Oferta así como en su caso reducir el endeudamiento contraído al efecto.

(H) Que, por su parte, el Inversor, en los términos y condiciones que más adelante se acuerdan, está interesado en suscribir y desembolsar 6.714 acciones de Construcciones Reyal, por un precio de emisión (incluyendo valor nominal y prima de emisión) de 5.585,70 euros por acción de nueva emisión, lo que supone un importe efectivo total de 37.502.389,80 euros (las *Acciones del Inversor*), así como dispuesto a asumir determinados compromisos relacionados con la suscripción y desembolso de dichas acciones y con diversas actuaciones asociadas a la Oferta. El precio de emisión de las Acciones a adquirir por el Inversor ha sido determinado tomando en consideración el informe de valoración de la Sociedad que ha realizado de manera independiente Jones Lang Casalle, así como las variaciones que están previstas que tengan lugar en el patrimonio de la Sociedad como consecuencia de la realización de la Aportación del Negocio de Promoción y de la Fusión Impropia descritas en el Expositivo (E) anterior y del pago del dividendo descrito en el Expositivo (L) siguiente.

(I) Que, en caso de que la Oferta tenga un resultado positivo, el Accionista y la Sociedad tienen intención de llevar a cabo:

(i) una reorganización de su grupo de sociedades (incluida Urbis), en virtud de la cual se realizaría una fusión entre la Sociedad y Urbis con el fin de hacer más eficiente la estructura del grupo (la Fusión). Para la determinación de la ecuación de canje de la Fusión se tomarán en cuenta, de forma conjunta y en función de su respectiva relevancia, los criterios comúnmente empleados en operaciones de esta naturaleza que permitan determinar el valor real del patrimonio social de la Sociedad y de Urbis; y

(ii) una oferta pública de suscripción de acciones de la Sociedad o Urbis (*OPS*), o alternativamente, una oferta pública de venta de acciones de la Sociedad o de Urbis (*OPV*), para dotar de mayor liquidez y difusión a sus acciones (con el fin de mantener la negociación de las acciones de Urbis u obtener la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad), así como para mejorar la estructura financiera de la Sociedad.

(J) Que, una vez completadas la Aportación del Negocio de Promoción y la Fusión Impropia, las Acciones del Inversor representarían el 1,68% del capital social de la Sociedad (Construcciones Reyal), estando previsto que tras la entrada de Otros Inversores en el capital social de la Sociedad, la Fusión con Urbis y la OPS u OPV en

la sociedad fusionada, las Acciones del Inversor representarán aproximadamente el 1% del capital social de la sociedad resultante de la Fusión. En todo caso, este porcentaje vendrá en última instancia determinado por el nivel de aceptación de la Oferta, la participación de Otros Inversores, la ecuación de canje de la Fusión y el precio y tamaño de la OPS, sin que proceda ningún tipo de ajuste en el supuesto de que por cualquier causa las Acciones del Inversor llegasen a representar un porcentaje superior o inferior al 1% del capital social de la sociedad resultante de la Fusión.

(K) Que, de conformidad con lo establecido en los anteriores Expositivos (F) y (G), con fecha 17 de octubre de 2006 la Sociedad, el Accionista y Austral, S.L. (sociedad del grupo Porcelanosa) han firmado un compromiso de inversión en virtud del cual Austral, S.L. se ha comprometido expresa e irrevocablemente frente a la Sociedad y al Accionista a suscribir y desembolsar íntegramente 6.714 Acciones de la Sociedad por un precio total de emisión (incluyendo valor nominal y prima de emisión) de 37.502.389,80 euros.

(L) Que con fecha 25 de octubre de 2006 la Sociedad ha acordado la distribución al Accionista de un dividendo extraordinario con cargo a reservas voluntarias por importe de veinticinco millones (25.000.000) de euros, estando previsto que parte de los fondos de la Ampliación de Capital se destinen igualmente al pago de dicho dividendo en la cuantía señalada.

(M) Que, en virtud de lo anterior, las Partes suscriben el presente contrato (el **Contrato**) con el objeto de regular los términos y condiciones esenciales en que se va a producir la entrada del Inversor en el capital social de la Sociedad, así como los compromisos que las Partes asumirán en el marco de la Oferta, de la Ampliación de Capital, de la Aportación del Negocio de Promoción y de la Fusión Impropia, todo ello de conformidad y con sujeción a las siguientes

CLÁUSULAS

1. AMPLIACIÓN DE CAPITAL

Compromisos del Inversor

1.1 El Inversor, en los términos y condiciones de este contrato, se compromete expresa e irrevocablemente frente a la Sociedad y al Accionista a suscribir y desembolsar íntegramente mediante aportaciones dinerarias, 6.714 acciones de Construcciones Royal, por el precio de 5.585,70 euros por acción (el *Precio de Suscripción*), una vez que la Junta General de Accionistas de la citada mercantil haya adoptado el acuerdo de ampliación de capital en los términos que se señalan en este contrato. El Inversor se compromete a efectuar el desembolso de las acciones suscritas el día 5 de diciembre de 2006. El importe total a desembolsar, teniendo en cuenta el precio por acción (incluyendo valor nominal y prima de emisión) pactado, por el Inversor será de 37.502.389,80 euros.

1.2 El Inversor se compromete expresamente a ingresar en la fecha señalada en el párrafo anterior y en la cuenta bancaria de la Sociedad que ésta le indique al efecto el

importe efectivo que corresponda al desembolso íntegro de las Acciones suscritas por el Inversor en la ampliación de capital. El ingreso de dicho importe se acreditará ante el notario que autorice la preceptiva escritura pública de la Ampliación de Capital mediante el certificado bancario original justificativo del ingreso correspondiente expedido a solicitud de la Sociedad.

Compromisos del Accionista

1.3 El Accionista se compromete frente al Inversor a adoptar como accionista único de la Sociedad cuantas decisiones y acuerdos resulten necesarios o convenientes para llevar a cabo la Ampliación de Capital y la emisión de las Acciones a suscribir por el Inversor, así como a renunciar a sus derechos de suscripción preferente en relación con la emisión de las Acciones a suscribir por el Inversor, todo ello en o con anterioridad a la fecha en que tenga lugar la celebración de la Junta de Accionistas que acuerde la ampliación de capital.

Compromisos de la Sociedad

1.4 La Sociedad se compromete frente al Inversor a emitir las Acciones del Inversor así como a otorgar cuantos documentos públicos y privados (incluso de subsanación y rectificación) y a realizar cuantas actuaciones sean necesarias para ejecutar y formalizar las decisiones del Accionista y la Ampliación de Capital, en los términos aquí acordados, incluyendo su elevación a público e inscripción en el Registro Mercantil.

2. OPCIÓN DE VENTA A FAVOR DEL INVERSOR SOBRE LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD

2.1 Inversyal concede a favor de Ibercaja una opción de venta de las acciones que ésta adquiere como consecuencia de este acuerdo, ya sea en Construcciones Reyat o en la que resulte de la fusión con Urbis, que Ibercaja podrá ejercitar sobre todas o parte de las mismas, en uno de los siguientes supuestos:

- i. Durante el plazo de tres meses una vez transcurridos dieciocho (18) meses contados desde la fecha de este acuerdo; o
- ii. Dentro de los quince días hábiles siguientes a aquél día en que se produzca el cierre de una oferta pública de venta de acciones que haya acordado la Sociedad, Urbis o de la sociedad que resulte de la fusión con Urbis (OPV) en la que Ibercaja, habiendo manifestado su firme intención de vender todas o parte de sus acciones, no pueda hacerlo debido a que, por razones de mercado se impida el ejercicio de tal derecho o se vea limitado el número de acciones a vender por el Inversor, de conformidad con lo estipulado en la Cláusula 3.2(b). En este caso, el Inversor tendrá derecho a ejercitar la Opción de Venta respecto de las acciones que, habiendo manifestado su firme intención de vender en la OPV, no pudiese finalmente vender como consecuencia de los mencionados impedimento o limitación; o

- iii. Dentro de los quince días hábiles siguientes a aquél en que se produzca el cierre de la oferta pública de suscripción de acciones que haya acordado la Sociedad, Urbis o la sociedad que resulte de la fusión con Urbis (*OPS*), en la que Ibercaja, habiendo manifestado su firme intención de vender todas o parte de sus acciones en una OPV simultánea, no pueda hacerlo debido a que no se haya acordado la realización simultánea de una OPV de la Sociedad, de Urbis o de la sociedad que resulte de la fusión con Urbis, o bien a que habiéndose acordado la realización de dicha OPV simultánea, en la misma Ibercaja no pueda vender todas o parte de sus acciones debido a que, por razones de mercado se impida el ejercicio de tal derecho o se vea limitado el número de acciones a vender por el Inversor, de conformidad con lo estipulado en la Cláusula 3.2(b). En este caso, el Inversor tendrá derecho a ejercitar la Opción de Venta respecto de las acciones que, habiendo manifestado su firme intención de vender en la OPV, no pudiese finalmente vender como consecuencia de los mencionados impedimento o limitación.

Con la finalidad de dotar de mayor claridad a lo aquí pactado, las partes desean hacer constar que Ibercaja no podrá ejercitar la opción de venta al amparo de lo estipulado en el apartado i) anterior si, pudiendo haberla ejercitado al amparo de cualesquiera de los otros dos apartados, no lo hubiera efectuado.

Si se produjera cualquiera de los supuestos mencionados en las letras i), ii) y iii) de esta cláusula 2.1, Ibercaja podrá ejercitar la opción de venta dentro del correspondiente plazo estipulado, en cuyo caso estará obligada Inveryal (o la entidad designada por Inveryal) a comprar el número de acciones sobre las que Ibercaja ejercite su derecho de venta por un precio de 5.585,70 euros por acción, coincidente con el precio de suscripción abonado por el Inversor de acuerdo con lo pactado en la cláusula 1 (la opción de Venta), ajustado de acuerdo con lo pactado en la cláusula 2.7.

2.2 Las Partes acuerdan que la financiación de la adquisición de las acciones efectuada por Inveryal en caso de ejercicio de la Opción de Venta será efectuada con fondos propios o financiación ajena, sin que Ibercaja se comprometa en virtud del presente Contrato a facilitar ningún tipo de financiación a Inveryal.

2.3 Las Partes acuerdan que el Accionista podrá designar a cualquier tercero para que adquiera las Acciones del Inversor sobre las que el Inversor ejercite la Opción de Venta, manteniéndose el Accionista en todo caso como responsable último de la adquisición y pago del precio de las mismas.

