



Comisión Nacional del Mercado de Valores
Dirección General de Mercados Primarios
Paseo de la Castellana 19
28046 Madrid

Oferta pública de adquisición de acciones de Inmobiliaria Urbis, S.A. presentada por Construcciones Reyal, S.A.U.

Adjunto remitimos el CD ROM que contiene el folleto explicativo y el modelo de anuncio de la oferta pública de adquisición formulada por Construcciones Reyal, S.A.U. sobre las acciones de Inmobiliaria Urbis, S.A.

El contenido del folleto explicativo y del modelo de anuncio que figura en este CD ROM es idéntico a las últimas versiones de los mismos enviadas por escrito a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Asimismo autorizamos a la Comisión Nacional del Mercado de Valores a difundir los mencionados documentos por vía telemática.

Cordialmente,

Construcciones Reyál, S.A.U.

Sr. D. Rafael Santamaría Trigo

FOLLETO EXPLICATIVO Y ANEXOS

OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES
DE
INMOBILIARIA URBIS, S.A.

Formulada por

CONSTRUCCIONES REYAL, S.A.U.

Octubre de 2006

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores,
en el Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio, sobre régimen de las Ofertas Públicas de
Adquisición de Valores y demás legislación aplicable

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO I: ELEMENTOS SUBJETIVOS DE LA OFERTA

1.1	Denominación, domicilio y capital social de la Sociedad Afectada.....	1
1.2	Denominación, domicilio y objeto social de la Sociedad Oferente.....	1
1.3	Estructura del grupo de la Sociedad Oferente	2
1.4	Personas responsables del Folleto	7
1.5	Relación de los valores de la Sociedad Afectada de los que sean titulares directa o indirectamente la Sociedad Oferente, las sociedades de su grupo, los miembros de los órganos de administración de cada una de ellas, así como otras personas que actúen por cuenta de éstas o concertadamente con éstas, con indicación de los derechos de voto correspondientes a los valores y de la fecha y precio de las operaciones realizadas en los últimos doce (12) meses	8
1.6	Autocartera y participaciones de accionistas significativos y administradores de la Sociedad Afectada.....	8
1.7	Valores de la Sociedad Oferente en poder de la Sociedad Afectada, con indicación de los derechos de voto que les corresponda.....	9
1.8	Acuerdos entre la Sociedad Oferente y los miembros del órgano de administración de la Sociedad Afectada; ventajas específicas que la Sociedad Oferente haya reservado a dichos miembros. Acuerdos entre la Sociedad Oferente y la Sociedad Afectada o acuerdos entre la Sociedad Oferente y los accionistas de la Sociedad Afectada.....	9
1.9	Información sobre la actividad y situación económico-financiera de la Sociedad Oferente y de su grupo	13

CAPÍTULO II: ELEMENTOS OBJETIVOS DE LA OFERTA

2.1	Valores a los que se extiende la Oferta.....	1
2.2	Contraprestación ofrecida por los valores	1
2.3	Número máximo de valores a los que se extiende la Oferta y número mínimo de valores a cuya adquisición se condiciona la efectividad de la Oferta.....	2
2.4	Garantías constituidas por la Sociedad Oferente para la liquidación de la Oferta	2
2.5	Financiación de la operación. Declaración relativa a un posible endeudamiento de la Sociedad Oferente, así como, en su caso, de la Sociedad Afectada para la financiación de la Oferta	3
2.6	Condiciones a las que está sujeta la Oferta.....	10

CAPÍTULO III: ELEMENTOS FORMALES DE LA OFERTA

3.1	Plazo de aceptación de la Oferta	1
3.2	Formalidades que deben cumplir los destinatarios de la Oferta para manifestar su aceptación, así como la forma y plazo en el que recibirán la contraprestación.....	1
3.3	Gastos de la Oferta	3
3.4	Designación de los miembros del mercado que actúan por cuenta de la Sociedad Oferente	3

CAPÍTULO IV: OTRAS INFORMACIONES

4.1	Finalidad de la Oferta	1
4.2	Posibilidad de que el resultado de la Oferta quede afectado por la Ley 16/1989, de 17 de julio, de Defensa de la Competencia o por el Reglamento (CE) n° 139/2004, de 20 de enero de 2004, del Consejo de las Comunidades Europeas. Actuaciones de la Sociedad Oferente	5
4.3	Otras autorizaciones administrativas	5

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo I	Certificación del Registro Mercantil de Madrid acreditativa de la constitución y existencia de la Sociedad Oferente, así como del texto de sus estatutos sociales vigentes, y certificación del Secretario del Consejo de Administración de Reyal acreditativa de la inexistencia de modificaciones estatutarias posteriores a la fecha de la certificación del Registro Mercantil de Madrid
Anexo II	Certificado del acuerdo de promover esta Oferta adoptado por el Consejo de Administración de Construcciones Reyal, S.A.U.
Anexo III	Acuerdo con Banesto
Anexo IV	Cuentas anuales individuales de Construcciones Reyal, S.A.U. y cuentas anuales consolidadas de Inversiones Globales Inveryal, S.L., ambas auditadas y correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2005, y estados financieros intermedios auditados a 30 de junio de 2006 de Construcciones Reyal, S.A.U.
Anexo V	Copia de los avales
Anexo VI	Modelo de anuncio
Anexo VII	Carta sobre publicidad de la Oferta
Anexo VIII	Carta de aceptación de Santander Investment Bolsa, Sociedad de Valores, S.A.
Anexo IX	Instancia sellada de remisión de la notificación de la operación al Servicio de Defensa de la Competencia (Secretaría General de Política Económica y Defensa de la Competencia) y notificación recibida de la Subdirección General de Concentraciones comunicando la resolución de no remisión del expediente al Tribunal de Defensa de la Competencia

La presente oferta pública de adquisición de acciones (la "Oferta") se formula por Construcciones Reyal, S.A.U. (la "Sociedad Oferente", el "Oferente" o "Reyal") y se dirige a todos los titulares de acciones ordinarias de Inmobiliaria Urbis, S.A. (la "Sociedad Afectada" o "Urbis") en los términos y condiciones previstos en el presente Folleto Explicativo (el "Folleto" o el "Folleto Explicativo").

Disponibilidad del Folleto

El Folleto Explicativo de la presente Oferta y la documentación complementaria que lo acompaña estarán a disposición de los accionistas de la Sociedad Afectada a partir del día siguiente a la publicación del primero de los anuncios a los que se refiere el artículo 18 del Real Decreto 1197/1991, en los domicilios de la Sociedad Oferente (Ayala, 3, 28001, Madrid) y de la Sociedad Afectada (General Pardiñas, 73, 28006, Madrid), de las Sociedades Rectoras de Bolsas de Madrid (Plaza de la Lealtad 1, 28014, Madrid), Barcelona (Paseo de Gracia 19, 08007, Barcelona), Bilbao (Calle José María Olabarri 1, 48001, Bilbao) y Valencia (Calle Libreros 2-4, 46002, Valencia) y en el domicilio de Santander Investment Bolsa, Sociedad de Valores, S.A. en calidad de entidad encargada de la liquidación de la Oferta (Avenida de Cantabria, s/n, Boadilla del Monte, 28660, Madrid).

Igualmente, y como máximo en el plazo indicado anteriormente, el Folleto Explicativo y la documentación complementaria podrán consultarse en los registros públicos de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en Madrid, Paseo de la Castellana número 15, y en Barcelona, Paseo de Gracia número 19) y, únicamente el Folleto Explicativo y el modelo de anuncio, en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es) y en la página web de Urbis (www.urbis.es).

Otras jurisdicciones

La presente Oferta se dirige a todos los titulares de acciones de Urbis cualquiera que sea su nacionalidad o lugar de residencia, si bien el presente Folleto y su contenido no constituyen una realización o difusión de la Oferta en una jurisdicción donde su formulación o difusión pudiera resultar ilegal. En consecuencia, el presente Folleto y sus anexos no se remitirán por correo, ni de ninguna otra manera se distribuirán o enviarán a cualquier jurisdicción o territorio en el cual esta Oferta pudiera resultar ilegal o donde se exigiese el registro de documentación adicional al presente Folleto, y las personas que reciban los mencionados documentos no podrán distribuirlos ni enviarlos a las citadas jurisdicciones o territorios.

En particular, el presente Folleto y sus anexos no serán distribuidos mediante el sistema postal de los Estados Unidos de América o de cualquier otra forma o medio enviados o distribuidos a, en o hacia los Estados Unidos de América. El presente Folleto no es un documento de oferta ni constituye una oferta de venta o una solicitud u oferta de compra de valores en los Estados Unidos de América.

CAPITULO I

ELEMENTOS SUBJETIVOS DE LA OFERTA

1.1 Denominación, domicilio y capital social de la Sociedad Afectada

La Sociedad Afectada por la presente Oferta es Inmobiliaria Urbis, S.A., sociedad anónima española, con domicilio social en Madrid, calle General Pardiñas número 73, y provista de C.I.F. A-28040020.

Urbis fue constituida mediante escritura pública otorgada el día 6 de abril de 1946, y se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 562, Folio 64, Hoja número M-12367.

El capital social de Urbis es de ciento cincuenta y un millones ochocientos veintiocho mil setecientos treinta y ocho euros y veinticinco céntimos de euro (151.828.738,25 €), representado por ciento veintisiete millones quinientas ochenta y siete mil ciento setenta y cinco (127.587.175) acciones, de uno con diecinueve céntimos de euro (1,19 €) de valor nominal cada una, integradas en una única clase y serie.

La totalidad de las acciones de la Sociedad Afectada están íntegramente suscritas y desembolsadas y se encuentran representadas por medio de anotaciones en cuenta. Todas ellas están admitidas a negociación bursátil en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao, y se negocian a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo) ("SIBE").

1.2 Denominación, domicilio y objeto social de la Sociedad Oferente

La presente Oferta se formula por Construcciones Reyál, S.A.U., sociedad anónima, de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, calle Ayala, número 3 y provista de C.I.F. A- 28238988.

Reyál fue 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.

El objeto social de Reyál, conforme resulta del artículo 4 de sus estatutos sociales, es el siguiente:

"ARTÍCULO 4º: Objeto Social

Integran el objeto social de la Sociedad las siguientes actividades:

- a) la promoción urbanística e inmobiliaria.*
- b) la adquisición, tenencia, explotación venta y arrendamiento de fincas rústicas y urbanas, así como la construcción de estas últimas.*
- c) la tenencia, adquisición y enajenación de valores públicos y privados, y toda clase de activos financieros, salvo aquellas actividades reservadas a Sociedades o Agencias de Valores o cualesquiera otras personas o entidades relacionadas con el Mercado de valores conforme a su legislación específica.*

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en otras Sociedades.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta Sociedad."

Se adjunta como **Anexo I** certificación del Registro Mercantil de Madrid acreditativa de la constitución y existencia de la Sociedad Oferente, así como del texto de sus estatutos sociales vigentes. Asimismo se adjunta en el citado Anexo una certificación emitida por el Secretario del Consejo de Administración de Reyál acreditativa de la inexistencia de modificaciones estatutarias posteriores a la fecha de la certificación del Registro Mercantil de Madrid.

El capital social de la Sociedad Oferente, según el artículo 5 de sus estatutos sociales, asciende a dos millones doscientos trece mil ciento cincuenta y cuatro euros y noventa y cinco céntimos de euro (2.213.154,95 €), representado por una serie única de trescientas sesenta y ocho mil doscientas treinta y ocho (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.

La totalidad de las acciones de la Sociedad Oferente están íntegramente suscritas y desembolsadas, se encuentran representadas por medio de títulos nominativos y figuran inscritas en el correspondiente Libro Registro de Acciones Nominativas. Las acciones de Reyál no están admitidas a negociación en ningún mercado.

Los accionistas de Reyál, conforme resulta del artículo 7 de sus estatutos sociales, tienen un derecho de adquisición preferente (a prorrata de sus respectivas participaciones en el capital social) sobre las acciones de Reyál en caso de que cualquier otro accionista se proponga transmitir *inter vivos* a terceros inversores todas o parte de sus acciones en Reyál.

La Sociedad Oferente está regida y administrada por un Consejo de Administración que, conforme resulta del artículo 18 de sus estatutos sociales, tiene que estar integrado por un mínimo de tres y un máximo de cinco consejeros. La composición y estructura del actual Consejo de Administración se describe en el apartado 1.3 siguiente. Asimismo el cargo de consejero de Reyál no es retribuido conforme resulta del artículo 23 de sus estatutos sociales. A la fecha del presente Folleto, Reyál no tiene establecido un comité de auditoría.