2.4 Si Ibercaja decidiera ejercitar la Opción de Venta en el plazo estipulado para ello, notificará tal circunstancia de forma fehaciente a Inveryal, mediante notificación por escrito que debe incluir el número de acciones sobre las que se ejercita la Opción de Venta, el precio total de la misma, y el número de cuenta en la que Inveryal (o la entidad designada por Inveryal) debe efectuar el abono del precio de las acciones objeto de la Opción de Venta, debiendo Inveryal (o la entidad designada por Inveryal)

efectuar el abono del precio de las acciones transmitidas en el plazo de los quince días hábiles siguientes a la recepción de tal notificación. A tal efecto las partes se comprometen a otorgar en el citado plazo cuantos documentos públicos o privados sean necesarios para dar efectividad a la transmisión de las acciones objeto de la Opción de Venta ejercitada.

2.5 El Inversor transmitirá las acciones sobre las que ejerce la Opción de Venta libres de toda carga o gravamen.

2.6 Una vez que Ibercaja haya adquirido las Acciones del Inversor que se compromete a suscribir conforme a lo acordado en la cláusula 1.1 de este acuerdo, el Accionista y la Sociedad realizarán cuantas actuaciones sean procedentes para hacer constar la Opción de Venta concedido a favor de Ibercaja en el Libro Registro de acciones nominativas de la Sociedad, así como en su caso en el registro de anotaciones en cuenta de la sociedad resultante de la fusión.

2.7 El Precio de Suscripción será objeto de ajuste para reflejar las modificaciones que, en su caso, fueran necesarias para mantener la equivalencia de las prestaciones entre las Partes en el supuesto de que con anterioridad al ejercicio de la Opción de Venta se hubieran producido distribuciones a los accionistas en las que hubiera participado el Inversor, reducciones o aumentos del valor nominal de las acciones ("splits" o "contrasplits") o cualquier otro supuesto que pudiera tener un efecto dilutivo o concentrativo en el valor de las acciones de la Sociedad. En caso de discrepancia entre el Inversor y el Accionista en cuanto a la cuantía del ajuste a realizar, ambas partes acuerdan someter dicha disputa a la decisión de Ahorro Corporación Financiera S.V., S.A.

3. OPS U OPV DE LA SOCIEDAD (O, EN SU CASO, DE LA SOCIEDAD QUE RESULTE DE LA FUSIÓN)

3.1 En el supuesto de que se acuerde la realización de una OPS de la Sociedad (o, en su caso, de la sociedad que resulte de la Fusión) dentro de los dieciocho (18) meses siguientes a la firma de este Contrato, el Inversor tendrá el derecho a solicitar la realización simultánea de una OPV de la Sociedad (o, en su caso, de la sociedad que resulte de la Fusión) por cuenta de sus accionistas, en la que el Inversor tenga derecho a vender la totalidad de las acciones de que sea titular, en cuyo caso el Accionista se compromete a promover la mencionada OPV de las características citadas, y votar a favor de cuantos acuerdos societarios sean necesarios o convenientes para que ésta se lleve a cabo.

3.2 En el supuesto de que se acuerde la realización de una OPV de la Sociedad (o, en su caso, de la sociedad que resulte de la Fusión), o de una OPV simultánea a una OPS, dentro de los dieciocho (18) meses siguientes a la firma de este Contrato, el Accionista se compromete a adoptar los acuerdos en la Sociedad (o, en su caso, en la que resulte de la Fusión) que sean necesarios para que dicha OPV conceda al Inversor el derecho de vender la totalidad de las acciones de que sea titular. En estos supuestos, el Inversor tendrá el derecho (pero no la obligación) de acudir a la mencionada OPV con la totalidad o parte de sus acciones, con las siguientes implicaciones:

- (a) el Inversor deberá tomar su decisión de vender o no sus acciones con la antelación suficiente y, en todo caso, con una antelación mínima de diez (10) días a la fecha prevista para la verificación del folleto por la Comisión Nacional del Mercado de Valores;
- (b) el Inversor tendrá total discrecionalidad en relación con el número de acciones a vender en la mencionada OPV. En el supuesto que, por razones de mercado resultare gravemente perjudicial para los intereses de la Sociedad el efectuar una OPV del tamaño necesario para atender las solicitudes de todos los accionistas, podría verse limitado el número de acciones a vender por el Inversor, si bien éste conservará el derecho de Opción de Venta regulado en la Cláusula 2 anterior respecto de las acciones que, habiendo manifestado el Inversor su firme intención de vender en la OPV, no pudiese finalmente vender como consecuencia de la mencionada limitación;
- (c) en caso de que el Inversor decida no vender sus acciones en el proceso de OPV de la Sociedad o vender solamente una parte de su participación, o pudiendo haber ejercitado su opción de venta al amparo de lo previsto en los apartados (i) o (ii) de la cláusula 2.1 anterior no lo haya hecho, el Inversor se compromete a mantener la totalidad de su participación en el capital social de la Sociedad (deducidas en su caso las acciones vendidas en la OPV o como consecuencia de la misma -por ejemplo en ejercicio de la opción de compra "green shoe"-), y a no vender o de cualquier otro modo disponer, directa o indirectamente, ni realizar cualquier transacción que pudiera tener un efecto económico similar a la venta o anuncio de venta de acciones de la Sociedad (o Urbis), o de cualesquiera otros instrumentos que pudieran dar derecho a la suscripción o adquisición de aquéllas, durante un plazo mínimo de ciento ochenta (180) días contados a partir de la fecha de cierre de la OPV u OPS, sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula 4.3.c); en este caso el Inversor no conservará el derecho de opción de venta regulado en la cláusula 2 anterior;
- (d) en caso de que el Inversor decida vender sus acciones en el proceso de OPV de la Sociedad (o, en su caso, de la sociedad que resulte de la Fusión), y para el supuesto de que el precio de venta fijado en la OPV sea inferior al Precio de Suscripción, el Accionista se compromete a satisfacer en metálico al Inversor el diferencial entre el precio bruto obtenido en la venta de las correspondientes acciones y el Precio de Suscripción de dichas acciones, dentro de los quince días hábiles siguientes al cierre de la OPV. A los efectos del cálculo de dicha cantidad a pagar, el Precio de Suscripción será objeto de ajuste para reflejar las modificaciones que, en su caso, fueran necesarias para mantener la equivalencia de las prestaciones entre las Partes en el supuesto de que con anterioridad a la OPV se hubieren producido distribuciones a los accionistas en las que hubiera participado el Inversor, reducciones o aumentos del valor nominal de las acciones ("splits" o "contrasplits") o cualquier otro supuesto que pudiera tener un efecto dilutivo o concentrativo en el valor de las acciones de la Sociedad. En caso de discrepancia entre el Inversor y el Accionista en cuanto a la cuantía del ajuste a realizar, ambas partes acuerdan someter dicha disputa a la decisión de Ahorro Corporación Financiera, S.V., S.A.

4. COMPROMISOS ADICIONALES DE LAS PARTES

Otros compromisos del Inversor

4.1 Los compromisos asumidos por el Inversor conforme a la cláusula 1 anterior son autónomos e independientes de la suscripción y desembolso de las Acciones por los Otros Inversores en el marco de la Ampliación de Capital. No obstante lo anterior, el Inversor se compromete de manera expresa e irrevocable a renunciar en la medida y forma necesaria al ejercicio o negociación de sus derechos de suscripción preferente sobre las Acciones que sean emitidas en el marco de la Ampliación de Capital para posibilitar su suscripción por los Otros Inversores. Sin perjuicio de lo anterior, en el supuesto de que los Otros Inversores no suscriban la totalidad o parte de las Acciones que les ofrezca la Sociedad, ésta podrá ofrecer al Inversor la posibilidad de suscribir Acciones que no hubiesen sido suscritas por los Otros Inversores, con arreglo a los mismos términos y condiciones que los establecidos en el presente Contrato para las Acciones del Inversor, sin que éste en ningún caso esté obligado a la suscripción de las acciones ofrecidas.

4.2 El Inversor reconoce y acepta expresamente que la Sociedad tiene intención de llevar a cabo la Fusión y en su razón se compromete de forma expresa e irrevocable a adoptar, y a que sus representantes en los órganos sociales de la Sociedad adopten, las decisiones y acuerdos que resulten necesarios o convenientes para llevar a cabo la Fusión. Los términos y condiciones de la Fusión serán objeto de concreción por la Sociedad con posterioridad a la liquidación de la Oferta en atención al nivel de aceptación de la misma y otras consideraciones de índole legal, fiscal, económica y contable.

4.3 Si de acuerdo con lo indicado en el Expositivo (I) anterior, fuera necesario o conveniente a juicio del Accionista y la Sociedad realizar una OPS o una OPV para dotar de mayor liquidez y difusión a sus acciones (con el fin de mantener la negociación de las acciones de Urbis u obtener la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad) y para mejorar la estructura financiera de la Sociedad, el Inversor, sin perjuicio de su derecho de opción de venta regulado en la cláusula 2 anterior que en ningún caso se perjudicará por el mero hecho de verse obligado a adoptar estos acuerdos, se compromete de forma expresa e irrevocable a:

- (a) adoptar, y a que sus representantes en los órganos sociales de la Sociedad (o Urbis) adopten, las decisiones y acuerdos que resulten necesarios o convenientes para llevar a cabo la OPV (cuyos términos y condiciones fijará el Accionista) o la OPS (cuyos términos y condiciones fijará la Sociedad o Urbis);
- (b) renunciar en la medida y forma necesaria al ejercicio o negociación de sus derechos de suscripción preferente sobre las nuevas acciones de la Sociedad (o Urbis) que se emitan en el marco de la OPS, o votar a favor de la supresión de dichos derechos;
- (c) únicamente en el supuesto de que el precio sea igual o superior al acordado en este Contrato, alternativamente ofrecer y vender en el marco de la OPV, por el mismo precio y condiciones que el Accionista, un número de acciones de su

titularidad que, atendiendo a la participación que el Inversor tenga en la Sociedad (o Urbis) en el momento de la OPV, sea proporcional al porcentaje del capital social de la Sociedad (o Urbis) que sea objeto de la OPV.

Otros compromisos

4.4 La Sociedad ha puesto a disposición del Inversor copia del informe de valoración realizado por Jones Lang Lasalle a que se refiere el Expositivo (B) anterior, así como la documentación e información facilitada a dicho asesor para la elaboración del citado informe y se compromete a poner a disposición del Inversor cualquier actualización de dicho informe; todo ello en el bien entendido que el examen de dicha documentación por parte del Inversor no le otorgará derecho alguno a resolver o aminorar el contenido de los compromisos asumidos por el Inversor en virtud del presente Contrato, en particular en lo que se refiere al precio de emisión de las Acciones del Inversor. De la misma manera, la Sociedad se compromete a mantener al Inversor debidamente informado de los términos de la Financiación.

4.5 Las partes, atendiendo a la ya larga relación mantenida entre ellas en cuanto a la financiación que el Inversor ha venido realizando a numerosos proyectos inmobiliarios de la Sociedad, en el ánimo de continuar con tal fructífera colaboración, acuerdan mantenerla y profundizar en la misma, de tal manera que la Sociedad y el Accionista se comprometen a ofertar al Inversor la financiación de futuras promociones inmobiliarias que desarrolle la Sociedad o la sociedad que resulte de la fusión con Urbis, en las condiciones de mercado que ambas partes acuerden y, que en todo caso y mientras el Inversor sea accionista de la Sociedad (o Urbis) deberán producirse con plena sujeción a las recomendaciones sobre buen gobierno corporativo aplicables a las sociedades cotizadas.

5. CONFIDENCIALIDAD

5.1 Las Partes conservarán en la más estricta confidencialidad la existencia y los términos del Contrato, así como cualquier información suministrada por una Parte a otra Parte en relación con el mismo (la *Información Confidencial*), salvo que su revelación venga exigida por ley, por una Administración Pública en el cumplimiento de sus funciones o por la normativa aplicable en mercado de valores, o cuando la información sea de carácter notorio o de conocimiento público, o pueda probarse que ya ha sido divulgada públicamente con anterioridad sin vulneración del presente Contrato.

5.2 En la medida en que la Información Confidencial de la que disponga el Inversor se refiera directa o indirectamente a la Oferta, y por tanto sea susceptible de constituir información privilegiada, el Inversor se compromete a abstenerse de realizar o recomendar, por cuenta propia o ajena, directa o indirectamente, cualesquiera operaciones sobre los valores a los que dicha información se refiera.

5.3 Conforme a lo dispuesto en la cláusula 5.1 anterior, la Sociedad comunicará los términos esenciales del presente Contrato a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (mediante difusión del correspondiente hecho relevante), de acuerdo con la obligación asumida por la Sociedad en el Folleto explicativo de la OPA formulada de Urbis, con el contenido que en este sentido sea necesario a juicio de la Sociedad. En

todo caso, el Accionista y la Sociedad exoneran a Ibercaja de toda responsabilidad en el caso de la Sociedad o el Accionista incumplan las obligaciones asumidas por ellos ante la CNMV a este respecto.

5.4 Las Partes se comprometen a velar por que los empleados, representantes o asesores que tengan acceso al presente Contrato mantengan el secreto y confidencialidad de toda la Información Confidencial.

6. NOTIFICACIONES

6.1 Toda notificación que deba realizarse entre las Partes por razón del presente Contrato se realizará por escrito mediante fax, entrega en mano o correo certificado a las direcciones que se indican a continuación:

Inversiones Globales Inveryol, S.L.

Dirección: Calle Ayala, 3, 28001 Madrid
Fax: 91 577 61 04
A la atención de: D. Ángel Luis Cuervo Juan

Construcciones Royal, S.A.U.

Dirección: Calle Ayala, 3, 28001 Madrid
Fax: 91 577 61 04
A la atención de: D. Ángel Luis Cuervo Juan

Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y Rioja

Dirección: Plaza Basilio Paraíso nº 2, 13ª planta, Zaragoza
Fax: 976 23 94 75
A la atención de: Dña. María Raquel Martínez Cabañero

6.2 Toda notificación realizada en la forma indicada se tendrá por recibida en el momento de la transmisión (en caso de que la notificación se envíe por fax) o en el momento de su recepción (en caso de que la notificación se entregue en mano se envíe por correo certificado).

7. OTRAS ESTIPULACIONES

Cesión

7.1 Ninguna de las Partes podrá ceder o transmitir los derechos y obligaciones del presente Contrato sin el previo consentimiento por escrito de las restantes Partes.

Modificación

7.2 Ninguna modificación del presente Contrato tendrá validez a no ser que conste por escrito y esté firmada por o en representación de cada una de las Partes. A estos efectos se entenderá por "modificación" cualquier novación, ampliación, supresión o sustitución del contenido del presente Contrato independientemente de la forma en que sea realizada.

Renuncia

7.3 Ninguna modificación del presente Contrato constituirá una renuncia parcial o total al contenido del Contrato, manteniéndose en vigor y pleno efecto todos los derechos y obligaciones de las Partes surgidos en virtud del mismo a excepción de aquellos que hubieran sido objeto de válida y expresa renuncia.

Invalidez

7.4 En caso de que cualquiera de las cláusulas del presente Contrato fuera declarada nula o ineficaz, o deviniera de imposible cumplimiento, la validez de las demás cláusulas del presente Contrato no se verá afectada por tal circunstancia, salvo que la eficacia de éstas dependa de aquélla. Las Partes emplearán sus mejores esfuerzos para reemplazar la cláusula nula, ineficaz o de imposible cumplimiento por una cláusula adecuada y equitativa que, hasta donde sea legalmente permisible, se aproxime en todo lo posible a la intención y al objeto de la citada cláusula nula, ineficaz o de imposible cumplimiento manteniendo el equilibrio contractual entre las Partes.

Acuerdo íntegro

7.5 Este Contrato constituye el acuerdo íntegro entre las Partes y deja sin efecto cualesquiera otros acuerdos, pactos o declaraciones, verbales o escritos, previamente concertados entre las mismas que tengan el mismo objeto.

Cooperación

7.6 Las Partes se comprometen a suscribir cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes, y de igual forma a realizar cuantas actuaciones fueran precisas u oportunas, para dar cumplimiento a los compromisos asumidos y llevar a buen término las operaciones contempladas en el presente Contrato.

Gastos

7.7 Cualesquiera gastos, honorarios de asesores y costos derivados de la negociación y ejecución del presente Contrato serán asumidos por la Parte que haya incurrido en ellos. Los gastos derivados de la elevación a público e inscripción de la Ampliación de Capital serán de cuenta de la Sociedad. Los impuestos que se deriven de la ejecución de las operaciones contempladas en el presente Contrato serán satisfechos por las Partes conforme a ley.

8. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN

8.1 El presente Contrato se rige e interpreta conforme a la legislación española.

8.2 Las Partes, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, acuerdan que cualquier conflicto, discrepancia, reclamación o cuestión que pudiera surgir en la ejecución o interpretación de este Contrato, se

someterá a la jurisdicción y competencia exclusiva de los juzgados y tribunales de la villa de Madrid.

Y EN PRUEBA DE CONFORMIDAD con cuanto antecede, las Partes firman el presente Contrato, en tres ejemplares, a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

D. Ángel Luis Chaves Juan,
en nombre y representación de
Construcciones Reyat, S.A.U.

D. Rafael Santamaría Trigo,
en nombre y representación de
Inversiones Globales Inveryal, S.L.

D. José Luis Aguirre Loaso,
en nombre y representación de
Caja de Ahorros y Monte de Piedad
de Zaragoza, Aragón y Rioja

Construcciones Reyat, S.A.U.

Inversiones Globales Inveryat, S.L.

Inmobiliaria Lusica, S.L.

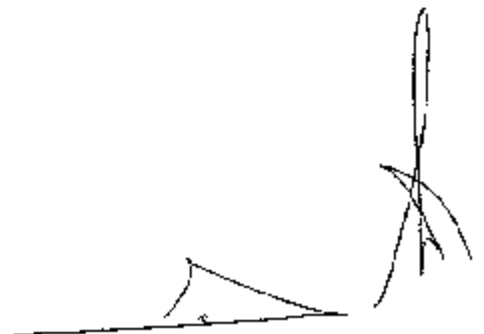
COMPROMISO DE INVERSIÓN

29 de noviembre de 2006



CONTENIDO

CLÁUSULA	PÁGINA
1. AMPLIACIÓN DE CAPITAL	5
Compromisos del Inversor	5
Compromisos de la Sociedad	6
2. OPCIÓN DE VENTA A FAVOR DEL INVERSOR SOBRE LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD	6
3. OPS U OPV DE LA SOCIEDAD (O, EN SU CASO, DE LA SOCIEDAD QUE RESULTE DE LA FUSIÓN)	8
4. COMPROMISOS ADICIONALES DE LAS PARTES	10
Otros compromisos del Inversor	10
Otros compromisos	11
5. CONFIDENCIALIDAD	11
6. NOTIFICACIONES	12
7. OTRAS ESTIPULACIONES	12
Cesión	12
Modificación	12
Renuncia	13
Invalidez	13
Acuerdo íntegro	13
Cooperación	13
Gastos	13
8. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN	13
ANEXO 1	15
Hipótesis de inversión	15
ANEXO 2	16
Informe de valoración de Jones Lang Lasalle	16



Este CONTRATO se celebra en Madrid, el día 29 de noviembre de 2006

REUNIDOS

De una parte

- (1) **Inversiones Globales Inveryal, S.L.**, sociedad de responsabilidad limitada, de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, calle Ayala, número 3, con Número de Identificación Fiscal B-82365826, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 14293, folio 130, hoja M-235715 (el *Accionista*).

Está representada en este acto por Rafael Santamaría Trigo, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Madrid, calle Ayala número 3 y titular del DNI número 51051019-N, quien actúa en su calidad de Consejero Delegado según se acredita en la escritura pública de protocolización de acuerdos sociales otorgada el día 21 de noviembre de 2003 ante el notario de Madrid D. Miguel García Gil con el número 6.596 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 14.293, folio 216, sección 8, hoja M-235715 e inscripción 17ª.

De otra parte

- (2) **Construcciones Regal, S.A.C.** sociedad anónima unipersonal de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, calle Ayala número 3, con Número de Identificación Fiscal A-28238988, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 2567, folio 35, hoja M-16890 (la *Sociedad*).

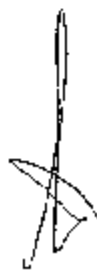
Está representada en este acto por Ángel Luis Cuervo Juan, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Madrid, calle Ayala número 3 y titular del DNI número 50536215-V, quien actúa en virtud del poder otorgado según se acredita en la escritura pública de poder otorgada el día 5 de febrero de 2001 ante el notario de Madrid D. Miguel García Gil con el número 550 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 3.488, libro C, folio 225, sección 8, hoja M 58913 e inscripción 48ª.