1.3 Estructura del grupo de la Sociedad Oferente

A la fecha del presente Folleto, Reyál está 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 D. Rafael Santamaría Trigo ("**Reyál Grupo**"), en el que consolidan sus cuentas anuales tanto Reyál como Inveryal.

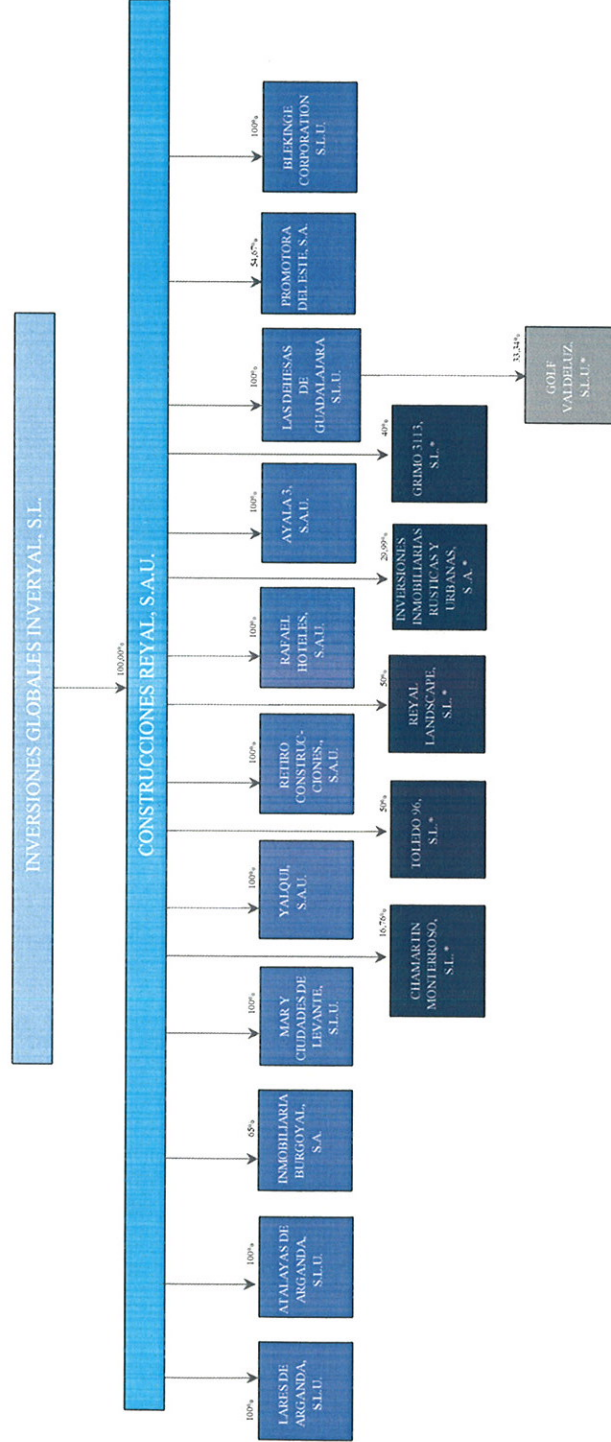
Reyál Grupo reúne bajo esta denominación varias empresas que desarrollan su actividad en diferentes parcelas del sector inmobiliario. Inveryal es la entidad que tiene indirectamente, a través de Reyál, la participación accionarial en todas las sociedades filiales de Reyál Grupo.

En el siguiente cuadro se muestra un organigrama de las sociedades que componen
Reyal Grupo:



REYAL GRUPO DE EMPRESAS Y PARTICIPADAS

DATOS AL 30/06/2006



Nota: Forman parte también del grupo consolidado las sociedades Inversiones Globales Tera, S.A., Desarrollos Edilicios Globales, S.A., Actividades Globales del Campo, S.L.U., las Dehesas de Villaflores, S.L., y Vega Zancara, S.L.U. (a través de Actividades Globales del Campo, S.L.U.) de acuerdo con la nueva redacción del artículo 42 del Código de Comercio (en vigor desde el 01.01.2005), que incorpora la unidad de decisión supuesto de existencia de grupo. La unidad de decisión viene dada por los porcentajes de participación mantenidos por los accionistas de Inverval y su pertenencia a los órganos de administración de estas

(*) Empresas asociadas

Desde el día 30 de junio de 2006 hasta la fecha del presente Folleto, no se ha producido ningún cambio significativo en el perímetro de consolidación de Reyál Grupo, exceptuándose las operaciones societarias en curso que se describen en el apartado 1.9 del presente Folleto.

A fecha del presente Folleto, los socios de Inveryal son los que se indican a continuación:

Socio	Número de participaciones	% sobre el capital
D. Rafael Santamaría Trigo ⁽¹⁾	342.144	66,339%
Dña. María del Mar Moliner Martínez ⁽²⁾	170.608	33,079%
Dña. Teresa Santamaría Moliner ⁽²⁾	1.000	0,194%
Dña. Raquel Santamaría Moliner ⁽²⁾	1.000	0,194%
D. Rafael Santamaría Moliner ⁽²⁾	1.000	0,194%
Total	515.752	100%

⁽¹⁾ D. Rafael Santamaría Trigo y Dña. María del Mar Moliner Martínez son cónyuges casados en régimen de separación de bienes.

⁽²⁾ Dña. Teresa Santamaría Moliner, Dña. Raquel Santamaría Moliner y D. Rafael Santamaría Moliner son hijos de D. Rafael Santamaría Trigo y Dña. María del Mar Moliner Martínez, todos ellos mayores de edad, salvo D. Rafael Santamaría Moliner que tiene diecisiete años y está emancipado legalmente.

Con independencia de los vínculos familiares existentes entre los socios de Inveryal, no existe ningún pacto expreso o tácito, contrato o acuerdo en relación con el control o la gestión de la Sociedad Oferente, en particular acuerdos o contratos en virtud de los cuales las partes queden obligadas a adoptar una política común en lo que se refiere a la gestión de la Sociedad Oferente o que tenga por objeto influir de manera relevante en la misma.

A la fecha del presente Folleto, Reyál e Inveryal están administradas por sendos Consejos de Administración compuestos por cuatro miembros cada uno de ellos. La estructura y composición del Consejo de Administración es la misma para ambas sociedades y es la siguiente:

Nombre	Cargo
D. Rafael Santamaría Trigo	Presidente y Consejero Delegado
Dña. María del Mar Moliner Martínez	Vicepresidente
Dña. Teresa Santamaría Moliner	Vocal
Dña. Raquel Santamaría Moliner	Vocal
D. Jesús Díez Orallo	Secretario no-consejero
D. Juan Carlos Salas Lamamié de Clairac	Vicesecretario no-consejero

Los miembros del Consejo de Administración de Reyál son nombrados por un plazo de cinco años de acuerdo con lo establecido en el artículo 19 de los estatutos sociales de la Sociedad Oferente.

Los miembros del Consejo de Administración de Inveryal son nombrados por tiempo indefinido de acuerdo con lo establecido en el artículo 17 de sus estatutos sociales.

Según resulta de todo lo anterior, D. Rafael Santamaría Trigo controla Inveryal de conformidad con lo estipulado en el artículo 4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio del

Mercado de Valores y el artículo 42 del Código de Comercio. En consecuencia, a la fecha del presente Folleto, a D. Rafael Santamaría Trigo se le imputa igualmente el control de Reyál a los efectos de los referidos artículos.

Se hace asimismo constar que, a efectos de la normativa del mercado de valores, la participación significativa en la Sociedad Afectada resultante de la presente Oferta se imputará directamente a Reyál e indirectamente a D. Rafael Santamaría Trigo.

Incorporación de nuevos socios

En el marco de la financiación de la Oferta que se describe en el apartado 2.5 del presente Folleto, y con el objeto de reducir el endeudamiento de la Sociedad Oferente derivado de la misma, Inveryal se ha comprometido a promover una ampliación de capital social de Reyál en al menos 300 millones de euros antes del 31 de diciembre de 2007.

A tal efecto, Reyál e Inveryal están desarrollando en la actualidad un proceso de identificación de nuevos inversores que puedan estar interesados en incorporarse al capital de Reyál.

De acuerdo con los objetivos de Reyál e Inveryal y la situación actual de las negociaciones con los potenciales inversores se prevé que la entrada de los mismos en Reyál se efectuará a través de una ampliación de capital dineraria. Además se prevé que su número no será superior a diez y que la participación conjunta prevista de todos ellos no excederá del 25% del capital social de Reyál tras el citado aumento de capital social.

La incorporación de nuevos inversores en el capital social de Reyál se efectuará tan pronto como sea posible, una vez se alcancen los acuerdos definitivos con los inversores interesados, siendo lo más previsible que dichos acuerdos se formalicen antes de la liquidación de la Oferta o, en su caso, no más tarde de 31 de diciembre de 2007. Tan pronto como se concluyan los oportunos acuerdos entre Reyál, Inveryal y los nuevos inversores, Reyál comunicará dicha circunstancia a la CNMV mediante un hecho relevante.

Hasta la fecha del presente Folleto, se ha suscrito solamente un acuerdo de inversión de fecha 17 de octubre de 2006 con Austral, S.L., sociedad del grupo Porcelanosa, en virtud del cual ésta se compromete a suscribir y desembolsar mediante aportación dineraria 6.714 acciones de Reyál por un precio total de emisión (incluyendo valor nominal y prima de emisión) de 37.502.389,80 euros. Tales acciones, una vez completadas las operaciones de reestructuración de Reyál a que se refiere el apartado 1.9 siguiente, representarán un 1,68% del capital social de Reyál.

Dicho inversor se compromete a adoptar cuantos acuerdos y decisiones resulten necesarios para llevar a cabo una eventual reorganización de Reyál y Urbis, si finalmente Inveryal y Reyál estimasen conveniente llevar a cabo dicha operación de integración. Además, en caso de que la Oferta tenga un resultado positivo, se compromete a adoptar las decisiones y acuerdos que resulten necesarios o convenientes para llevar a cabo una oferta pública de suscripción de acciones de Reyál o Urbis, o alternativamente, una oferta pública de venta de acciones de Reyál o Urbis, 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 Reyál), así como para mejorar la estructura financiera de Reyál, todo ello

en la medida en que dichas operaciones fueran necesarias o convenientes a juicio de Inveryal y Reyál.

A la fecha del presente Folleto, ni Reyál ni Inveryal han suscrito ningún otro acuerdo, compromiso o pacto con Austral, S.L. distinto del descrito anteriormente, y en particular, no han alcanzado ningún acuerdo ni compromiso relativo a una eventual salida de Austral, S.L. de la estructura accionarial de Reyál.

Se hace constar que, al margen del citado compromiso con Austral, S.L., no se ha suscrito a la fecha del presente Folleto ningún otro acuerdo o pacto que tenga por objeto permitir la entrada de nuevos inversores en el capital social de Reyál.

A la fecha del presente Folleto, según el conocimiento de la Sociedad Oferente, ni Austral, S.L. ni los futuros inversores con los que Reyál e Inveryal están negociando actualmente su incorporación al capital de Reyál han suscrito ni tienen intención de suscribir ningún pacto, contrato o acuerdo entre ellos en relación con el control o la gestión de la Sociedad Oferente, en particular acuerdos o convenios en virtud de los cuales las partes queden obligadas a adoptar, mediante el ejercicio concertado de los derechos de voto de que dispongan, una política común en relación con la gestión de la Sociedad Oferente o que tenga por objeto influir de manera relevante en la misma.

Las aportaciones de los inversores se emplearán para atender parte de la contraprestación de la Oferta y de los gastos asociados a la misma en la fecha de su liquidación o, de materializarse después de la liquidación, para amortizar algunos tramos de la financiación bancaria, tal y como se describe en el apartado 2.5 del presente Folleto.

Tras la incorporación de los inversores a que se refiere el presente epígrafe, Inveryal mantendrá una participación mayoritaria en el capital social de Reyál que en ningún caso será inferior al 75%, y mantendrá en todo caso el control sobre dicha sociedad.

1.4 Personas responsables del Folleto

La responsabilidad por el contenido de este Folleto es asumida por Don Rafael Santamaría Trigo, en su calidad de Presidente y Consejero Delegado de Reyál, y en virtud de los acuerdos del Consejo de Administración de Reyál de 27 de julio de 2006, quien declara que los datos e informaciones que contiene este Folleto son ciertos y que no existen omisiones susceptibles de alterar su contenido. Asimismo, declara que este Folleto no omite ningún dato o información relevante ni incluye informaciones que induzcan a error.

Se incluye como **Anexo II** certificación de los acuerdos societarios adoptados por el Consejo de Administración de la Sociedad Oferente el día 27 de julio de 2006 relativos a la formulación de la presente Oferta.

Según dispone el artículo 92 de la Ley 24/1988 de 28 de julio, del Mercado de Valores, se hace constar que la incorporación a los registros de la CNMV del presente Folleto Explicativo y de la documentación que lo acompaña, sólo implicará el reconocimiento de que estos documentos contienen toda la información requerida por las normas que fijan su contenido y en ningún caso determinará responsabilidad de la CNMV por la falta de veracidad de la información en ellos contenida.

1.5 Relación de los valores de la Sociedad Afectada de los que sean titulares directa o indirectamente la Sociedad Oferente, las sociedades de su grupo, los miembros de los órganos de administración de cada una de ellas, así como otras personas que actúen por cuenta de éstas o concertadamente con éstas, con indicación de los derechos de voto correspondientes a los valores y de la fecha y precio de las operaciones realizadas en los últimos doce (12) meses

A la fecha del presente Folleto, ni el Oferente, ni las sociedades del grupo del que forma parte, ni los miembros de sus respectivos órganos de administración son titulares, directa o indirectamente, o a través de personas que actúen de forma concertada o por cuenta de los anteriores, de ningún valor representativo del capital social de la Sociedad Afectada.

En los doce (12) meses anteriores a la fecha del presente Folleto ni el Oferente, ni las sociedades del grupo del que forma parte, ni los miembros de sus respectivos órganos de administración han realizado directa o indirectamente, o a través de personas que actúen de forma concertada o por cuenta de los anteriores, operaciones con acciones de la Sociedad Afectada ni al contado ni a plazo ni con instrumentos que den derecho a la suscripción de dichas acciones.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 de los estatutos sociales de la Sociedad Afectada, cada acción confiere a su titular el derecho a emitir, en junta general de accionistas, un voto.

1.6 Autocartera y participaciones de accionistas significativos y administradores de la Sociedad Afectada

Autocartera de la Sociedad Afectada

De conformidad con la información pública de la que dispone el Oferente, Urbis posee 218.976 acciones propias, representativas del 0,172% de su capital social.

Administradores y accionistas con participaciones significativas de la Sociedad Afectada

De acuerdo con la información del registro de participaciones significativas de la CNMV relativa a la Sociedad Afectada, los siguientes miembros de su Consejo de Administración poseen participaciones significativas en el capital social de Urbis:

Nombre	Naturaleza del Cargo	Participación total	
		Acciones	%
Arechabaleta Mota, Pedro Pablo	Externo dominical ¹	50	0,000%
Arredondo Malo, Luis María	Presidente y Consejero Delegado (ejecutivo)	93.794	0,073%
Benjumea Cabeza de Vaca, Rafael	Externo Independiente	50	0,000%
Botin-Sanz Sautola O'Shea, Ana Patricia	Externo dominical ¹	25	0,000%
Boyer Salvador, Miguel	Externo Independiente	30	0,000%

		Participación total	
De Borbon Dos Sicilias Y Borbon Parma, Carlos	Externo Independiente	2.500	0,002%
De La Quintana García, Fernando	Externo Independiente	485	0,000%
Delibes Liniers, Juan	Externo dominical ¹	25	0,000%
Foncillas Casaus, Santiago	Externo Independiente	1.000	0,001%
García Ferrer, Antonio	Externo dominical ²	100	0,000%
Menendez Millan, Víctor Manuel	Externo dominical ¹	100	0,000%
Novovilla, S.A.	Externo dominical ²	500	0,000%

(1) Nombrado a propuesta de Banco Español de Crédito, S.A.

(2) Nombrado a propuesta de ACS, Actividades de Construcción y Servicios, S.A.

De acuerdo con la información pública de la que dispone el Oferente, los siguientes accionistas poseen participaciones significativas en el capital social de Urbis:

Accionista	Participación total	
	Acciones	%
Banco Español de Crédito, S.A. ⁽¹⁾	64.134.359	50,267%
ACS, Actividades de Construcción y Servicios, S.A. ⁽²⁾	31.116.112	24,388%

⁽¹⁾ Situación a la fecha del presente Folleto. A 31 de diciembre de 2005 Banco Santander Central Hispano, S.A. era titular del 88,437% del capital social de Banco Español de Crédito, S.A. y entidad dominante del grupo donde se integra esta última sociedad. En consecuencia y tal como aparece en el registro de participaciones significativas de la CNMV, Banco Santander Central Hispano, S.A. es indirectamente titular de la participación que Banco Español de Crédito, S.A. tiene en Urbis.

⁽²⁾ Situación a 31 de diciembre de 2005. La participación de ACS, Actividades de Construcción y Servicios, S.A. en Urbis es indirecta a través de Dragados Concesiones de Infraestructuras, S.A., Novovilla, S.A. y Villanova, S.A.

1.7 Valores de la Sociedad Oferente en poder de la Sociedad Afectada, con indicación de los derechos de voto que les corresponda

De acuerdo con la información de la que dispone el Oferente, ni la Sociedad Afectada ni las sociedades de su grupo tienen participación alguna en el capital social de Reyat o las sociedades de su grupo.

1.8 Acuerdos entre la Sociedad Oferente y los miembros del órgano de administración de la Sociedad Afectada; ventajas específicas que la Sociedad Oferente haya reservado a dichos miembros. Acuerdos entre la Sociedad Oferente y la Sociedad Afectada o acuerdos entre la Sociedad Oferente y los accionistas de la Sociedad Afectada.

Acuerdo con Banesto

El Oferente y Banesto han suscrito el 27 de julio de 2006 un acuerdo (el "Acuerdo con Banesto") que se adjunta como Anexo III al presente Folleto y cuyos principales términos son los siguientes:

(i) *Formulación de la Oferta*

El Oferente se compromete a presentar una oferta pública de adquisición por el 100% de las acciones de la Sociedad Afectada. Se establece, además, que la contraprestación será en metálico, siendo el precio de 26 euros por cada acción de la Sociedad Afectada, y que la oferta pública de adquisición estará condicionada a la aceptación de un porcentaje no inferior al 50,267% del capital social de la Sociedad Afectada.

(ii) *Compromiso de Venta*

Banesto se compromete a aceptar de forma irrevocable la presente Oferta y proceder, en el marco de la misma, a la venta y transmisión de las acciones de su titularidad representativas del 50,267% del capital social de Urbis, libres de cualesquiera cargas y gravámenes, al precio y en las demás condiciones establecidas en el presente Folleto.

Banesto se obliga además a (a) no vender, ceder, prestar, permutar, transmitir ni enajenar por cualquier otro título las acciones a terceros distintos de Reyal; (b) no gravar, pignorar o de cualquier otro modo afectar o establecer cualquier carga sobre las acciones; (c) no solicitar o promover oferta, transacción o acuerdo alguno a través o conjuntamente con ningún tercero para adquirir o transmitir las acciones o una parte sustancial de los activos de Urbis o que pudiera de cualquier otra forma impedir o perturbar la Oferta (una “**Propuesta Alternativa**”), ni interponer ni instruir a un tercero para hacerlo en su nombre; (d) no revelar información relativa a Urbis, su actividad o sus activos a ningún tercero a fin de que éste investigue o evalúe una Propuesta Alternativa, salvo que exista obligación legal de hacerlo; (e) no entablar conversaciones o negociaciones con ningún tercero en relación con una Propuesta Alternativa ni interponer o instruir a un tercero para hacerlo en su nombre; (f) no acordar ni realizar una Propuesta Alternativa con ningún tercero; y (g) notificar inmediatamente a Reyal cualquier noticia, invitación o solicitud proveniente de cualquier tercero para considerar suscribir o realizar una Propuesta Alternativa.

Asimismo, Banesto se compromete a colaborar de buena fe con Reyal a fin de facilitar la tramitación de la Oferta, obtener la autorización de la misma, obtener cualesquiera autorizaciones necesarias en materia de competencia, así como a proporcionar la información pertinente incluyendo, si fuera necesario, la confirmación por escrito de sus compromisos bajo el Acuerdo con Banesto o prueba del cumplimiento de dichos compromisos.

En el caso de que cualquier tercero formule una oferta pública de adquisición sobre las acciones de Urbis competidora de la de Reyal (según se definen estas ofertas en el artículo 31 del Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio), cuya contraprestación sea íntegramente en metálico, Reyal podrá optar entre: (a) mantener las condiciones de la Oferta, en cuyo caso Banesto continuará asumiendo el compromiso de vender sus acciones a Reyal por el precio de 26 euros por acción, (b) desistir de la Oferta presentada, en cuyo caso Banesto quedará a su vez liberado de su compromiso de venta pudiendo aceptar la oferta competidora o (c) mejorar el precio de la Oferta a un importe superior al de la oferta competidora del tercero, en cuyo caso la transmisión por Banesto de sus acciones a Reyal se llevará a cabo a dicho precio incrementado.

En el caso de que cualquier tercero formule una oferta pública de adquisición sobre las acciones de Urbis competidora de la de Reyal (según se definen estas ofertas en el

artículo 31 del Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio), cuya contraprestación no sea íntegramente en metálico, Rey al podrá optar entre: (a) mantener las condiciones de la Oferta, en cuyo caso Banesto continuará asumiendo el compromiso de vender sus acciones a Rey al por el precio de 26 euros por acción, (b) con la autorización previa de Banesto, desistir de la Oferta presentada, en cuyo caso Banesto quedará a su vez liberado de su compromiso de venta pudiendo aceptar la oferta competidora o (c) mejorar el precio de la Oferta a un importe superior al de la oferta competidora del tercero, en cuyo caso la transmisión por Banesto de sus acciones a Rey al se llevará a cabo a dicho precio incrementado.

Banesto podrá dejar sin efecto su compromiso en caso de que el anuncio previsto en el artículo 18 del Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio, en relación con la Oferta no haya sido publicado antes del 15 de noviembre de 2006.

(iii) *Compromisos de gestión*

Banesto se compromete a (i) ejercitar sus derechos de voto, como accionista, (ii) instruir a los consejeros externos dominicales designados a propuesta de Banesto y, en general, (iii) hacer sus mejores esfuerzos para que Urbis y sus filiales:

- (a) exploten y gestionen sus negocios en el curso ordinario de éstos y de acuerdo con la práctica habitual seguida hasta la fecha, no compromiéndolo inversiones no previstas en el presupuesto y planes del año en curso y no celebrando contratos sino en el curso ordinario del negocio, en condiciones de mercado y por plazos acordes con la práctica de cada sociedad hasta el presente;
- (b) no modifiquen sus estatutos sociales, ni aumenten ni reduzcan su capital social, ni modifiquen la estructura o composición del mismo y no efectúen ni aprueben ninguna fusión, escisión, transformación ni cambio similar en su organización social u operación que implique una alteración, incluso en el futuro del capital social de dichas sociedades;
- (c) no distribuyan ningún dividendo, ni de otro modo cualquier tipo de reservas, ni realicen directa o indirectamente pagos o prestaciones de otra naturaleza a favor de cualquiera de los accionistas o administradores de dichas sociedades que estén fuera del curso ordinario de los negocios o práctica habitual de las mismas; y
- (d) se abstengan de realizar y de comprometer cualquier operación estratégica fuera del curso ordinario de sus negocios y, en general, que no sea propia de su actividad ordinaria.

Este compromiso de Banesto no será de aplicación a aquellos acuerdos que hayan sido adoptados o suscritos por Urbis y sus filiales con anterioridad a la fecha del Acuerdo con Banesto, sobre las materias señaladas en este apartado y que se encuentren pendientes de ejecución en la fecha de suscripción del Acuerdo con Banesto.

(iv) *Dimisión y nombramiento de nuevos consejeros*

Banesto se compromete igualmente a que, tan pronto como se anuncie el resultado de la Oferta, cursará instrucciones a sus representantes en el Consejo de Administración

de Urbis para que se convoque una reunión del Consejo de Administración de la Sociedad Afectada en la que los consejeros externos dominicales que representan a Banesto dimitan de sus cargos y se proceda simultáneamente al nombramiento por cooptación como nuevos consejeros de las personas designadas por Reyal.