Y de otra parte

- (3) **Inmobiliaria Lualca, S.L.**, sociedad de responsabilidad limitada, de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, calle Ochandiano número 14, edificio 16, con Número de Identificación Fiscal B-83079244, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 16.683, folio 83, sección 8ª, hoja M-284728, inscripción primera (el *Inversor*).

Está representada en este acto por Luis Canales Burguillo, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Madrid, calle Ochandiano número 14, edificio 16, y titular del DNI número 2836781-F, quien actúa en su



calidad de Consejero Delegado según se acredita en la escritura pública de protocolización de acuerdos sociales otorgada el día 12 de noviembre de 2004 ante el notario de Fuenlabrada (Madrid) D. Jose Ordoñez Cuadros con el número 2.520 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 16.683, libro 0, folio 93, sección 8ª, hoja número M-284.728 e inscripción 9ª.

En lo sucesivo cualquier referencia a las *Partes* se entenderá realizada al Accionista, la Sociedad y al Inversor conjuntamente, y las referencias a una *Parte* se entenderán realizadas a cualquiera de las Partes indistintamente.

Las Partes se reconocen recíprocamente el interés suficiente así como la capacidad jurídica necesaria para firmar el presente Contrato y a tal efecto,

EXPONEN

(A) Que Construcciones Reyat S.A.U. es una sociedad anónima, de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, calle Ayala nº 3 y provista de C.I.F. A-28238988, constituida mediante escritura pública otorgada el día 7 de marzo de 1970, y se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 2.567 general, 1.909 de la Sección 3ª de Sociedades, Folio 35, Hoja número M-16890, Inscripción 1ª; participada al 100% por Inversiones Globales Inveryal S.L., sociedad de responsabilidad limitada de nacionalidad española, dominante de un grupo de sociedades a los efectos de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio del Mercado de Valores y del artículo 42 del Código de Comercio, controlado por Don Rafael Santamaría Trigo, en el que consolidan sus cuentas anuales tanto Construcciones Reyat S.A.U. como Inversiones Globales Inveryal S.L.

(B) Que el capital social de la Sociedad, según el artículo 5 de sus Estatutos Sociales, asciende actualmente a dos millones doscientos trece mil ciento cincuenta y cuatro euros con noventa y cinco céntimos de euro (2.213.154,95 €), representado por una serie única de 368.238 acciones nominativas de 6,010121 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 368.238, ambas inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas. A la fecha del presente Contrato el Accionista es titular de la totalidad de las acciones representativas del 100% del capital social de la Sociedad.

(C) Que con fecha 2 de noviembre de 2006 la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) ha autorizado la oferta pública de adquisición formulada por la Sociedad sobre la totalidad de las acciones de la sociedad inmobiliaria Urbis, S.A. (Urbis) esto es, 127.587.175 acciones ordinarias de un euro y diecinueve céntimos de euro (1,19 €) de valor nominal cada una de ellas, admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao e integradas en el Sistema de Interconexión Bursátil, en la que se ofrece como contraprestación veintiséis euros (26 €) por acción (la *Oferta*). En caso de alcanzar un nivel de aceptación de la Oferta del 100%, resultaría una contraprestación total de tres mil trescientos diecisiete millones doscientos sesenta y seis mil quinientos cincuenta euros (3.317.266.550 €).

(D) Que, sin perjuicio de lo establecido en el Expositivo (F) siguiente, la Sociedad tiene previsto financiar el pago de la contraprestación de la Oferta mediante la obtención de recursos ajenos. A tales efectos, la Sociedad ha suscrito con distintas entidades financieras una financiación bancaria que garantiza la disponibilidad de los fondos necesarios para atender el pago de la totalidad de la contraprestación de la Oferta en la fecha de liquidación de la misma tal y como se describe en el folleto explicativo de la Oferta (la *Financiación*).

(E) Que, con el objeto de reforzar el patrimonio de la Sociedad integrando en ella la totalidad de los negocios de promoción inmobiliaria del grupo Reyat y de dotar al mismo de una estructura económica y financiera más eficiente, el Accionista y la Sociedad han realizado las siguientes operaciones societarias:

- (i) Con fecha 7 de noviembre de 2006 se otorgó la escritura pública de aumento del capital social de Construcciones Reyat en 154.009,35 euros, hasta la cantidad de 2.367.164,30 euros, mediante la emisión de 25.625 acciones ordinarias de 5,010121 euros de valor nominal cada una de ellas totalmente suscritas y desembolsadas por el Accionista, con una prima de emisión por importe total de 1.781.837,71 euros, equivalente a una prima de emisión de 69,5351 euros por cada una de las nuevas acciones que se emiten. En contraprestación por dichas acciones, el Accionista ha aportado a la Sociedad todos aquellos activos (terrenos y solares, obras en curso, edificios construidos, etc.) y pasivos (deudas con entidades de crédito, acreedores comerciales, etc.) que conforman su negocio de promoción inmobiliaria (la *Aportación del Negocio de Promoción*). La totalidad de dichos activos han sido valorados por "Jones Lang Lasalle", junto con el resto de activos que conforman el balance de la Sociedad. Asimismo, "Attest Consulting, S.L." emitió el preceptivo informe de un experto independiente con la descripción y valoración de la aportación no dineraria. En la actualidad, la mencionada escritura pública está en proceso de inscripción en el Registro Mercantil.
- (ii) Con fecha 25 de octubre de 2006 se adoptaron, por medio de las respectivas decisiones de accionista único o socio único, el acuerdo de fusión por absorción de la Sociedad, como entidad absorbente, con las sociedades Las Dehesas de Guadalajara, S.L.U., Mar y Ciudades de Levante, S.L.U. y Valqui, S.A.U., como sociedades absorbidas, todas estas últimas sociedades participadas en un 100% por la Sociedad (la *Fusión Impropiat*). El día 2 de noviembre de 2006 se publicó el último de los anuncios de fusión en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.

(F) Que con el objeto de reducir su posible endeudamiento así como financiar el pago de una parte de la contraprestación de la Oferta, la Sociedad tiene previsto dar entrada a nuevos inversores en el capital social de la Sociedad a través de un aumento del capital social de la Sociedad por el importe nominal máximo de 645.539 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 107.417 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, de 6,010121 € de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 5.579,689879 € por acción, de la misma clase y serie y con idénticos derechos políticos y económicos que las existentes (las *Acciones*), para su suscripción y desembolso por los Inversores (tal y como se define en el Expositivo

(G) siguiente) (la *Ampliación de Capital*). La Ampliación de Capital podrá acordarse y ejecutarse en uno o varios actos en la medida en que sea necesario para dar entrada a los Inversores en el capital social de la Sociedad en distintos momentos en el tiempo.

(G) Que el Accionista y la Sociedad tienen interés en que el Inversor, junto con otros inversores o socios financieros interesados en formar parte de la Sociedad (los *Otros Inversores*, y en adelante cualquier referencia a los *Inversores* se entenderá realizada al Inversor y a los Otros Inversores), entren a formar parte del capital social de la Sociedad a través de la Ampliación de Capital, permitiendo, entre otros fines, que la Sociedad pueda atender el pago de parte de la contraprestación de la Oferta así como en su caso reducir el endeudamiento contraído al efecto.

(H) Que, por su parte, el Inversor, en los términos y condiciones que más adelante se acuerdan, está interesado en suscribir y desembolsar 16.784 acciones de la Sociedad, por un precio de emisión (incluyendo valor nominal y prima de emisión) de cinco mil quinientos ochenta y cinco euros y setenta céntimos de euro (5.585,70 €) por acción de nueva emisión, lo que supone un importe efectivo total de 93.750.388,80 euros (las *Acciones del Inversor*), así como dispuesto a asumir determinados compromisos relacionados con la suscripción y desembolso de dichas acciones y con diversas actuaciones asociadas a la Oferta. El precio de emisión de las Acciones del Inversor ha sido determinado tomando en consideración el informe de valoración de la Sociedad que ha realizado de manera independiente Jones Lang Lasalle, así como las variaciones que está previsto que tengan lugar en el patrimonio de la Sociedad como consecuencia de la realización de la Aportación del Negocio de Promoción y de la Fusión Impropia descritas en el Expositivo (E) anterior y del pago del dividendo descrito en el Expositivo (L) siguiente. Este precio de emisión (5.585,70 €) será único para todas las emisiones de Acciones de la Ampliación de Capital descrita en el Expositivo (F).

(I) Que, en caso de que la Oferta tenga un resultado positivo, el Accionista y la Sociedad tienen intención de llevar a cabo:

- (i) una reorganización de su grupo de sociedades (incluida Urbis), en virtud de la cual se realizaría una fusión entre la Sociedad y Urbis con el fin de hacer más eficiente la estructura del grupo (la *Fusión*). Para la determinación de la ecuación de canje de la Fusión se tomarán en cuenta, de forma conjunta y en función de su respectiva relevancia, los criterios comúnmente empleados en operaciones de esta naturaleza que permitan determinar el valor real del patrimonio social de la Sociedad y de Urbis; y
- (ii) una oferta pública de suscripción de acciones de la Sociedad o Urbis (*OPS*), o alternativamente, una oferta pública de venta de acciones de la Sociedad o de Urbis (*OPV*), para dotar de mayor liquidez y difusión a sus acciones (con el fin de mantener la negociación de las acciones de Urbis u obtener la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad), así como para mejorar la estructura financiera de la Sociedad.

(J) Que, una vez completadas la Aportación del Negocio de Promoción y la Fusión Impropia, las Acciones del Inversor representarían el 4,09% del capital social de la Sociedad, estando previsto que tras la entrada de Otros Inversores en el capital social de la Sociedad, la Fusión y la OPS u OPV en la sociedad fusionada, las Acciones del Inversor representarán aproximadamente el 2,5% del capital social de la sociedad resultante de la Fusión, como se desprende de la hipótesis de inversión que la Sociedad ha entregado al Inversor y se acompaña como **Anexo 1** al presente Contrato. En todo caso, este porcentaje vendrá en última instancia determinado por el nivel de aceptación de la Oferta, la participación de Otros Inversores, la ecuación de canje de la Fusión y el precio y tamaño de la OPS, sin que proceda ningún tipo de ajuste en el supuesto de que por cualquier causa las Acciones del Inversor llegasen a representar un porcentaje superior o inferior al 2,5% del capital social de la sociedad resultante de la Fusión.