(v) Mantenimiento de servicios financieros

A fin de mantener una adecuada continuidad en el volumen y condiciones de sus recursos financieros, Banesto se compromete en interés de Urbis a no invocar las cláusulas de terminación anticipada que, en su caso, estén previstas en los contratos que Banesto actualmente tiene suscritos con Urbis y sus filiales relativos a distintos servicios de índole financiero prestados por Banesto y sociedades de su grupo, todo ello como consecuencia del cambio de control que se producirá en la estructura accionarial de Urbis tras la liquidación de la Oferta.

Por su parte, el Oferente, en su condición de futuro accionista de control de la Sociedad Afectada, se ha comprometido a que Urbis y sus filiales suscriban un contrato de colaboración con Banesto y las sociedades de su grupo, en virtud del cual y durante un periodo no inferior a 5 años desde la liquidación de la Oferta, Banesto y las sociedades de su grupo puedan continuar manteniendo con Urbis y sus filiales un volumen de relaciones financieras equivalente al que Banesto tiene actualmente con Urbis y sus filiales y en condiciones similares a las actuales, ajustadas a la evolución futura de los tipos de interés y otras circunstancias del mercado.

Ausencia de otros acuerdos en relación con la Oferta

Al margen del Acuerdo con Banesto no existe ningún acuerdo o pacto de naturaleza verbal o escrito entre el Oferente o las sociedades de su grupo, los accionistas de la Sociedad Afectada o de las sociedades de su grupo, y los miembros de sus respectivos órganos de administración, en relación con la presente Oferta. Tampoco se han reservado ventajas específicas a los miembros del órgano de administración de la Sociedad Afectada.

El Acuerdo con Banesto no implica ni implicará en el futuro un trato discriminatorio entre Banesto (o las sociedades de su grupo) y los restantes accionistas de Urbis, y del referido Acuerdo con Banesto no se deriva ninguna contraprestación adicional o diferente al precio de la presente Oferta a favor de Banesto (o las sociedades de su grupo) en su condición de accionista de Urbis.

A la fecha del presente Folleto, y al margen de las noticias aparecidas en prensa relativas a la supuesta intención de ACS, Actividades de Construcción y Servicios, S.A. de aceptar la Oferta, la Sociedad Oferente desconoce si otros accionistas de Urbis distintos de Banesto tienen intención de aceptar la Oferta.

Acuerdos entre la Sociedad Oferente y la Sociedad Afectada

Mar y Ciudades de Levante, S.L.U. (sociedad de Reyal Grupo participada al 100% por la Sociedad Oferente) y Urbis constituyeron el día 12 de mayo de 2005 una Unión Temporal de Empresas, en la que ambas sociedades participan en un 50%, denominada "Mar y Ciudades de Levante, S.L.U. e Inmobiliaria Urbis, S.A. -Mareny Blau-, Unión Temporal de Empresas, Ley 18/1.982 de 26 de mayo" ("UTE"). Dicha UTE se constituyó para realizar y ejecutar el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización del Sector de Suelo Urbanizable denominado "Sector Marítimo nº 12"

del P.G.O.U. de Sueca, en la Comunidad Autónoma de Valencia. Hasta la fecha del presente Folleto, se ha formulado el correspondiente Plan de Actuación Integrada aún pendiente de la oportuna aprobación y desarrollo.

1.9 Información sobre la actividad y situación económico-financiera de la Sociedad Oferente y de su grupo.

Información sobre la actividad de la Sociedad Oferente y de su grupo

Tal como ha quedado indicado en el apartado 1.3 anterior, Reyal está integrada en Reyal Grupo, en el que consolida sus cuentas anuales. Reyal Grupo está controlado por D. Rafael Santamaría Trigo, cuya sociedad dominante es Inveryal.

Reyal y las empresas que integran Reyal Grupo constituyen un grupo activo en el sector inmobiliario español. Sus principales actividades son la promoción de uso residencial y la gestión hotelera.

Reyal Grupo se fundó en 1970 con Construcciones Reyal, S.A.U. como empresa matriz. En sus inicios, la empresa realizó importantes promociones en la zona sur de la Comunidad de Madrid. En 1985 Reyal Grupo tomó la decisión estratégica de penetrar en Madrid capital. Desde entonces y hasta la presente fecha, su política de expansión ha conducido a Reyal Grupo a crear delegaciones en Barcelona, Valencia, Murcia y Málaga.

La principal actividad de Reyal Grupo es la construcción, promoción y venta de bienes inmuebles en el mercado residencial.

Para su actividad de construcción, Reyal Grupo cuenta con una de sus sociedades filiales, Retiro Construcciones, S.A.U., íntegramente participada por Reyal. Dicha constructora es contratada por el Grupo para sus promociones en la Comunidad de Madrid y no desarrolla actividades que no estén ligadas a las promociones de Reyal. Fuera de la Comunidad de Madrid, Reyal subcontrata la construcción de sus promociones a empresas constructoras fuera de Reyal Grupo.

En lo que concierne a las ventas, Reyal realiza toda su actividad de venta en la Comunidad de Madrid a través de su comercializadora, Ayala 3, S.A.U., y fuera de la Comunidad de Madrid a través de otras empresas comercializadoras.

Además de la actividad propiamente inmobiliaria, Reyal Grupo se dedica, a través de una de sus sociedades filiales, Rafael Hoteles, S.A.U., participada en un 100% por Reyal, a la promoción y explotación de servicios de hostelería y restauración. Rafael Hoteles, S.A.U. cuenta con ocho establecimientos hoteleros en Madrid, Barcelona y Lérida. La propiedad de los activos inmobiliarios que gestiona y explota Rafael Hoteles, S.A.U. es de la sociedad Yalqui, S.A.U. integrada igualmente en Reyal Grupo.

A 31 de diciembre de 2005, la cartera de suelo y promoción de Reyal es de 3,9 millones de metros cuadrados edificables. El suelo de Reyal se encuentra localizado en la Comunidad de Madrid (28,28%), Castilla la Mancha (51,18%), Andalucía (10,39%), Cataluña (3,85%), Comunidad Valenciana (2,23%) y Murcia (4,07%).

El número de viviendas entregadas y en ejecución durante el ejercicio 2005 ascendió a 7.159 viviendas.

Información financiera relativa al Oferente y su grupo

Se acompañan como **Anexo IV** al presente Folleto las cuentas anuales individuales auditadas del Oferente, así como las cuentas anuales consolidadas auditadas de Reyal Grupo, ambas cerradas a fecha 31 de diciembre de 2005. Se adjuntan asimismo los estados financieros intermedios auditados de Reyal a 30 de junio de 2006.

Las principales magnitudes financieras de Reyal y de Reyal Grupo son las siguientes:

Datos individuales auditados (euros)

	30/06/2006	31/12/2005	31/12/2004
Fondos propios	205.396.338,06	193.897.474,12	131.834.969,25
Cifra de negocio	81.595.612,29	164.961.046,75	160.103.732,09
Total activo	1.928.542.664,69	1.684.751.235,24	1.497.531.106,98
Deuda financiera neta ⁽¹⁾⁽²⁾	756.235.471,06	394.473.417,68	341.830.306,35
Otros acreedores	827.722.460,75	949.536.763,33	886.571.817,32
Resultados ⁽³⁾	11.498.863,94	62.062.504,87	43.873.758,82

⁽¹⁾ Deuda con entidades de crédito a largo plazo y corto plazo menos inversiones financieras temporales y tesorería

⁽²⁾ El aumento de la deuda financiera neta en el periodo comprendido entre el día 1 de enero y 30 de junio de 2006 se genera por la actividad ordinaria del negocio de Reyal, sin que esto suponga un cambio en su política endeudamiento

⁽³⁾ Beneficio después de impuestos

Datos consolidados auditados (euros)

	31/12/2005	31/12/2004
Fondos propios	164.718.464,97	94.983.426,90
Cifra de negocio	325.400.274,54	301.267.955,18
Total activo	2.064.953.802,24	1.774.544.788,12
Deuda financiera neta ⁽¹⁾	764.931.844,02	584.957.291,99
Otros acreedores	870.905.294,05	843.149.185,84
Resultados ⁽²⁾	76.659.576,78	40.953.351,48

⁽¹⁾ Deuda con entidades de crédito a largo plazo y corto plazo menos inversiones financieras temporales y tesorería

⁽²⁾ Beneficio después de impuestos

Reyal no está obligada a formular cuentas anuales consolidadas por estar dispensada de esta obligación al integrarse su grupo en la consolidación de un grupo superior cuya sociedad dominante (Inverval) se rige por la legislación española.

Las cuentas anuales se han formulado de conformidad con los principios contables establecidos en el Plan General de Contabilidad y en las normas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas (Real Decreto 1815/1991), teniendo en cuenta las normas para la adaptación sectorial aplicables a las diferentes compañías que integran el grupo.

A la fecha del presente Folleto no se ha hecho pública ni formulado ninguna información financiera de Reyal que sea posterior a 30 de junio de 2006 ni de Reyal Grupo que sea posterior a 31 de diciembre de 2005.

Ni los informes de auditoría de las cuentas anuales individuales de Reyal y de las cuentas anuales consolidadas de Reyal Grupo, ambas correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2005, ni el informe de auditoría de los estados financieros intermedios de Reyal a 30 de junio de 2006, contienen salvedades ni indicaciones relevantes.

La situación financiera de Reyal Grupo a la fecha del presente Folleto no supone un cambio significativo con respecto a la información contenida en las cuentas anuales consolidadas de Reyal Grupo correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2005, salvo en lo que concierne a las operaciones de reestructuración que se detallan a continuación.

En el marco de la financiación de la presente Oferta que se describe en el apartado 2.5 del presente Folleto, y con el objeto de reforzar el patrimonio de la Sociedad Oferente integrando en ella la totalidad de los negocios de promoción inmobiliaria de Reyal Grupo y de dotar al mismo de una estructura económica y financiera más eficiente, Reyal e Inveryal tienen intención de realizar las siguientes operaciones societarias:

- (a) Una ampliación de capital social de Reyal que será suscrita por Inveryal y en la que ésta aportará a la Sociedad Oferente todos aquellos activos (terrenos y solares, obras en curso, edificios construidos, anticipos, créditos, tesorería) y pasivos (deudas con entidades de crédito, deudas comerciales y provisiones) que conforman su negocio de promoción inmobiliaria.

El Consejo de Administración de Inveryal acordó en su reunión de fecha 21 de septiembre de 2006, en ejecución de la autorización conferida por la Junta General de Socios de Inveryal, la aportación a favor de Reyal de su negocio de promoción inmobiliaria, valorado por el propio Consejo por su valor contable a 31 de julio de 2006 en 1.935.847,06 euros.

Con fecha 21 de septiembre de 2006, el Consejo de Administración de Reyal acordó proponer a Inveryal, esto es, su accionista único, ampliar el capital social por importe de 154.009,35 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 25.625 nuevas acciones de 6,010121 euros de valor nominal cada una de ellas. Las nuevas acciones de Reyal se emitirían con una prima de emisión conjunta total de 1.781.837,71 euros. En consecuencia el capital social de Reyal tras la ampliación de capital proyectada ascendería a 2.367.164,30 euros.

Con fecha 29 de septiembre de 2006 el Registro Mercantil de Madrid ha designado a Attest Consulting, S.L. como experto independiente a los efectos del preceptivo informe de la aportación no dineraria prevista realizar en Reyal como consecuencia del citado aumento de capital social. Attest Consulting, S.L. aceptó su nombramiento el mismo día 29 de septiembre. A partir de entonces, el experto designado dispone de un mes para elaborar tal informe que, conforme resulta legalmente, se incorporará en la correspondiente escritura pública de ampliación de capital.

La ampliación de capital social de Reyal será aprobada por su actual accionista único, esto es, Inveryal antes de la liquidación de la Oferta. Una vez adoptada dicha decisión, se otorgarán cuantos documentos públicos y privados sean necesarios y se llevarán a cabo cuantas actuaciones sean necesarias para ejecutar y formalizar dicha decisión, incluyendo su elevación a público e inscripción en el Registro Mercantil de Madrid.

- (b) Una fusión de Reyal, 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 Reyal.