(K) Que, de conformidad con lo establecido en los Expositivos (F) y (G) anteriores, con fecha 17 de octubre de 2006 la Sociedad, el Accionista y Austral, S.L. (sociedad del grupo Porcelanosa) han firmado un compromiso de inversión en virtud del cual Austral, S.L. se ha comprometido expresa e irrevocablemente frente a la Sociedad y el Accionista a suscribir y desembolsar íntegramente 6.714 Acciones de la Sociedad por un precio total de emisión (incluyendo valor nominal y prima de emisión) de 37.502.389,80 euros.

(L) Que con fecha 25 de octubre de 2006 la Sociedad ha acordado la distribución al Accionista de un dividendo extraordinario con cargo a reservas voluntarias por importe de veinticinco millones (25.000.000) de euros, estando previsto que parte de los fondos de la Ampliación de Capital se destinen igualmente al pago de dicho dividendo en la cuantía señalada.

(M) Que, en virtud de lo anterior, las Partes suscriben el presente contrato (el **Contrato**) con el objeto de regular los términos y condiciones esenciales en que se va a producir la entrada del Inversor en el capital social de la Sociedad, así como los compromisos que las Partes asumirán en el marco de la Oferta, de la Ampliación de Capital, de la Aportación del Negocio de Promoción y de la Fusión Impropia, todo ello de conformidad y con sujeción a las siguientes

CLÁUSULAS

1. AMPLIACIÓN DE CAPITAL.

Compromisos del Inversor

1.1 El Inversor, en los términos y condiciones de este Contrato, se compromete expresa e irrevocablemente frente a la Sociedad y el Accionista a suscribir y desembolsar íntegramente mediante aportaciones dinerarias las Acciones del Inversor, por el precio (incluyendo valor nominal y prima) de 5.585,70 euros por acción (el **Precio de Suscripción**) una vez que la Junta General de Accionistas de la Sociedad haya adoptado el acuerdo de Ampliación de Capital en los términos que se señalan en

este contrato. El Inversor se compromete a efectuar el desembolso de las acciones suscritas el día 5 de diciembre de 2006. El importe total a desembolsar por el Inversor, teniendo en cuenta el precio por acción pactado, será de 93.750.388,80 euros.

1.2 El Inversor se compromete expresamente a ingresar en la fecha señalada en la Cláusula 1.1 anterior y en la cuenta bancaria de la Sociedad que ésta le indique al efecto el importe efectivo que corresponda al desembolso íntegro de las Acciones del Inversor. El ingreso de dicho importe se acreditará ante el notario que autorice la preceptiva escritura pública de la Ampliación de Capital mediante el certificado bancario original justificativo del ingreso correspondiente expedido a solicitud de la Sociedad.

Compromisos del Accionista

1.3 El Accionista se compromete frente al Inversor a adoptar como accionista único de la Sociedad cuantas decisiones y acuerdos resulten necesarios o convenientes para llevar a cabo la Ampliación de Capital y la emisión de las Acciones del Inversor, así como a renunciar a sus derechos de suscripción preferente en relación con la emisión de las Acciones del Inversor, todo ello en o con anterioridad a la fecha en que tenga lugar la celebración de la Junta de Accionistas que acuerde la Ampliación de Capital.

Compromisos de la Sociedad

1.4 La Sociedad se compromete frente al Inversor a emitir las Acciones del Inversor así como a otorgar cuantos documentos públicos y privados (incluido de subsanación y rectificación) y a realizar cuantas actuaciones sean necesarias para ejecutar y formalizar las decisiones del Accionista y la Ampliación de Capital, en los términos aquí acordados, incluyendo su elevación a público e inscripción en el Registro Mercantil. Igualmente, la Sociedad expedirá y entregará al Inversor la documentación acreditativa del desembolso simultáneamente a su realización, entregando, en su caso, la documentación complementaria que solicitase el Inversor para atender sus obligaciones con la entidad bancaria que financie su inversión o parte de ella. Asimismo, la Sociedad se compromete a elevar a público la Ampliación de Capital en unidad de acto con el desembolso.

2. OPCIÓN DE VENTA A FAVOR DEL INVERSOR SOBRE LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD

2.1 Inverval concede a favor del Inversor una opción de venta de las acciones que éste adquiere como consecuencia de este Contrato, ya sea en la Sociedad o en la sociedad que resulte de la Fusión, que el Inversor podrá ejercitar sobre todas o parte de las mismas, en uno de los siguientes supuestos (la *Opción de Venta*):

- (a) durante el plazo de tres meses una vez transcurridos dieciocho (18) meses contados desde la fecha de este Contrato; o

- (b) dentro de los quince días hábiles siguientes a aquél día en que se produzca el cierre de una oferta pública de venta de acciones que haya acordado la Sociedad, Urbis o de la sociedad que resulte de la Fusión (*OPV*) en la que el Inversor, habiendo manifestado su firme intención de vender todas o parte de sus acciones, no pueda hacerlo debido a que, por razones de mercado, se impida el ejercicio de tal derecho o se vea limitado el número de acciones a vender por el Inversor, de conformidad con lo estipulado en la Cláusula 3.2(b) siguiente. En este caso, el Inversor tendrá derecho a ejercitar la Opción de Venta respecto de las acciones que, habiendo manifestado su firme intención de vender en la OPV, no pudiese finalmente vender como consecuencia de los mencionados impedimentos o limitaciones; o
- (c) dentro de los quince días hábiles siguientes a aquél en que se produzca el cierre de la oferta pública de suscripción de acciones que haya acordado la Sociedad, Urbis o la sociedad que resulte de la Fusión (*OPS*), en la que el Inversor, habiendo manifestado su firme intención de vender todas o parte de sus acciones en una OPV simultánea, no pueda hacerlo debido a que no se haya acordado la realización simultánea de una OPV de la Sociedad, de Urbis o de la sociedad que resulte de la Fusión, o bien a que habiéndose acordado la realización de dicha OPV simultánea, en la misma el Inversor no pueda vender todas o parte de sus acciones debido a que, por razones de mercado, se impida el ejercicio de tal derecho o se vea limitado el número de acciones a vender por el Inversor, de conformidad con lo estipulado en la Cláusula 3.2(b) siguiente. En este caso, el Inversor tendrá derecho a ejercitar la Opción de Venta respecto de las acciones que, habiendo manifestado su firme intención de vender en la OPV, no pudiese finalmente vender como consecuencia de los mencionados impedimentos o limitaciones.

Con la finalidad de dotar de mayor claridad a lo aquí pactado, las partes desean hacer constar que el Inversor no podrá ejercitar la Opción de Venta al amparo de lo estipulado en el apartado (a) anterior si, pudiendo haberla ejercitado al amparo de cualesquiera de los otros dos apartados, no lo hubiera efectuado.

Si se produjera cualquiera de los supuestos (a), (b) o (c) anteriores, el Inversor podrá ejercitar la opción de venta dentro del correspondiente plazo estipulado, en cuyo caso estará obligado el Accionista (o la entidad designada por éste) a comprar el número de acciones sobre las que el Inversor ejercite su derecho de venta por el Precio de Suscripción, esto es, 5.585,70 euros por acción, ajustado de acuerdo con lo pactado en la cláusula 2.5.

2.2 Las Partes acuerdan que el Accionista podrá designar a cualquier tercero para que adquiera las Acciones del Inversor sobre las que el Inversor ejercite la Opción de Venta, manteniéndose el Accionista en todo caso como responsable último de la adquisición y pago del precio de las mismas.

2.3 Si el Inversor decidiera ejercitar la Opción de Venta en el plazo estipulado para ello, notificará tal circunstancia de forma fehaciente al Accionista, mediante notificación por escrito que debe incluir el número de acciones sobre las que se ejercita la Opción de Venta, el precio total de la misma, y el número de cuenta en la

que el Accionista (o la entidad designada por el Accionista) debe efectuar el abono del precio de las acciones objeto de la Opción de Venta, debiendo el Accionista (o la entidad designada por el Accionista) efectuar el abono del precio de las acciones transmitidas en el plazo de los quince (15) días hábiles siguientes a la recepción de tal notificación. A tal efecto las partes se comprometen a otorgar en el citado plazo cuantos documentos públicos o privados sean necesarios para dar efectividad a la transmisión de las acciones objeto de la Opción de Venta ejercitada.

2.4 El Inversor transmitirá las acciones sobre las que ejercite la Opción de Venta libres de toda carga o gravamen.

2.5 El Precio de Suscripción será objeto de ajuste para reflejar las modificaciones que, en su caso, fueran necesarias para mantener la equivalencia de las prestaciones entre las Partes en el supuesto de que con anterioridad al ejercicio de la Opción de Venta se hubieren producido distribuciones a los accionistas en las que hubiera participado el Inversor, reducciones o aumentos del valor nominal de las acciones ("splits" o "contrasplits") o cualquier otro supuesto que pudiera tener un efecto dilutivo o concentrativo en el valor de las acciones de la Sociedad, de manera que, en caso de ejercicio de la Opción de Venta sobre la totalidad de las Acciones del Inversor, el total importe percibido por el Inversor por el ejercicio de la Opción de Venta deberá ser igual al total valor desembolsado por éste, una vez deducido el valor de las distribuciones al Inversor anteriores al ejercicio de la Opción de Venta. En el supuesto de que se produzcan otras operaciones corporativas no previstas a la fecha del presente Contrato, se realizarán los ajustes que resulten procedentes. En caso de discrepancia entre el Inversor y el Accionista en cuanto a la cuantía del ajuste a realizar, ambas partes acuerdan someter dicha disputa a la decisión de Ahofo Corporación Financiera S.V., S.A.

3. OPS U OPV DE LA SOCIEDAD (O, EN SU CASO, DE LA SOCIEDAD QUE RESULTE DE LA FUSIÓN)

3.1 En el supuesto de que se acuerde la realización de una OPS de la Sociedad (o, en su caso, de la sociedad que resulte de la Fusión) dentro de los dieciocho (18) meses siguientes a la firma de este Contrato, el Inversor tendrá el derecho a solicitar la realización simultánea de una OPV de la Sociedad (o, en su caso, de la sociedad que resulte de la Fusión) por cuenta de sus accionistas, en la que el Inversor tenga derecho a vender la totalidad de las acciones de que sea titular, en cuyo caso el Accionista se compromete a promover la mencionada OPV de las características citadas, y votar a favor de cuantos acuerdos societarios sean necesarios o convenientes para que ésta se lleve a cabo.