En las sesiones de los respectivos Consejos de Administración de las citadas sociedades, celebradas el 28 de septiembre de 2006, se aprobó por unanimidad el preceptivo proyecto de fusión. Con fecha 28 de septiembre de 2006 se presentó en el Registro Mercantil de Madrid el proyecto de fusión para su depósito.

En el citado proyecto de fusión, además de identificarse y describirse las sociedades que participan en la fusión, se hace constar que, al ser la sociedad absorbente titular de forma directa de todas las acciones y participaciones sociales en que se divide el capital social de las sociedades absorbidas, no es preciso incluir referencia alguna al tipo y al procedimiento de canje de las acciones o participaciones sociales, ni acordar una ampliación de capital social en la sociedad absorbente ni aportar los preceptivos informes de los administradores y expertos sobre el proyecto de fusión.

La fusión proyectada ha sido aprobada por las respectivas juntas generales de las sociedades intervinientes en la fusión el día 25 de octubre de 2006. De conformidad con lo establecido legalmente, para la fusión proyectada se han tomado como base los balances de las sociedades participantes cerrados a 30 de junio de 2006.

Al margen de las anteriores operaciones societarias, Reyal ha acordado el 25 de octubre de 2006 la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a reservas voluntarias por importe de veinticinco millones (25.000.000) de euros. Está previsto que el reparto de dicho dividendo tenga lugar antes de la liquidación de la Oferta.

CAPÍTULO II

ELEMENTOS OBJETIVOS DE LA OFERTA

2.1 Valores a los que se extiende la Oferta

La presente Oferta se extiende a la adquisición del 100% de las acciones de Urbis.

Como se ha indicado en el apartado 1.1 anterior, el capital social de Urbis está dividido en un total de ciento veintisiete millones quinientas ochenta y siete mil ciento setenta y cinco (127.587.175) acciones, de uno con diecinueve céntimos de euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie, representadas mediante anotaciones en cuenta y suscritas y desembolsadas en su totalidad. Dichas acciones están admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao, e integradas en el SIBE.

Los términos de la Oferta son idénticos para la totalidad de las acciones de la Sociedad Afectada a las que se extiende la misma, ofreciéndose para todas ellas la contraprestación señalada en el apartado 2.2 siguiente del presente Folleto.

Todas las acciones a las que se extiende la Oferta deberán ser entregadas con todos los derechos políticos y económicos que les son inherentes y deberán ser transmitidas libres de cargas, gravámenes, o derechos de terceros que limiten los derechos políticos o económicos de dichas acciones o su transmisibilidad, por personas legitimadas según el registro contable, de forma que Reyal adquiera la propiedad plena irreivindicable de las acciones de Urbis de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

Urbis no ha emitido derechos de suscripción, obligaciones convertibles en acciones u otros instrumentos admitidos a negociación que pudieran dar derecho directa o indirectamente a la suscripción o adquisición de acciones. Tampoco existen acciones sin voto en Urbis. En consecuencia, no existen otros valores de Urbis distintos de las acciones objeto de la presente Oferta a los que, de conformidad con la normativa aplicable, deba dirigirse la presente Oferta.

2.2 Contraprestación ofrecida por los valores

La presente Oferta se formula como compraventa. Reyal ofrece como contraprestación a los accionistas de Urbis que acepten la Oferta la cantidad de veintiséis euros (26 €) por cada acción de Urbis.

La contraprestación será hecha efectiva en su totalidad en metálico y se abonará según lo dispuesto en el apartado 3.2 siguiente del presente Folleto.

2.3 Número máximo de valores a los que se extiende la Oferta y número mínimo de valores a cuya adquisición se condiciona la efectividad de la Oferta

Número máximo de valores a los que se extiende la Oferta

De acuerdo con lo establecido en el apartado 2.1 anterior, la presente Oferta se dirige a ciento veintisiete millones quinientas ochenta y siete mil ciento setenta y cinco (127.587.175) acciones de Urbis, representativas del 100% de su capital social.

Número mínimo de valores a cuya adquisición se condiciona la efectividad de la Oferta

El número mínimo de acciones al que se condiciona la efectividad de la Oferta es de sesenta y cuatro millones ciento treinta y cuatro mil trescientas cincuenta y nueve (64.134.359) acciones de Urbis, representativas de un 50,267% de su capital social.

De acuerdo con lo indicado en el apartado 1.8 anterior, Banesto se ha comprometido a aceptar la Oferta con la totalidad de las acciones de las que es titular, esto es, un total de sesenta y cuatro millones ciento treinta y cuatro mil trescientas cincuenta y nueve (64.134.359) acciones de Urbis, representativas de un 50,267% de su capital social.

De este modo, el número mínimo de acciones a que se condiciona la efectividad de la Oferta, es decir, sesenta y cuatro millones ciento treinta y cuatro mil trescientas cincuenta y nueve (64.134.359) acciones de Urbis, representativas de un 50,267% de su capital social, es idéntico al número de acciones titularidad de Banesto, de manera que con su sola aceptación quedará cumplida dicha condición.

A fecha del presente Folleto, la Sociedad Oferente no tiene intención de renunciar al número mínimo de valores a cuya adquisición se condiciona la efectividad de la Oferta.

Compromisos de la Sociedad Oferente

Reyal, las sociedades del grupo del que forma parte, sus respectivos administradores y directivos, y las personas que actúen de forma concertada o por cuenta de cualquiera de los anteriores, no adquirirán, directa o indirectamente, por sí o por persona interpuesta, acciones de Urbis fuera del procedimiento de la Oferta desde la presentación de la misma hasta la publicación de su resultado.

En caso de resultado negativo de la Oferta, ni el Oferente, ni las sociedades pertenecientes al grupo del que forma parte, ni sus respectivos administradores o directivos, ni quienes hayan promovido la oferta en su propio nombre pero por cuenta o de forma concertada con los anteriores, podrán promover otra oferta pública de adquisición respecto de los mismos valores hasta transcurridos seis meses desde la publicación del resultado de la Oferta, ni adquirir valores directa o indirectamente en cuantía que obligue a formularla, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 30.2 del Real Decreto 1.197/1991, de 26 de julio.

2.4 Garantías constituidas por la Sociedad Oferente para la liquidación de la Oferta

De conformidad con lo previsto en el artículo 16.1(a) del Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio, con el fin de garantizar la ejecución y el pago del precio de las compraventas que tengan lugar como consecuencia de la presente Oferta, la Sociedad

Oferente ha presentado ante la CNMV tres avales solidarios e irrevocables por importe conjunto de tres mil trescientos diecisiete millones doscientos sesenta y seis mil quinientos cincuenta (3.317.266.550) euros, emitidos respectivamente por Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, por importe de 1.358.633.275 euros, Banco Santander Central Hispano, S.A., por importe de 1.358.633.275 euros, y Banco Sabadell, S.A., por importe de 600.000.000 euros, que cubren íntegramente la contraprestación ofrecida por el conjunto de los valores a los que se extiende la Oferta.

Se adjunta como **Anexo V** al presente Folleto copia de los citados avales.

2.5 **Financiación de la operación. Declaración relativa a un posible endeudamiento de la Sociedad Oferente, así como, en su caso, de la Sociedad Afectada para la financiación de la Oferta**

Como se ha indicado en el apartado 2.2 anterior, la contraprestación de la Oferta consiste íntegramente en dinero. En caso de alcanzar un nivel de aceptación del 100%, la contraprestación total ascendería a tres mil trescientos diecisiete millones doscientos sesenta y seis mil quinientos cincuenta euros (3.317.266.550 euros).

La Sociedad Oferente tiene previsto financiar el pago de la contraprestación de la Oferta y los gastos asociados a la misma mediante recursos ajenos procedentes de la financiación bancaria obtenida por Reyal, así como del préstamo concedido por Inveryal a favor de Reyal. A continuación se describen los principales términos y condiciones de ambas fuentes de financiación.

Financiación bancaria

El 23 de octubre de 2006 Reyal ha suscrito con un sindicato de entidades financieras formado por Banco de Sabadell, S.A., Banco Santander Central Hispano, S.A., Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, Morgan Stanley Senior Funding Inc. y Morgan Stanley Bank International Limited un contrato de crédito, cuyos principales términos y condiciones se describen a continuación (la *Financiación*).

Importe, finalidad y entidad acreditada

La Financiación tiene un importe máximo de 4.040 millones de euros y se distribuye en los siguientes tramos, cada uno de los cuales con las finalidades que se detallan a continuación:

- (a) Financiación para la Oferta: hasta 3.390 millones de euros destinados a garantizar la disponibilidad de los fondos necesarios para atender al pago de la contraprestación máxima en la fecha de liquidación de la Oferta y los gastos asociados a la misma. La sociedad acreditada de la Financiación para la Oferta es Reyal. El importe se distribuye entre las entidades financieras en los siguientes tramos (en millones de euros):

Entidad Financiera	Tramo A	Tramo B	Tramo C
Banco Sabadell	138,250	275,116	55,300
Caja Madrid	287,250	571,628	114,900
Banco Santander	287,250	571,628	114,900
Morgan Stanley	287,250	571,628	114,900
Total	1.000,000	1.990,000	400,000

- (b) Financiación para Refinanciar Deuda Existente: hasta 650 millones de euros destinados a refinanciar, en caso de que resulte necesario, cierta deuda existente de Urbis (hasta 500 millones de euros) y de Reyal, Urbis y las sociedades íntegramente participadas por Reyal (hasta 150 millones de euros). Tras la liquidación de la Oferta y en el supuesto de que Urbis se adhiera al contrato de Financiación, ésta podrá disponer de los importes que sean necesarios para refinanciar su propia deuda.

La distribución del importe entre las entidades financieras es la siguiente:

Entidad Financiera	Tramo E
Banco Sabadell	89,861
Caja Madrid	186,713
Banco Santander	186,713
Morgan Stanley	186,713
Total	650,000

Entidad Agente

La entidad agente de la Financiación es Banco Santander Central Hispano, S.A.

Disponibilidad y vencimiento

La Financiación está disponible desde la fecha de firma del contrato de crédito. Las fechas de vencimiento son los siguientes:

Tramos	Fecha de vencimiento
Tramo A	20 de diciembre de 2008
Tramo B	23 de octubre de 2013
Tramo C	20 de diciembre de 2007
Tramo E	23 de octubre de 2013

Interés

El tipo de interés aplicable a cada disposición durante cada uno de los periodos de interés es igual a la suma de EURIBOR y el Margen aplicable al tramo que corresponda.

El Margen aplicable a los Tramos B y E podrá ser ajustado en función del cumplimiento de determinados ratios financieros una vez transcurridos doce meses desde la primera disposición del respectivo tramo. El Margen aplicable al Tramo A será ajustado una vez se produzca la amortización del 50% de su importe.

Teniendo en cuenta los ajustes referidos en el párrafo anterior, el Margen aplicable a la Financiación oscilaría entre un 1,10% y un 1,95%

Condiciones para la disposición

La realización de la disposición de la Financiación de la Oferta por Reyal está condicionada al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- (a) entrega de copia del escrito de la CNMV comunicando a Reyal el resultado positivo de la Oferta o que éste haya sido publicado en el Boletín de Cotización de la Bolsa;
- (b) que no se haya producido ninguno de los siguientes supuestos:

- (i) una modificación de los términos (incluyendo renunciaciones) a la Oferta que constituya una mejora del precio ofertado o pueda suponer un perjuicio para los intereses de las entidades financieras, sin consentimiento de la entidad agente;
- (ii) una modificación de los términos (incluyendo renunciaciones) al Acuerdo con Banesto que pudiera perjudicar los intereses de las entidades financieras;
- (iii) la compra de acciones de Urbis por un precio unitario superior al precio máximo por acción contenido en el presente Folleto;
- (iv) acciones que impidan la constitución de un derecho real de prenda sobre las acciones de Urbis, su ejecución o la protección de los derechos de las entidades financieras;
- (v) la falsedad sustancial en las declaraciones efectuadas por Rey al respecto a su existencia, capacidad para desarrollar su objeto social y cumplir con la Financiación y obtención de las autorizaciones pertinentes de las autoridades de competencia y de la CNMV;
- (vi) la declaración de concurso admitida a trámite y el embargo sobre la generalidad de los bienes de Rey al o de Urbis;
- (vii) si cualquiera de las obligaciones relevantes de Rey al en la Financiación resulta no ser legal, válida y vinculante; y
- (viii) la constitución de derecho real de prenda sobre la totalidad del capital social de los garantes.