3.2 En el supuesto de que se acuerde la realización de una OPV de la Sociedad (o, en su caso, de la sociedad que resulte de la Fusión), o de una OPV simultánea a una OPS, dentro de los dieciocho (18) meses siguientes a la firma de este Contrato, el Accionista se compromete a adoptar los acuerdos en la Sociedad (o, en su caso, en la que resulte de la Fusión) que sean necesarios para que dicha OPV conceda al Inversor el derecho de vender la totalidad de las acciones de que sea titular. En estos supuestos, el Inversor tendrá el derecho (pero no la obligación) de acudir a la mencionada OPV con la totalidad o parte de sus acciones, con las siguientes implicaciones:

- (a) el Inversor deberá tomar su decisión de vender o no sus acciones con la antelación suficiente y, en todo caso, con una antelación mínima de diez (10) días a la fecha prevista para la verificación del folleto por la Comisión Nacional del Mercado de Valores;
- (b) el Inversor tendrá total discrecionalidad en relación con el número de acciones a vender en la mencionada OPV. En el supuesto que por razones de mercado resultare gravemente perjudicial para los intereses de la Sociedad el efectuar una OPV del tamaño necesario para atender las solicitudes de todos los accionistas, podría verse limitado el número de acciones a vender por el Inversor, si bien éste conservará el derecho de Opción de Venta regulado en la Cláusula 2 anterior respecto de las acciones que, habiendo manifestado el Inversor su firme intención de vender en la OPV, no pudiese finalmente vender como consecuencia de la mencionada limitación;
- (c) en caso de que el Inversor decida no vender sus acciones en el proceso de OPV de la Sociedad o vender solamente una parte de su participación, o pudiendo haber ejercitado su opción de venta al amparo de lo previsto en los apartados (b) o (c) de la cláusula 2.1 anterior no lo haya hecho, el Inversor se compromete a mantener la totalidad de su participación en el capital social de la Sociedad (deducidas en su caso las acciones vendidas en la OPV o como consecuencia de la misma –por ejemplo en ejercicio de la opción de compra “greenshoe”), y a no vender o de cualquier otro modo disponer, directa o indirectamente, ni realizar cualquier transacción que pudiera tener un efecto económico similar a la venta o el anuncio de venta, de acciones de la Sociedad (o Urbis), o de cualesquiera otros instrumentos que pudieran dar derecho a la suscripción o adquisición de aquéllas, durante un plazo mínimo de ciento ochenta (180) días contados a partir de la fecha de cierre de la OPV u OPS; en este caso el Inversor no conservará el derecho de Opción de Venta regulado en la cláusula 2 anterior; o
- (d) en caso de que el Inversor decida vender sus acciones en el proceso de OPV de la Sociedad (o, en su caso, de la sociedad que resulte de la Fusión), y para el supuesto de que el precio de venta fijado en la OPV sea inferior al Precio de Suscripción, el Accionista se compromete a satisfacer en metálico al Inversor el diferencial entre el precio bruto obtenido en la venta de las correspondientes acciones y el Precio de Suscripción de dichas acciones, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al cierre de la OPV. A los efectos del cálculo de dicha cantidad a pagar, el Precio de Suscripción será objeto de ajuste para reflejar las modificaciones que, en su caso, fueran necesarias para mantener la equivalencia de las prestaciones entre las Partes en el supuesto de que con anterioridad a la OPV se hubieran producido distribuciones a los accionistas en las que hubiera participado el Inversor, reducciones o aumentos del valor nominal de las acciones (“splits” o “contrasplits”) o cualquier otro supuesto que pudiera tener un efecto dilutivo o concentrativo en el valor de las acciones de la Sociedad. En caso de discrepancia entre el Inversor y el Accionista en cuanto a la cuantía del ajuste a realizar, ambas partes acuerdan someter dicha disputa a la decisión de Ahorro Corporación Financiera S.V., S.A.

4. COMPROMISOS ADICIONALES DE LAS PARTES

Otros compromisos del Inversor

4.1 Los compromisos asumidos por el Inversor conforme a la cláusula 1 anterior son autónomos e independientes de la suscripción y desembolso de las Acciones por los Otros Inversores en el marco de la Ampliación de Capital. No obstante lo anterior, el Inversor se compromete de manera expresa e irrevocable a renunciar en la medida y forma necesaria al ejercicio o negociación de sus derechos de suscripción preferente sobre las Acciones que sean emitidas en el marco de la Ampliación de Capital para posibilitar su suscripción por los Otros Inversores. Sin perjuicio de lo anterior, en el supuesto de que los Otros Inversores no suscriban la totalidad o parte de las Acciones que les ofrezca la Sociedad, ésta podrá ofrecer al Inversor la posibilidad de suscribir Acciones que no hubiesen sido suscritas por los Otros Inversores, con arreglo a los mismos términos y condiciones que los establecidos en el presente Contrato para las Acciones del Inversor, sin que éste en ningún caso esté obligado a la suscripción de las acciones ofrecidas.

4.2 El Inversor reconoce y acepta expresamente que la Sociedad tiene intención de llevar a cabo la Fusión y en su razón se compromete de forma expresa e irrevocable a adoptar, y a que sus representantes en los órganos sociales de la Sociedad adopten, las decisiones y acuerdos que resulten necesarios o convenientes para llevar a cabo la Fusión. Los términos y condiciones de la Fusión serán objeto de concreción por la Sociedad con posterioridad a la liquidación de la Oferta en atención al nivel de aceptación de la misma y otras consideraciones de índole legal, fiscal, económica y contable.

4.3 Si de acuerdo con lo indicado en el Expositivo (I) anterior, fuera necesario o conveniente a juicio del Accionista y la Sociedad realizar una OPS o una OPV para dotar de mayor liquidez y difusión a sus acciones (con el fin de mantener la negociación de las acciones de Urbis u obtener la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad) y para mejorar la estructura financiera de la Sociedad, el Inversor, sin perjuicio de su derecho de opción de venta regulado en la cláusula 2 anterior que en ningún caso se perjudicará por el mero hecho de verse obligado a adoptar estos acuerdos, se compromete de forma expresa e irrevocable a:

- (a) adoptar, y a que sus representantes en los órganos sociales de la Sociedad (o Urbis) adopten, las decisiones y acuerdos que resulten necesarios o convenientes para llevar a cabo la OPV (cuyos términos y condiciones fijará el Accionista) o la OPS (cuyos términos y condiciones fijará la Sociedad o Urbis); y
- (b) renunciar en la medida y forma necesaria al ejercicio o negociación de sus derechos de suscripción preferente sobre las nuevas acciones de la Sociedad (o Urbis) que se emitan en el marco de la OPS, o votar a favor de la supresión de dichos derechos.

Otros compromisos

4.4 La Sociedad ha puesto a disposición del Inversor copia del informe de valoración realizado por Jones Lang Lasalle a que se refiere el Expositivo (H) anterior y que se acompaña como **Anexo 2** al presente Contrato, así como la documentación e información facilitada a dicho asesor para la elaboración del citado informe y se compromete a poner a disposición del Inversor cualquier actualización de dicho informe; todo ello en el bien entendido que el examen de dicha documentación por parte del Inversor no le otorgará derecho alguno a resolver o aminorar el contenido de los compromisos asumidos por el Inversor en virtud del presente Contrato, en particular en lo que se refiere al precio de emisión de las Acciones del Inversor. De la misma manera, la Sociedad se compromete a mantener al Inversor debidamente informado de los términos de la Financiación.

5. CONFIDENCIALIDAD

5.1 Las Partes conservarán en la más estricta confidencialidad la existencia y los términos del Contrato, así como cualquier información suministrada por una Parte a otra Parte en relación con el mismo (la **Información Confidencial**), salvo que su revelación venga exigida por ley, por una Administración Pública en el cumplimiento de sus funciones o por la normativa aplicable en mercado de valores, o cuando la información sea de carácter notorio o de conocimiento público, o pueda probarse que ya ha sido divulgada públicamente con anterioridad sin vulneración del presente Contrato.

5.2 En la medida en que la Información Confidencial de la que disponga el Inversor se refiera directa o indirectamente a la Oferta, y por tanto sea susceptible de constituir información privilegiada, el Inversor se compromete a abstenerse de realizar o recomendar, por cuenta propia o ajena, directa o indirectamente, cualesquiera operaciones sobre los valores a los que dicha información se refiera.

5.3 Conforme a lo dispuesto en la cláusula 5.1 anterior, la Sociedad comunicará los términos esenciales del presente Contrato a la CNMV (mediante difusión del correspondiente hecho relevante), de acuerdo con la obligación asumida por la Sociedad en el folleto explicativo de la Oferta, con el contenido que en este sentido sea necesario a juicio de la Sociedad. En todo caso, el Accionista y la Sociedad exoneran al Inversor de toda responsabilidad en el caso de que la Sociedad o el Accionista incumplan las obligaciones asumidas por ellos ante la CNMV a este respecto.

5.4 Por excepción a lo previsto en la cláusula 5.1 anterior, el Inversor podrá exhibir copia del presente Contrato a las entidades financieras interesadas en prestar financiación al Inversor para la suscripción de las Acciones del Inversor. Igual derecho tendrá la Sociedad en relación con las entidades prestamistas en la Financiación.

5.5 Las Partes se comprometen a velar por que las entidades financieras, empleados, representantes o asesores que tengan acceso al presente Contrato mantengan el secreto y confidencialidad de toda la Información Confidencial.

6. NOTIFICACIONES

6.1 Toda notificación que deba realizarse entre las Partes por razón del presente Contrato se realizará por escrito mediante fax, entrega en mano o correo certificado a las direcciones que se indican a continuación:

Inversiones Globales Inverjal, S.L.

Dirección: Calle Ayala n. 3 (28001 Madrid)
Fax: 91 577 61 04
A la atención de: Ángel Luis Cuervo Juan

Construcciones Reyat, S.A.U.

Dirección: Calle Ayala n. 3 (28001 Madrid)
Fax: 91 577 61 04
A la atención de: Ángel Luis Cuervo Juan

Inmobiliaria Lualca, S.L.

Dirección: Calle Ochandiano 14, edificio 16 (28023 Madrid)
Fax: 91 307 74 13
A la atención de: Luis Canales Burguillo

6.2 Toda notificación realizada en la forma indicada se tendrá por recibida en el momento de la transmisión (en caso de que la notificación se envíe por fax) o en el momento de su recepción (en caso de que la notificación se entregue en mano se envíe por correo certificado).