Garantías

El cumplimiento de las obligaciones de Rey al en la Financiación está garantizado por las siguientes garantías:

- (a) prenda sobre las acciones de Rey al propiedad de Inveryal;
- (b) prenda sobre el capital social de Las Dehesas de Guadalajara, S.L.U. y Yalqui, S.A.U.;
- (c) prenda sobre los derechos de crédito de Inveryal derivados del préstamo concedido a Rey al y descrito más adelante;
- (d) prenda sobre los derechos de crédito de Rey al e Inveryal en cuentas bancarias abiertas con la entidad agente de la Financiación;
- (e) promesa de hipoteca sobre los activos de Rey al y los garantes. La obligación de constituir hipoteca es exigible si el ratio Deuda Financiera/Valor de los Activos supera determinados importes; y
- (f) promesa de prenda sobre las acciones de Urbis que se adquieran por Rey al en la Oferta. La obligación de constituir la prenda debe cumplirse en el plazo de cinco días hábiles tras la liquidación de la Oferta.

Asimismo, las obligaciones de Reyal en la Financiación deberán estar garantizadas en todo momento por filiales del grupo que, conjuntamente con Reyal, representen el 80% del EBITDA y activos totales del grupo (excluyendo, respectivamente, el EBITDA y los activos de Urbis). En la actualidad, Las Dehesas de Guadalajara, S.L.U. y Yalqui, S.A.U. son las únicas filiales que son garantes en la Financiación.

En el supuesto de que Urbis se adhiera a la Financiación para disponer del Tramo E descrito con anterioridad, Urbis será solidariamente responsable con Reyal del cumplimiento de las obligaciones de esta última exclusivamente respecto al Tramo E. En consecuencia, en ningún caso, Urbis (en caso de adherirse a la Financiación) garantizará los importes de la Financiación destinados al pago de la contraprestación o de los costes o gastos de la presente Oferta. En el supuesto de hacerse efectiva dicha responsabilidad, lo que no está previsto en la actualidad, Urbis devendría acreedora por los importes satisfechos que, a su vez, generarían unos intereses a su favor a tipos de interés de mercado.

Otros compromisos

El contrato de Financiación incluye, entre otras, las siguientes restricciones generales aplicables a Reyal, los garantes y, tras la liquidación de la Oferta, a Urbis (en este último caso, en el supuesto de que se adhiera a la misma):

- (a) al cambio sustancial en la naturaleza o ámbito de la actividad comercial que es desarrollada en la fecha de la firma del contrato;
- (b) a la disolución, liquidación, escisión, fusión, absorción, consolidación, transformación o reestructuración empresarial con las siguientes excepciones:
 - (i) la fusión por absorción de Yalqui, S.A.U y Dehesas de Guadalajara, S.L.U. con Reyal; o
 - (ii) que dicho proceso se produzca entre miembros del grupo, se deba a razones ajenas a la insolvencia y se lleve a cabo recibiendo, cuando sea de aplicación, una contraprestación de mercado. El proceso deberá ser comunicado al agente de la Financiación con antelación, manteniéndole puntualmente informado de su evolución, y en el entendido de que el proceso no impedirá el cumplimiento de los ratios financieros establecidos en el contrato de la Financiación ni perjudicará la posición de las entidades financieras;
- (c) a la adquisición e inversión en activos con, entre otras, las siguientes excepciones:
 - (i) las realizadas con los flujos de caja generados en el curso ordinario de su actividad;
 - (ii) la adquisición de inmuebles o de cualquier entidad cuya principal actividad coincida con la actividad del grupo o cuyo activo principal se vaya a destinar a la actividad del grupo; y
 - (iii) con carácter general, cualquier adquisición o inversión realizada en el curso ordinario de los negocios hasta un importe máximo de veinte millones (20.000.000) de euros anuales;

- (d) a la disposición de activos con, entre otras, las siguientes excepciones:
 - (i) bienes inmuebles;
 - (ii) de cualquier otro tipo de activos en el curso ordinario de los negocios; y
 - (iii) con carácter general, disposiciones cuyo importe no exceda de diez millones (10.000.000) de euros en cada el ejercicio fiscal de Reyal;
- (e) a la concesión de garantías y créditos salvo, entre otros, los créditos y garantías otorgados en condiciones de mercado y en el curso ordinario de sus negocios;
- (f) al endeudamiento con, entre otras, las siguientes excepciones:
 - (i) la refinanciación de cualquier deuda existente en términos de mercado; y
 - (ii) el endeudamiento financiero incurrido respecto de inversiones y adquisiciones de inmuebles o de cualquier otra entidad cuya principal actividad sea la misma que el negocio del grupo o cuyo principal activo se vaya a destinar al negocio del grupo.

Las restricciones antes descritas son las más relevantes y significativas, a juicio de la Sociedad Oferente, de las incluidas en el contrato de Financiación. Las restricciones anteriormente citadas no tendrán un impacto negativo en la solvencia ni en el curso ordinario de los negocios de Urbis.

No existen restricciones a la emisión de acciones ni en general a las modificaciones estatutarias que sean de escasa relevancia para las entidades financieras. No existen restricciones a la distribución de dividendos de Reyal (salvo cuando se haya producido un supuesto de vencimiento anticipado de la Financiación) ni de Urbis. Sin perjuicio de lo anterior, cualquier reparto de dividendos por parte de Reyal, Urbis o de sus respectivas filiales deberá cumplir con las limitaciones financieras previstas en el contrato de Financiación.

Asimismo, Reyal se ha comprometido a ejercitar los derechos políticos relativos a las acciones de Urbis que adquiera en la Oferta de manera que:

- (a) no se adopten modificaciones a sus estatutos sociales que puedan afectar a su ejercicio económico, a las clases de acciones o a los derechos inherentes a las mismas o impliquen la sustitución de su objeto social;
- (b) no se inicie un procedimiento dirigido a la disolución, liquidación, escisión, fusión, absorción o transformación de Urbis (salvo en lo expresamente permitido, tal y como se describe en el apartado (b)(ii) anterior); y
- (c) permita a Reyal cumplir con las obligaciones asumidas en la Financiación.

Con arreglo a las condiciones de la Financiación, no está previsto ni Reyal está obligada a repartir ningún dividendo extraordinario en Urbis vinculado a la financiación de la Oferta.

El contrato de Financiación establece la obligación de cumplir con ciertos ratios a nivel consolidado (incluyendo a Reyal y a Urbis y sus respectivas filiales), entre otros, los siguientes:

- (a) Deuda Financiera / Valor de los Activos: se han establecido distintos niveles a lo largo de la duración del préstamo. Durante un primer período comprendido entre los días 30 de junio y 31 de diciembre de 2007 este ratio no debe ser superior a 60%;
- (b) EBITDA / Gastos financieros netos: se han establecido igualmente distintos niveles a lo largo de la duración del préstamo. Durante un primer período comprendido entre los días 30 de junio y 31 de diciembre de 2007 no debe ser inferior a 2,25; y
- (c) Deuda garantizada / Valor del patrimonio inmobiliario del grupo: no debe ser superior a 30% hasta cierto nivel de endeudamiento.

A este respecto Reyal prevé cumplir con los ratios en los plazos establecidos en el contrato de Financiación.

Calendario de amortización

Reyal deberá amortizar la Financiación de acuerdo con lo siguiente:

- (a) Tramo A: Un 50% del importe del Tramo A deberá ser amortizado el 20 de diciembre de 2007 o con anterioridad a dicha fecha y el 50% restante deberá ser amortizado entre el 20 de diciembre de 2007 y el 20 de diciembre de 2008.
- (b) Tramo B: El importe del Tramo B deberá ser amortizado en pagos semestrales consecutivos que comenzarán el 20 de junio de 2009.
- (c) Tramo C: El importe del Tramo C deberá ser amortizado en su totalidad el 20 de diciembre de 2007.
- (d) Tramo E: El importe del Tramo B deberá ser amortizado en pagos semestrales consecutivos que comenzarán el 20 de junio de 2009.

Supuestos de amortización anticipada

El contrato de la Financiación incluye los supuestos de amortización anticipada habituales en este tipo de financiaciones, entre otros, la ilegalidad sobrevenida, los cambios de control y la venta de la totalidad de los activos de Reyal.

Además el contrato establece que se atenderá a la amortización del Tramo A con los importes netos derivados de la venta de activos de Reyal (incluyendo los relacionados con el ejercicio de su actividad).

El préstamo concedido por Inveryal y el Tramo C se amortizarán con fondos provenientes de cualquier ampliación de capital dineraria en Reyal, incluida la descrita en el anterior apartado 1.3 del Folleto. Una vez amortizados totalmente el préstamo de Inveryal y el Tramo C, los fondos provenientes de dichas ampliaciones deberán atender igualmente a la amortización del Tramo A.

Supuestos de incumplimiento

El contrato de Financiación incluye supuestos de incumplimiento habituales en este tipo de financiaciones, entre los cuales se encuentran el impago, el incumplimiento de las obligaciones asumidas o de compromisos financieros pactados, la falsedad en las manifestaciones y declaraciones realizadas y la insolvencia.

Producido un supuesto de incumplimiento, las entidades financieras podrán exigir el vencimiento total anticipado e inmediato de la Financiación. La decisión de la mayoría de las entidades financieras (mayoría que debe ser calculada de acuerdo con los términos del contrato de Financiación) en cuanto al vencimiento anticipado vinculará a la minoría disidente. Si no se obtuviese la mayoría en un plazo máximo de quince (15) días hábiles contados (i) a partir de la fecha de recepción por el agente de la Financiación de la petición de cualquiera de las entidades financieras para la formación de dicha mayoría de entidades financieras o bien (ii) si no hubiera existido tal petición, desde la fecha en que el agente de la Financiación comunicara a las entidades financieras el acaecimiento de un supuesto de incumplimiento, quedará a salvo el derecho individual de cada una de las entidades financieras a solicitar la resolución de la Financiación en la parte que le corresponda y a ejercitar la misma.

Sindicación

Está previsto que las entidades financieras sindiquen el importe de la Financiación. A estos efectos, Reyal se ha comprometido a colaborar y facilitar el proceso, entre otros, satisfaciendo las solicitudes razonables de información que sean formuladas por las entidades interesadas.

Servicio de la deuda

Reyal prevé atender el pago de intereses y la amortización del principal de la Financiación por medio de:

- (a) los flujos de caja procedentes de sus actividades ordinarias, así como del negocio de la sociedad resultante tras la eventual reorganización descrita en el apartado 4.1 del presente Folleto;
- (b) dividendos y otras distribuciones de sus filiales (incluyendo la Sociedad Afectada) con cargo a reservas y beneficios;
- (d) los importes netos derivados de la venta de activos de Reyal. A tal efecto se hace constar expresamente que a la fecha de este Folleto no existe decisión alguna relativa a la identificación de los activos que serán objeto de venta;
- (e) los importes netos de las ampliaciones de capital previstas en los apartados 1.3 (ampliación de capital para dar entrada a nuevos inversores en el capital de Reyal antes de la liquidación de la Oferta) y 4.1 (oferta pública de suscripción); y
- (f) los importes netos recibidos de posibles refinanciaciones para atender a dichas obligaciones.

La Financiación no supondrá un incremento del endeudamiento de Urbis ni de las sociedades de su grupo (salvo en el caso de llevarse a cabo la reorganización que se describe en el apartado 4.1 del presente Folleto) y, en particular, ni Urbis ni las

sociedades de su grupo garantizarán (de forma personal o mediante el otorgamiento de garantías reales) aquellos importes de la Financiación destinados al pago de la contraprestación o de los costes o gastos de la presente Oferta y tampoco destinarán cantidad alguna al repago de ésta.

Según el leal saber y entender de Reyal, el contrato de Financiación y demás documentos relacionados no contienen a la presente fecha otros datos, informaciones o previsiones que afecten a hechos o circunstancias esenciales para la formulación de un juicio fundado sobre la Oferta.

Préstamo a Reyal

Inveryal ha concedido un préstamo, en condiciones de mercado, a favor de Reyal por un importe máximo de 300 millones euros con la finalidad de satisfacer parte de la contraprestación de la Oferta y los gastos asociados a la misma. Una vez haya tenido lugar la liquidación de la Oferta el préstamo será amortizado con los fondos provenientes de ampliaciones de capital que Inveryal se ha comprometido a promover en Reyal. En el caso de que dichos fondos excedieran del importe del préstamo, se amortizará parcialmente la Financiación.