7. OTRAS ESTIPULACIONES

Cesión

7.1 Ninguna de las Partes podrá ceder o transmitir los derechos y obligaciones del presente Contrato sin el previo consentimiento por escrito de las restantes Partes.

7.2 El Inversor tendrá derecho a pignorar las Acciones del Inversor en garantía de las obligaciones contraídas frente a las entidades financieras que presten financiación al Inversor para la suscripción de dichas Acciones.

Modificación

7.3 Ninguna modificación del presente Contrato tendrá validez a no ser que conste por escrito y esté firmada por o en representación de cada una de las Partes. A estos efectos se entenderá por "modificación" cualquier novación, ampliación, supresión o sustitución del contenido del presente Contrato independientemente de la forma en que sea realizada.

Renuncia

7.4 Ninguna modificación del presente Contrato constituirá una renuncia parcial o total al contenido del Contrato, manteniéndose en vigor y pleno efecto todos los derechos y obligaciones de las Partes surgidos en virtud del mismo a excepción de aquellos que hubieran sido objeto de válida y expresa renuncia.

Invalidez

7.5 En caso de que cualquiera de las cláusulas del presente Contrato fuera declarada nula o ineficaz, o deviniera de imposible cumplimiento, la validez de las demás cláusulas del presente Contrato no se verá afectada por tal circunstancia, salvo que la eficacia de éstas dependa de aquélla. Las Partes emplearán sus mejores esfuerzos para reemplazar la cláusula nula, ineficaz o de imposible cumplimiento por una cláusula adecuada y equitativa que, hasta donde sea legalmente permisible, se aproxime en todo lo posible a la intención y al objeto de la citada cláusula nula, ineficaz o de imposible cumplimiento manteniendo el equilibrio contractual entre las Partes.

Acuerdo íntegro

7.6 Este Contrato constituye el acuerdo íntegro entre las Partes y deja sin efecto cualesquiera otros acuerdos, pactos o declaraciones, verbales o escritos, previamente concertados entre las mismas que tengan el mismo objeto.

Cooperación

7.7 Las Partes se comprometen a suscribir cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes, y de igual forma a realizar cuantas actuaciones fueran precisas u oportunas, para dar cumplimiento a los compromisos asumidos y llevar a buen término las operaciones contempladas en el presente Contrato.

Gastos

7.8 Cualesquiera gastos, honorarios de asesores y costes derivados de la negociación y ejecución del presente Contrato serán asumidos por la Parte que los haya solicitado y contratado. Los gastos derivados de la elevación a público e inscripción de la Ampliación de Capital serán de cuenta de la Sociedad. Los impuestos que se deriven de la ejecución de las operaciones contempladas en el presente Contrato serán satisfechos por las Partes conforme a ley.

8. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN

8.1 El presente Contrato se rige e interpreta conforme a la legislación española.

8.2 Las Partes, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, acuerdan que cualquier conflicto, discrepancia, reclamación o cuestión que pudiera surgir en la ejecución o interpretación de este Contrato, se

someterá a la jurisdicción y competencia exclusiva de los juzgados y tribunales de la villa de Madrid.

Y EN PRUEBA DE CONFORMIDAD con cuanto antecede, las Partes firman el presente Contrato, en tres ejemplares, a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Inversiones Globales
Interval, S.L.

Construcciones Royal,
S.A.

Inmobiliaria Lualca, S.L.

Rafael Santamaría Ingo

Angel Luis Cuervo Juan

Luis Canales Burguillos

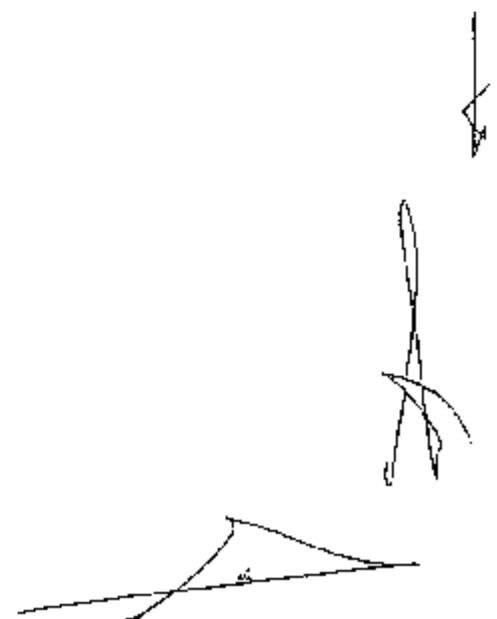
ANEXO 1

Hipótesis de inversión

NO SE INCLUYE POR RAZONES ESTRATÉGICAS

ANEXO 2

Informe de valoración de Jones Lang Lasalle

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.



JONES LANG
LASALLE

Valoración del
Patrimonio Inmobiliario de

GRUPO REYAL

30 de junio 2005

Realizado por:-

Jones Lang LaSalle
Paseo de la Castellana, 51; 5º Pta
28045 Madrid

A handwritten signature in black ink, located in the upper right corner of the page.

A handwritten signature in black ink, located in the lower right corner of the page.

A handwritten signature in black ink, located at the bottom center of the page.



JONES LANG
LASALLE

Jones Lang LaSalle España S.A.
Paseo de la Castellana 153 28045 Madrid
Tel: 91 895 10011 Fax: 91 895 1208

GRUPO REYAL
C/ Ayala 3
28001 Madrid

Madrid, 2 de octubre 2006

Muy señores nuestros:

**VALORACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE GRUPO REYAL A EFECTOS INTERNOS DE LA
COMPAÑÍA**

De acuerdo con sus instrucciones, hemos realizado una valoración de las propiedades que conforman el Patrimonio Inmobiliario de Grupo REYAL y de sus respectivas Sociedades participadas a fecha 30 de Junio de 2006, cuya lista de valores hemos incluido en la presente carta.

Considerando las características de las propiedades que conforman la cartera inmobiliaria de Grupo REYAL, somos de la opinión de que el valor total de mercado de su patrimonio inmobiliario, a 30 de Junio de 2006, se situaría en

4.011.682.519 EUROS

(CUATRO MIL OCE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL QUINIENTOS DIECINUEVE EUROS),

El valor de la cartera se desglosaría de la siguiente forma:

1	SOLARES Y TERRENOS RESIDENCIALES	3.360.140.179	EUROS
2	PROMOCIONES EN CURSO	429.890.339	EUROS
3	PROMOCIONES TERMINADAS	2.110.000	EUROS
4	PATRIMONIO EN RENTA	40.089.000	EUROS
5	EDIFICIOS EN USO PROPIO	22.570.000	EUROS
6	HOTEL RÁFAEL	156.893.300	EUROS
TOTAL		4.011.682.519	EUROS



1. BASES DE LA VALORACIÓN

Cada inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria. Por lo tanto, la cifra total de valoración no conlleva ningún descuento/ incremento, positivo o negativo, que refleje la hipotética circunstancia de que a fecha de la presente valoración la cartera en parte o completa saliera al mercado.

La valoración se ha realizado sobre la base del Valor de Mercado, definido por la Royal Institution of Chartered Surveyors como el valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

Las valoraciones de mercado definidas por la RICS están reconocidas internacionalmente por inversores, asesores contables de inversores y corporaciones propietarias de activos inmobiliarios. Estas definiciones también están reconocidas por TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) y por IVSC (The International Valuation Standards Committee).

Hemos supuesto que todos los inmuebles sujetos a la presente valoración están en régimen de propiedad plena (excepto los específicamente mencionados) y hemos ignorado cualquier tipo de hipoteca, cargas o gravámenes que puedan afectar a los inmuebles.

En la valoración hemos tenido en cuenta los gastos que normalmente se incluyen en las operaciones de compraventa salvo los gastos de comisiones de venta.

En respecto a las participaciones, hemos valorado la totalidad de la propiedad de Grupo REYAL de acuerdo con la información aportada.

2. MÉTODOS DE VALORACIÓN

La valoración de cada propiedad está basada en nuestra experiencia y conocimiento del mercado, sustentada en el análisis financiero de cada inmueble de manera que permita obtener un retorno aceptable para el potencial inversor/promotor. Además hemos tenido en cuenta evidencias de operaciones de compra-venta en el mercado, que refleja la tendencia general del comportamiento actual de los inversores / promotor. Para determinar el valor en el mercado hemos empleado los siguientes métodos según el tipo de propiedad:

2.1 SOLARES, TERRENOS Y PROMOCIONES EN CURSO

• Método Residual

Para la cartera de suelo, terrenos, promociones en curso y proyectos de inmuebles para arrendamiento, se ha aplicado el Método Residual como la mejor aproximación al valor. Este enfoque se ha complementado con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante.

Este método parte del valor de la promoción finalizada y completamente alquilada o del valor final de venta, según se trate de proyectos de inmuebles en arrendamiento o de promociones residenciales, de a cual se restan todos los costes de la promoción, coste de urbanización, coste de construcción, coste de demolición, honorarios profesionales, licencias, costes de comercialización, costes de financiación, beneficio del promotor etc, para llegar al precio que un promotor podría pagar por el solar.



Por lo tanto se emplea este método para analizar la postura de un inversor – promotor ante solares de estas características. Se considera pues, el realizar el proyecto más rentable de acuerdo con la actual estimación de demanda futura de mercado y conforme a la normativa urbanística vigente para obtener unas rentas al más alto nivel de mercado teniendo en consideración la ubicación y las limitaciones de la zona. La metodología seguida, tal y como se explica en el párrafo anterior, refleja el precio que un promotor inversor estaría dispuesto a pagar por el solar en su estado actual.

Todas nuestras valoraciones reflejan el precio que esperaríamos que reflejase el (hipotético) contrato de compra – venta de la propiedad ignorando cualquier coste de venta. Por lo tanto, de acuerdo con nuestra práctica habitual, para llegar a la valoración neta deducimos de la cifra de valoración bruta una provisión para los gastos del comprador de 2,9%.

2.2 PATRIMONIO EN RENTA

La valoración es el resultado de la combinación de métodos de valoración que permiten verificar la consistencia de los valores. El patrimonio en renta de Grupo REYAL consiste en varias unidades individuales en su mayoría de tamaño menor de 1.000 m² de uso comercial. La cartera en renta de Grupo REYAL no incluye edificios ocupado por varios inquilinos. El método de valoración adoptado ha sido el de Capitalización de Ingresos, contrastado con el método Comparativo.

• Método de Capitalización de Ingresos

Este es el método tradicional de valoración de inmuebles generadores de renta. El valor en el mercado se obtiene mediante la capitalización de los ingresos estimados procedentes del inmueble, en función del período de amortamiento y reversión (actualización de rentas a precios de mercado). Esto comporta la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del período, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los períodos previstos, siempre a partir del valor actual de mercado.

Este método se utiliza ya que el indicador más relevante para los inversores activos en el mercado es la rentabilidad inicial en el momento de la valoración, que surge de la relación entre el valor de compra y los ingresos por rentas. Asimismo se analiza la evolución de las rentabilidades anuales, en especial las de los primeros años, en función de las actualizaciones de renta a precio de mercado. Esto también se refleja en la rentabilidad equivalente resultante para cada propiedad.

• Método Comparativo

Este concepto se refiere al precio unitario de venta del inmueble, determinado a partir del análisis de las inversiones y de la información disponible sobre los precios globales por metro cuadrado vigentes en la actualidad en el mercado. Se trata de una técnica de valoración poco depurada, de tal forma que si no se introducen los ajustes oportunos, no refleja los flujos de ingresos presentes y futuros derivados de la estructura actual de arrendamientos. Con todo, es un sistema bastante utilizado en el mercado, y dado que el objetivo de nuestra valoración es calcular el valor del inmueble en el mercado, lo hemos tenido en cuenta junto con otros datos a la hora de elaborar nuestra valoración.

Todas nuestras valoraciones reflejan el precio probable que en nuestra opinión figuraría en el (hipotético) contrato de compraventa y en consecuencia se trata de un valor neto que no contemple los posibles gastos de enajenación.



2.3. UNIDADES EN USO PROPIO

El único método utilizado para valorar las unidades en uso propio en el método comparativo.

• Método Comparativo

Este concepto se refiere al precio unitario de venta del inmueble, determinado a partir del análisis de las inversiones y de la información disponible sobre los precios globales por metro cuadrado vigentes en la actualidad en el mercado. Se trata de una técnica de valoración poco depurada, de tal forma que si no se introducen los ajustes oportunos, no refleja los flujos de ingresos presentes y futuros derivados de la estructura actual de arrendamientos. Con todo, es un sistema bastante utilizado en el mercado, y dado que el objetivo de nuestra valoración es calcular el valor del inmueble en el mercado, lo hemos tenido en cuenta junto con otros datos a la hora de elaborar nuestra valoración.

Todas nuestras valoraciones reflejan el precio probable que en nuestra opinión figuraría en el (hipotético) contrato de compraventa, y en consecuencia se trata de un valor neto que no contempla los posibles gastos de enajenación.

1.1. HOTELES EXISTENTES DE RAFAEL

Para llegar al valor de los hoteles existentes de Rafael nuestro equipo de Jones Lang LaSalle Hotels ha utilizado el método principal es el de Flujo de Caja Descontado.

• Flujo de Caja Descontado (DCF)

Los hoteles se valoran habitualmente sobre la base de su potencial de generación de ingresos futuros. Los resultados históricos sirven como indicación de los posibles resultados futuros aunque, a menudo, nuevos factores macroeconómicos o específicos de la oferta hotelera local tienen que ser tenidos en cuenta a la hora de estimar el potencial futuro del hotel.

Con el objetivo de estimar el valor del hotel, hemos preparado unas proyecciones de ingresos y gastos que son capitalizadas utilizando un modelo de descuento de flujos de caja. Esta estimación es la estimación de potencial futuro que pensamos que un comprador potencial encontraría razonable. Esta estimación no es necesariamente igual a aquella que el operador del hotel pueda preparar, sino que representa lo que un comprador potencial creería que es razonable como base de la adquisición.

Las proyecciones de resultados se preparan para cinco años y el flujo de caja del año cinco se usa como base para calcular los flujos futuros inflacionándolos desde el año seis hasta el diez a una tasa que tiene en cuenta las perspectivas concretas para el hotel y la tasa de inflación estimada para España.

Los flujos de caja netos son deflacionados a la tasa de inflación anticipada para el período de las proyecciones (3,0%) y aplicamos una tasa de descuento (comparable a una tasa equivalente) que se elige teniendo en cuenta anteriores transacciones del hotel si ha sido vendido en el pasado, rentabilidades de otros tipos de activos inmobiliarios en el mercado, factores específicos del mercado, edad de activo, su ubicación y su estado de conservación. El flujo de caja neto deflacionado en el año diez es capitalizado y descontado a la misma tasa de descuento e incorporado para llegar al valor total de la inversión.



JONES LANG
LASALLE

Los compradores prestan especial atención a los flujos de caja, los resultados históricos y los previsiones. Estos son los factores que tienen un mayor impacto en sus decisiones y por lo tanto damos especial importancia a las rentabilidades en los primeros años.

Una vez que hemos estimado un valor que consideramos razonable, deducimos (si es necesario) cualquier inversión en capital que un comprador potencial tendría que gastar de una forma previsible en el activo. Habitualmente no tenemos en cuenta los posibles excedentes de la reserva de FF&E ya que no suelen estar disponibles para el comprador.

3. CONFIDENCIALIDAD

Por último y de acuerdo con nuestra práctica habitual, se hace constar que el presente informe es confidencial y ha sido elaborado únicamente para uso de su destinatario y sus asesores profesionales, para sus fines específicos. No se acepta ninguna responsabilidad frente a terceros. Asimismo, el presente informe no podrá citarse ni publicarse ni en parte ni en su totalidad, en documentos, declaraciones o circulares, ni comunicaciones con terceros, sin disponer previamente de nuestra autorización manifestada por escrito.

Esta carta forma parte de nuestro informe de valoración en el se detalla las hipótesis consideradas para cada propiedad.

Asentamente

Jorge Serra (MA)
Director Nacional
Departamento Consultoría y Valoraciones
Pº de la Castellana 51 5ª Pta.
28046 Madrid
JONES LANG LASALLE ESPAÑA S.A.



ANEXO

1. Principios Generales Adoptados en la Valoración e informes de Valoración y Definiciones
2. Tablas Resumen de Valores de la Cartera de Activos Inmobiliarios

ANEXO 1

1. Principios Generales Adoptados en la Valoración e Informes de Valoración

Nuestro objetivo es determinar, desde un principio, los términos de nuestras instrucciones, así como el propósito y las bases de la valoración, para asegurarnos de que entendemos y nos ajustamos a las necesidades de nuestros clientes. A continuación les relacionamos los principios sobre los que normalmente nos basamos para la realización de nuestros Informes y Valoraciones, salvo que se haya acordado de otra forma y se especifique en el informe. Estamos a su disposición para considerar cualquier variación sobre estos principios a fin de ajustarnos a cualquier circunstancia particular, o bien organizar la realización de estudios estructurales o topográficos, o cualquier otra solicitud más específica.

El Manual de Valoración Elaborado por la Royal Institution of Chartered Surveyors

Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en el Manual de Valoración publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.

Bases de Valoración

Nuestros informes establecen el propósito de la valoración y, salvo que se especifique de otra forma, las bases de valoración tal como se definen en el Manual de Valoración. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Principios Generales.

Gastos de Cesión y Obligaciones

No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma.

Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.

Partes Subcontratadas

En algunos casos preferiremos subcontratar a terceros que colaboren en la realización del trabajo y que, siguiendo nuestra política habitual, designaremos de acuerdo con ustedes. Es responsabilidad nuestra asegurarnos de que las partes subcontratadas realicen y entreguen el trabajo siguiendo nuestras propias normas.

Fuentes de Información

Normalmente aceptamos como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada por ustedes, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la propiedad, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en nuestro informe.



Documentación

Normalmente no leamos la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente. No hemos examinado ni hemos tenido acceso a todas las escrituras, contratos de arrendamiento u otra documentación relativa a las propiedades.

Inquilinos

Aunque en nuestras valoraciones reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.

Medición de Superficies

Todas las mediciones de superficies se llevan a cabo de acuerdo con el Código de Cálculo de Superficies publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors, salvo que especifiquemos que nos hemos basado en otra fuente, como es el caso de la presente valoración que se basa en las superficies proporcionadas por ustedes.

Urbanismo / Otras Regulaciones Legales

No se ha llevado a cabo investigaciones sobre la situación urbanística de las propiedades, haciéndonos basar en la información urbanística proporcionada por ustedes.

Estudios Estructurales

Salvo que recibamos instrucciones específicas, no realizamos inspección estructural alguna ni comprobamos ninguno de los servicios, por lo que no podemos ofrecer ninguna garantía de que la propiedad carezca de defectos. En nuestra valoración tratamos de reflejar cualquier defecto aparente, signos de deterioro o elementos en mal estado que podamos observar durante nuestra inspección, así como la información que nos sea proporcionada sobre los costes de reparación.

Materiales perjudiciales

Normalmente no realizamos estudios estructurales que nos permitan averiguar si el edificio ha sido construido o reformado con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Salvo que seamos informados de lo contrario, nuestra valoración se basa en el supuesto de que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.

Condiciones del Terreno

No realizamos normalmente ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario pasamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el período de construcción.

Contaminación Ambiental

Salvo que recibamos instrucciones específicas, no llevamos a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo tanto nuestra valoración se basa en el supuesto de que las propiedades no se ven afectadas por ningún tipo de contaminación ambiental.

Deudas Pendientes

En caso de que la propiedad se encuentre en fase de construcción o se haya terminado recientemente, normalmente no aplicamos ninguna deducción por las deudas que se hayan contraído en relación a las obras de construcción y que todavía no se hayan satisfecho, u obligaciones contraídas con los contratistas, subcontratistas o cualquier miembro del equipo profesional.

Confidencialidad y Obligaciones con Terceros

Nuestras Valoraciones o Informes son confidenciales y son elaborados únicamente para uso de su destinatario y sus asesores profesionales, para sus fines específicos, no aceptándose ninguna responsabilidad frente a terceros. Asimismo, el presente informe no podrá citarse ni publicarse, ni en parte ni en su totalidad, en documentos, declaraciones o circulares, ni comunicaciones con terceros, sin disponer previamente de nuestra autorización manifestada por escrito.

2. Definición de Valor de Mercado

El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un período de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.



INVEST
LASALLE

ANEXO 2

Tablas Resumen de Valoración de la Cartera de Activos Inmobiliarios

NO SE INCLUYE POR RAZONES ESTRATÉGICAS