Inveryal hará frente al desembolso de dicho préstamo con fondos provenientes de un contrato de crédito suscrito el 23 de octubre de 2006 con las mismas entidades financieras que las del contrato de Financiación. El importe de dicho crédito está disponible para Inveryal desde la fecha de firma del contrato y será amortizado con los fondos procedentes del repago del préstamo concedido a Reyal y descrito en el párrafo anterior. La amortización del importe del crédito tendrá lugar en los mismos supuestos que en el préstamo concedido por Inveryal a Reyal. La fecha de vencimiento del contrato de crédito es el 20 de diciembre de 2007. La realización de la disposición está condicionada, entre otras, al cumplimiento de las condiciones para la disposición de la Financiación y que se han descrito anteriormente.

De acuerdo con los términos del contrato de crédito, Inveryal se ha comprometido a que, con anterioridad al 31 de diciembre de 2007, se haya producido un aumento de capital en Reyal por un importe mínimo de 300.000.000 euros, totalmente suscrito y desembolsado en efectivo. El incumplimiento de dicho compromiso es causa de vencimiento anticipado tanto del contrato de crédito como de la Financiación. Los términos y condiciones del contrato de crédito son los habituales en este tipo de financiaciones y no incluyen restricciones adicionales para la Reyal y Urbis a las incluidas en la Financiación.

2.6 Condiciones a las que está sujeta la Oferta

Tal y como se expone en el apartado 2.3 del presente Folleto, la efectividad de la Oferta se condiciona a la adquisición de un mínimo de sesenta y cuatro millones ciento treinta y cuatro mil trescientas cincuenta y nueve (64.134.359) acciones de Urbis, representativas de un 50,267% de su capital social.

Reyal declara que la anterior es la única condición a la que se sujeta la Oferta y que, a los efectos de lo previsto en el artículo 15.2.g) del Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio, la eficacia de la Oferta no está sometida a ninguna condición de las previstas en el artículo 21 del citado Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio.

CAPITULO III

ELEMENTOS FORMALES DE LA OFERTA

3.1 Plazo de aceptación de la Oferta

El plazo de aceptación de la Oferta es de un (1) mes, que comenzará en la misma fecha de publicación del primero de los anuncios a los que se refiere el artículo 18 del Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio, en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, en el Boletín de Cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y en dos periódicos, uno de tirada nacional y otro de los de mayor difusión en el lugar de domicilio de Urbis. A efectos de cómputo del referido plazo de un (1) mes se incluirá tanto el día inicial como el último del referido plazo. Si el primer día del plazo fuese inhábil a efectos de funcionamiento del SIBE, dicho plazo se iniciaría el primer día hábil siguiente a efectos de funcionamiento del SIBE. En el caso de que el último día del plazo fuese inhábil a efectos de funcionamiento del SIBE, el plazo de aceptación se extenderá hasta el día hábil siguiente que lo fuera a efectos del SIBE.

Si el primero de los anuncios se publicase en los Boletines Oficiales de Cotización de las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, se entenderá como fecha de publicación el día hábil bursátil siguiente a la fecha de la sesión a que se refieran dichos Boletines Oficiales de Cotización en los que se hubieran publicado los anuncios.

Se acompaña como **Anexo VI** el modelo de anuncio.

Se adjunta igualmente como **Anexo VII** carta de la Sociedad Oferente a la Comisión Nacional del Mercado de Valores sobre la publicidad de la Oferta.

3.2 Formalidades que deben cumplir los destinatarios de la Oferta para manifestar su aceptación, así como la forma y plazo en el que recibirán la contraprestación

Aceptación irrevocable e incondicional

Las aceptaciones de los accionistas de la Sociedad Afectada serán irrevocables, salvo en los supuestos contemplados en la ley, y no podrán ser condicionales según lo dispuesto en el artículo 25.2 del Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio. Las aceptaciones que no reúnan estas características se reputarán inválidas y no podrán ser admitidas.

Procedimiento de aceptación de la Oferta

Los titulares de acciones de Urbis deberán manifestar su aceptación de la Oferta a través de cualquier entidad miembro de las Bolsas de Valores para su comunicación a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia. Las entidades miembros deberán comunicar al día siguiente a las respectivas Sociedades Rectoras las declaraciones de aceptación recibidas, así como a la Sociedad Oferente a través del representante designado a estos efectos. El representante del Oferente a los efectos de dicha comunicación es D. Rafael Santamaría Trigo (calle Ayala número 3, 28001-Madrid, y fax número 91 577 61 04).

Las declaraciones de aceptación se presentarán por escrito a la entidad miembro de Iberclear donde figuren depositados los valores, quien responderá de la titularidad y tenencia de los valores a que se refieren dichas aceptaciones, así como de la inexistencia de cargas, gravámenes o derechos de terceros que limiten los derechos políticos o

económicos de dichos valores o su transmisibilidad. Las declaraciones de los titulares de acciones de la Sociedad Afectada se acompañarán de la documentación suficiente para que pueda producirse la transmisión de las acciones, y deberán incluir todos los datos identificativos exigidos por la legislación aplicable a este tipo de operaciones.

En ningún caso se admitirán declaraciones de aceptación respecto de acciones cuyas referencias de registro sean posteriores al último día del plazo de aceptación de la presente Oferta. Es decir, aquellas acciones que se ofrezcan en venta deberán haber sido adquiridas como máximo el último día del plazo establecido para la aceptación de la Oferta.

Los accionistas de la Sociedad Afectada podrán aceptar la Oferta por la totalidad o parte de las acciones de la Sociedad Afectada que posean. Toda declaración que formulen deberá comprender al menos una (1) acción de la Sociedad Afectada.

Publicación del Resultado de la Oferta

En un plazo que no excederá de cinco días desde la finalización del plazo de aceptación (o el que resulte de su prórroga o modificación), las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia comunicarán a la CNMV el número total de valores comprendidos en las declaraciones de aceptación presentadas ante las mismas directamente por las correspondientes entidades miembros de las Bolsas españolas.

Recibida por la CNMV la información de las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores sobre el total de aceptaciones dentro del plazo mencionado en el párrafo precedente, la CNMV comunicará en el plazo máximo de 3 días a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores, a la Sociedad de Bolsas, a la Sociedad Oferente y a la Sociedad Afectada el resultado positivo o negativo de la Oferta. Las Sociedades Rectoras de las Bolsas publicarán el resultado, con su alcance concreto, no más tarde del día siguiente en el Boletín de Cotización de las referidas Bolsas, entendiéndose por fecha de publicación del resultado de la Oferta la fecha de la sesión a la que se refieren los mencionados boletines.

Liquidación de la Oferta

La adquisición de las acciones comprendidas en todas las declaraciones de aceptación cursadas en la presente Oferta se intervendrá y liquidará por Santander Investment Bolsa, Sociedad de Valores, S.A., actuando por cuenta del Oferente.

La liquidación y el pago de la contraprestación a los accionistas aceptantes de la Oferta se realizará, de acuerdo con el procedimiento establecido por la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro Compensación y Liquidación de Valores, S.A. ("Iberclear").

Se considerará fecha de contratación de la correspondiente operación bursátil, la fecha de la sesión a la que se refieran los Boletines de Cotización de las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia en los que se publique el resultado de la Oferta.

3.3 Gastos de la Oferta

Los titulares de acciones de Urbis que acepten la Oferta no soportarán gasto alguno ni por los corretajes derivados de la participación obligatoria de un miembro del mercado español en la compraventa, ni por los cánones de contratación de la bolsa y de liquidación de Iberclear, los cuales serán por cuenta de la Sociedad Oferente, siempre que en dicha operación intervenga exclusivamente la entidad que ha sido designada para actuar por cuenta de la Sociedad Oferente en la presente Oferta conforme a lo dispuesto en el apartado 3.4 siguiente del presente Folleto.

En el supuesto de que intervengan por cuenta del aceptante otras entidades distintas de la reseñada en el apartado 3.4 siguiente, serán a cargo del aceptante el corretaje derivado de la participación obligatoria de una entidad miembro del mercado y los demás gastos de la parte vendedora de la operación, excepto los cánones de liquidación de Iberclear y de contratación de las Bolsas de Valores, que serán satisfechos por la Sociedad Oferente.

En ningún caso la Sociedad Oferente se hará cargo de las eventuales comisiones y gastos que las entidades depositarias y administradoras de las acciones carguen a sus clientes por la tramitación de las órdenes de aceptación derivadas de la presente Oferta.

Los gastos en que incurra la Sociedad Oferente como comprador serán, en todo caso, por cuenta de ésta. Cualesquiera otros gastos distintos de los anteriormente reseñados serán asumidos por quien incurra en ellos. En el caso de resultado negativo de la Oferta, se procederá a la devolución de los documentos acreditativos de la titularidad de las acciones entregadas por los accionistas aceptantes de la Oferta, y todos los gastos ocasionados por la aceptación y devolución de la citada documentación serán por cuenta de la Sociedad Oferente.

Finalmente, se recomienda a los titulares de las acciones de la Sociedad Afectada que consulten a su asesor fiscal acerca de las consecuencias que para ellos pueda tener la Oferta.

3.4 Designación de los miembros del mercado que actúan por cuenta de la Sociedad Oferente

La Sociedad Oferente ha designado a Santander Investment Bolsa, Sociedad de Valores, S.A., con domicilio a estos efectos en Avenida de Cantabria, s/n, Boadilla del Monte, 28660, Madrid, y con C.I.F. A-79204319, como la entidad encargada de intervenir y liquidar por cuenta del Oferente las adquisiciones de acciones de Urbis derivadas de la presente Oferta.

Se adjunta como Anexo VIII del presente Folleto la carta de aceptación de la citada entidad para el desempeño de las actuaciones señaladas anteriormente.

CAPÍTULO IV

OTRAS INFORMACIONES

4.1 Finalidad de la Oferta

Finalidad de la Oferta

La finalidad del Oferente con la presente Oferta es adquirir la mayoría de las acciones de Urbis y tomar el control de esta sociedad, con el objetivo estratégico de crecer y consolidar su posición en el sector de promoción inmobiliaria residencial de tipo medio.

La integración de la Sociedad Oferente y la Sociedad Afectada permitirá la optimización de la gestión de las mismas, así como la obtención de economías de escala -gracias al tamaño del nuevo grupo- y de sinergias -aún no cuantificadas- derivadas principalmente del encaje industrial entre ambas compañías, la complementariedad de sus respectivos activos y áreas geográficas de expansión, así como sus recursos y capacidades de gestión.

En opinión de Reyal, el encaje industrial entre Reyal y Urbis generará importantes beneficios para accionistas y clientes gracias a la combinación de los segmentos de promoción y de patrimonio de ambas sociedades. En el área de promoción, la destacada actividad de Reyal en Madrid y zona centro, con carteras en desarrollo de suelo a medio y largo plazo, se vería complementada con la mayor presencia de Urbis en Andalucía. En el área de patrimonio, Urbis aportaría edificios para uso principalmente de oficinas, centros comerciales y residencias de tercera edad, mientras que Reyal aportaría medianos locales comerciales y edificios hoteleros, logrando de esta forma diversificar los ingresos por esta actividad.

El Oferente considera que existe igualmente una complementariedad de áreas de actuación en toda la geografía española, en la medida en que Urbis dispone de áreas de actuación o delegaciones en zonas de España en las que Reyal no está presente (como Canarias, Galicia, Castilla León, Navarra, Baleares, Cantabria, Extremadura, Aragón y la Rioja entre otras). Además la integración de ambas compañías contribuirá a la expansión del nuevo grupo en el mercado internacional, a través de las inversiones ya iniciadas por Urbis en Portugal y Estados Unidos.

Desde el punto de vista de la gestión y estructura interna, Reyal aportaría al nuevo grupo servicios y recursos internos con los que Urbis no cuenta en la actualidad, como departamento comercial propio (a través de la sociedad Ayala 3, S.A.), estudio de arquitectura integrado, constructora (a través de la sociedad Retiro Construcciones, S.A.) y departamento de marketing. A su vez, Urbis aportaría un departamento financiero y administrativo experimentado capaz de adaptarse a las necesidades del nuevo grupo.

En vista de todo lo anterior y a juicio del Oferente, se permitirá al nuevo grupo resultante de la integración de Urbis y Reyal tener un acceso más amplio a todos los sectores del mercado inmobiliario, así como reducir el perfil de riesgo.

La Sociedad Oferente hace constar que no tiene intención de transmitir acciones de Urbis a terceros inversores con posterioridad a la liquidación de la Oferta, salvo en la medida en que ello fuera necesario para dotar a Urbis de la liquidez y frecuencia bursátiles adecuadas para el mantenimiento de su cotización, tal y como se señala más adelante.

Actividad futura de la Sociedad Afectada. Activos y pasivos

La Sociedad Oferente tiene intención de que tanto Reyal como Urbis y las sociedades de sus respectivos grupos sigan desarrollando sus actividades y líneas de negocio tal y como lo vienen haciendo en la actualidad.

Actualmente Banesto está prestando a la Sociedad Afectada distintos servicios de índole financiero, considerando el Oferente que es del interés de la Sociedad Afectada y su grupo que dichas relaciones se mantengan y continúen con posterioridad a la Oferta. A estos efectos, Banesto se ha comprometido a mantener tales servicios, tal y como se describe en el apartado 1.8 del presente Folleto.

A la fecha del presente Folleto, Reyal no tiene plan o intención alguna respecto a la utilización o disposición de los activos de Urbis o las sociedades de su grupo fuera del curso ordinario de sus negocios y la práctica habitual de la compañía.

Política de empleo

Por las propias características de ambas sociedades y su presencia territorial, sus equipos humanos son complementarios, por lo que Reyal no tiene actualmente previsto cambios significativos respecto a las políticas generales seguidas por Urbis y prevé la continuidad de la mayoría de sus directivos, personal y centros de actividad.

Reorganización del grupo Urbis

La Sociedad Oferente tiene intención de promover la integración de Reyal y Urbis en el menor tiempo posible tras la liquidación de la Oferta para lo cual está analizando distintas alternativas que afectarían a ambas compañías, y además tendrían como objetivo que el nuevo grupo integrado cotice en Bolsa. No obstante, a la fecha del presente Folleto, no se ha adoptado ninguna decisión formal al respecto.

En todo caso, la estructura final de integración dependerá de lo que se considere conveniente desde un punto de vista económico y de estrategia empresarial, de la aceptación que se alcance en la Oferta, así como de otras consideraciones de índole legal, fiscal y contable y, en todo caso, se realizará con sujeción a la normativa mercantil y bursátil aplicable y considerando la práctica de mercado y circunstancias concurrentes a dicha fecha.

En caso de que se decidiera llevar a cabo dicha integración mediante un proceso de fusión, éste se realizaría entre Reyal y la sociedad matriz cabecera del grupo Urbis. A este respecto, si Reyal fuera finalmente la sociedad absorbente, se procedería a solicitar la admisión a cotización de las acciones de Reyal o, en el supuesto de que dichas acciones no tuvieran una difusión accionarial suficiente para ser admitidas a negociación en ese momento, se promovería la exclusión de cotización de las acciones de Urbis con carácter previo a la fusión.

En relación con dicha fusión, para la determinación de la ecuación de canje, se tomaría en cuenta como valor de Urbis el equivalente a la contraprestación de la presente Oferta, salvo que existan circunstancias no identificadas por Reyal a la fecha del presente Folleto que justifiquen una valoración distinta en el momento de la eventual fusión siempre y cuando ésta no se realice de forma inmediata.

Para la determinación del valor de Reyal, en el supuesto de una eventual fusión, se tendrían en cuenta criterios homogéneos a los utilizados en la incorporación de nuevos

inversores en Reyal que se describe en el apartado 1.3 del presente Folleto, de forma que la valoración que se realice en la ecuación de canje no implique un trato discriminatorio entre dichos inversores y los accionistas de Urbis. Todo lo anterior se entenderá sin perjuicio de los ajustes que sean oportunos realizar en la valoración de Reyal a la vista de circunstancias no identificadas a la fecha del presente Folleto que justifiquen una valoración distinta en el momento de la eventual fusión siempre y cuando ésta no se realice de forma inmediata.

En cualquier caso, de conformidad con la legalidad vigente, la ecuación de canje y el patrimonio aportado serían objeto de valoración por un experto independiente designado a estos efectos por el Registro Mercantil. Adicionalmente, la Sociedad Oferente prevé que el Consejo de Administración de Urbis contaría, en su caso, con la opinión de un experto independiente distinto del designado por el Registro Mercantil quien emitiría un informe suplementario que se pondría a disposición de los accionistas de Urbis.

Asimismo, la Sociedad Oferente adoptaría las medidas necesarias para cumplir con todos los requisitos de información previstos en la normativa de mercado de valores en relación con la fusión, incluyendo la elaboración, en su caso, del correspondiente documento de registro o documento equivalente, salvo que Reyal tuviera que proceder a la exclusión de la cotización de las acciones de Urbis.

A la fecha del presente Folleto, Reyal no tiene intención de efectuar otras operaciones societarias en relación con Urbis o las sociedades de su grupo diferentes a las descritas en el presente Folleto.

Negociación de las acciones de Urbis y Reyal

Es intención de la Sociedad Oferente que las acciones de Urbis sigan cotizando en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao y que se sigan negociando a través del Mercado Continuo, con independencia del proceso de reorganización a que se refiere el epígrafe anterior.

Del mismo modo, en el supuesto de realizarse la integración de Reyal y Urbis a que se refiere el epígrafe anterior mediante fusión en la que Reyal fuese la sociedad absorbente, la Sociedad Oferente tiene firme interés en que las acciones de Reyal coticen tan pronto como sea posible en las mismas Bolsas de Valores españolas en las que actualmente están admitidas a cotización las acciones de Urbis.

En consideración de lo anterior, al objeto de ampliar la difusión accionarial de la sociedad resultante de la fusión y mejorar la estructura financiera del grupo, la Sociedad Oferente tiene intención de realizar una oferta pública de suscripción de acciones. No obstante, a la fecha del presente Folleto, la Sociedad Oferente no ha adoptado ninguna decisión respecto a la realización de dicha oferta pública de suscripción, ni respecto al momento, términos y condiciones en que se realizaría lo que, en todo caso, dependerá del nivel de aceptación de la Oferta y de las circunstancias de mercado en cada momento.

En cualquier caso, si como consecuencia del elevado nivel de aceptaciones de la Oferta, la difusión de la acción de Urbis no permitiera el mantenimiento de esta sociedad en Bolsa, la Sociedad Oferente tiene la intención de iniciar antes del 30 de junio de 2007 las operaciones necesarias para el mantenimiento de las acciones de Urbis, o las que pudieran sustituirlas en un eventual proceso de fusión con Reyal, en Bolsa con una difusión accionarial adecuada siempre que resulte posible de acuerdo con la normativa

aplicable. Si dichas actuaciones no se hubieran iniciado o no pudieran iniciarse antes del 30 de junio de 2007, la Sociedad Oferente se compromete a promover dentro del mismo plazo los trámites para la exclusión bursátil de Urbis.

La exclusión de cotización se realizaría mediante una oferta de exclusión o cualquier otro procedimiento que asegurase la protección de los accionistas minoritarios, lo que podría conllevar el mantenimiento de una orden de compra permanente en el mercado. La exclusión de cotización se realizaría en todo caso en cumplimiento de los requisitos legales exigibles y, en particular, los previstos en los artículos 34 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y 7 del Real Decreto 1.197/1991, de 26 de julio, y en todo caso se aportaría un informe realizado por un experto independiente.

Dividendos de Urbis y sus filiales

Teniendo en cuenta las condiciones y términos de la Financiación que se describen en el anterior apartado 2.5 del presente Folleto, el Oferente prevé continuar con la política de reparto de dividendos que tiene en la actualidad Urbis.

Estatutos Sociales de Urbis

A la fecha del presente Folleto la Sociedad Oferente no tiene intención de modificar los estatutos sociales de la Sociedad Afectada con posterioridad a la liquidación de esta Oferta, sin perjuicio de aquellas modificaciones estatutarias que pudieran derivarse de las operaciones societarias indicadas en el epígrafe relativo a la reorganización del grupo Urbis.

Órgano de administración de Urbis y gobierno corporativo

Es intención de la Sociedad Oferente proceder a la renovación del Consejo de Administración de Urbis para adecuar su composición a la situación resultante tras la liquidación de la Oferta. En particular, es intención de la Sociedad Oferente designar a la mayoría de los miembros del Consejo de Administración de Urbis, de forma que Reyal esté representada en el Consejo de Administración de Urbis, al menos, en proporción a su participación en la Sociedad Afectada tras la liquidación de la Oferta.

A estos efectos, en el Acuerdo con Banesto descrito en el apartado 1.8 anterior, se prevé que tan pronto como se anuncie el resultado de la Oferta Banesto cursará instrucciones a sus representantes en el Consejo de Administración de Urbis para que promuevan la convocatoria de una reunión del Consejo de Administración en la que los consejeros externos dominicales que representan a Banesto (que en la actualidad son 4) presenten su dimisión y se proceda simultáneamente al nombramiento por cooptación como nuevos consejeros de las personas designadas por la Sociedad Oferente.

Igualmente, si como resulta de las noticias aparecidas en prensa, tal y como ha quedado descrito en el apartado 1.8 del presente Folleto, ACS, Actividades de Construcción y Servicios, S.A. aceptará la presente Oferta, la Sociedad Oferente tiene igualmente intención de promover en dicha reunión del Consejo la sustitución de los consejeros externos dominicales que representan a ACS, Actividades de Construcción y Servicio, S.A. por nuevos consejeros designados por la Sociedad Oferente.

Dado que la Sociedad Afectada es una sociedad cotizada, es intención de la Sociedad Oferente que Urbis continúe observando las recomendaciones de buen gobierno corporativo en la forma en que viene haciéndolo hasta ahora. En particular, y por lo que respecta al número de consejeros independientes, es intención de la Sociedad Oferente

que la presencia de éstos en el consejo sea proporcional al capital flotante tras la liquidación de la Oferta.

A la fecha del presente Folleto, la Sociedad Oferente no tiene intención de modificar el número de miembros que componen el Consejo de Administración de Urbis, salvo que sea necesario a efectos de conseguir la composición anteriormente señalada.

En el supuesto de que Reyal fuera la sociedad absorbente en la fusión con Urbis, y sus acciones fueran admitidas a negociación en Bolsa, la Sociedad Oferente tiene intención de dotar a Reyal de unos estatutos sociales y un órgano de administración equivalentes a los de Urbis, así como de observar las recomendaciones de buen gobierno corporativo que como sociedad cotizada le serían aplicables.

4.2 Posibilidad de que el resultado de la Oferta quede afectado por la Ley 16/1989, de 17 de julio, de Defensa de la Competencia o por el Reglamento (CE) nº 139/2004, de 20 de enero de 2004, del Consejo de las Comunidades Europeas. Actuaciones de la Sociedad Oferente

La Oferta no da lugar a una operación de concentración económica de dimensión comunitaria sometida al Reglamento (CE) 139/2004, de 20 de enero de 2004, por no alcanzar los umbrales de cifra de negocios contemplados en su artículo 1. Por consiguiente, no se notificará la operación a la Comisión Europea.

De conformidad con lo indicado en el artículo 14.1 de la Ley 16/1989, de 17 de julio, de Defensa de la Competencia, la operación de concentración derivada de la presente Oferta está sometida a la autorización del Servicio de Defensa de la Competencia. A estos efectos, la Sociedad Oferente notificó con fecha 3 de agosto de 2006 al Servicio de Defensa de la Competencia (Secretaría General de Política Económica y Defensa de la Competencia) la operación resultante de la Oferta. Instruido el correspondiente expediente, éste ha concluido con una resolución del Sr. Vicepresidente Segundo del Gobierno y Ministro de Economía y Hacienda, de fecha 4 de septiembre de 2006, en la que se ha dispuesto la no remisión del Expediente al Tribunal de Defensa de la Competencia, por lo cual debe entenderse que no se opone a la operación notificada.

Se adjunta como **Anexo IX** copia de la instancia sellada de remisión de la notificación de la operación al Servicio de Defensa de la Competencia (Secretaría General de Política Económica y Defensa de la Competencia), así como copia de la notificación recibida de la Subdirección General de Concentraciones comunicando la resolución citada.

4.3 Otras autorizaciones administrativas

La Sociedad Oferente entiende que la Oferta no requiere de ninguna otra autorización administrativa distinta a las de las autoridades nacionales en materia de mercado de valores y en materia de defensa de la competencia.

Madrid, a 27 de octubre de 2006

Sr. D. Rafael Santamaría Trigo

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