



Madrid, 31 de enero de 2001

COMUNICACIÓN DE HECHO RELEVANTE

Don Luis María Arredondo Malo, en nombre y representación de la sociedad cotizada "INMOBILIARIA URBIS, S.A.", en su condición de Consejero Delegado de la Sociedad, por la presente comunica, a los efectos oportunos, el siguiente Hecho Relevante:

En el día de hoy, el Consejo de Administración de "INMOBILIARIA URBIS, S.A.", ha aprobado un Proyecto de fusión por absorción de la sociedad DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A. (filial al 100%, directa o indirectamente, del "GRUPO DRAGADOS, S.A.") por el que la segunda es absorbida por la primera, con extinción, mediante la disolución sin liquidación de la Sociedad absorbida, y transmisión en bloque de todo su patrimonio a la Sociedad absorbente, que adquiere, por sucesión universal, los derechos y obligaciones de aquélla. Se adjunta copia del citado Proyecto de fusión.

Como consecuencia de la operación de fusión proyectada, "GRUPO DRAGADOS, S.A." alcanzará una participación del 20%, directa o indirectamente, del capital social de "INMOBILIARIA URBIS, S.A." tras la fusión.

INMOBILIARIA URBIS, S.A. tiene intención de remitir a los medios de comunicación una nota informativa, cuyo texto se une a la presente comunicación.

Por INMOBILIARIA URBIS, S.A.

Fdo.: Luis María Arredondo Malo



PROYECTO DE FUSION POR ABSORCION DE LAS ENTIDADES "INMOBILIARIA URBIS, S.A." (SOCIEDAD ABSORBENTE) Y "DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A." (SOCIEDAD ABSORBIDA), QUE FORMULAN LOS CONSEJOS DE ADMINISTRACIÓN DE LAS SOCIEDADES INVOLUCRADAS EN LA FUSIÓN

A los efectos previstos en los artículos 234 y 235 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, y demás legislación concordante, los Consejos de Administración de las Sociedades INMOBILIARIA URBIS, S.A. y DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A. formulan, a través del presente documento, el Proyecto de fusión por absorción de DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A. por INMOBILIARIA URBIS, S.A..

Este Proyecto de fusión ha sido redactado, suscrito y aprobado por los Consejos de Administración de INMOBILIARIA URBIS, S.A. y DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A. el día 31 de enero de 2001.

1. CONSIDERACIONES PREVIAS

La génesis del presente Proyecto responde al interés de las entidades partícipes en consolidar una posición de liderazgo en el sector inmobiliario español, mediante la integración de las actividades inmobiliarias que desarrolla GRUPO DRAGADOS, S.A. a través de su filial DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A. en INMOBILIARIA URBIS, S.A., dotando a la nueva empresa resultante de una mejor y más adecuada dimensión que le permita afrontar, desde una posición más competitiva, nuevos proyectos, maximizando de esta manera el valor de la empresa para sus accionistas.

Mediante esta operación, INMOBILIARIA URBIS, S.A., refuerza su actividad patrimonial, incrementando su posición en el área de centros comerciales y aparcamientos. Adicionalmente complementa su presencia geográfica en todo el territorio nacional. La nueva sociedad resultante de la fusión proyectada fortalecerá sus fondos propios, mejorando significativamente su estructura financiera y se situará en el segundo puesto del ranking de empresas inmobiliarias cotizadas del sector español por volumen de facturación. Por su parte, GRUPO DRAGADOS, S.A., titular —directa e indirectamente— del 100% del capital social de la sociedad DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A., se convertirá como consecuencia de la fusión proyectada en el accionista industrial de referencia de la nueva INMOBILIARIA URBIS, S.A., adquiriendo una posición relevante en una empresa cotizada en Bolsa, clave en el sector, que ha experimentado una espectacular trayectoria de mejora de resultados.

La complementariedad de las actividades y servicios que prestan las sociedades participes en esta operación hace posible abordar un proyecto de concentración empresarial como el que seguidamente se describe, sin perjuicio de recabar —con carácter previo a su ejecución— las autorizaciones que sean legalmente exigibles. A estos efectos, se hace constar que con fecha 23 de noviembre de 2000 se puso en conocimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, el acuerdo alcanzado entre ambas entidades para la firma del protocolo para la integración de las actividades inmobiliarias de GRUPO DRAGADOS e INMOBILIARIA URBIS, mediante la fusión por absorción a la que se refiere el presente Proyecto.

Asimismo, se hace constar que GRUPO DRAGADOS, S.A. contará con dos representantes en el Consejo de Administración de la sociedad resultante de la fusión proyectada.

2. IDENTIFICACIÓN DE LAS SOCIEDADES PARTICIPANTES EN LA FUSIÓN

2.1 Sociedad absorbente

Denominación social: INMOBILIARIA URBIS, S.A.

C.I.F.: A-28040020.

Domicilio social: Madrid, Calle General Pardiñas nº 73.

Datos registrales: La entidad Inmobiliaria Urbis, S.A. fue constituida en Madrid, por escritura otorgada ante el Notario Don Alejandro Santamaría y Rojas el 6 de abril de 1946 con el número 326 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 516 general, 129 de la sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 45, hoja número 1.049, inscripción 1ª. Adaptados los Estatutos sociales a la vigente Ley de Sociedades Anónimas mediante escritura otorgada en Madrid, ante el Notario Don Antonio Pérez Sanz, el día 18 de julio de 1990 con el número 1.974 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 62 general del Libro de Sociedades, folio 31, hoja número M-12.367, inscripción 410ª.

Objeto social: La sociedad tiene por objeto la realización de negocios inmobiliarios de toda índole y, consiguientemente, la adquisición, enajenación y gravamen, por cualquier título legítimo, de bienes inmuebles, rústicos o urbanos; la construcción de los mismos, ya la realice en forma directa o indirecta; la promoción y gestión de su ordenación urbana y su desarrollo, en todas sus etapas, trámites y modalidades; la explotación y administración de los referidos bienes de cualquier forma lícita, incluso mediante el desarrollo de actividades del ramo turístico y de la

hostelería. La realización de todas las mencionadas actividades se podrá llevar a cabo por la sociedad aisladamente o en agrupación, unión o colaboración con otras personas y entidades y, no sólo en forma directa, sino también indirectamente.

2.2 Sociedad absorbida

Denominación social: DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A.

C.I.F.: . A-28137941.

Domicilio social: Madrid, calle Padre Damián nº. 41.

Datos registrales: La entidad Dragados Inmobiliaria, S.A. fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada el dos de agosto de 1957, ante el Notario de Palma de Mallorca D. Jorge Roura Rosich, al núm. 1.467 de protocolo, modificada por otras. Adaptados sus Estatutos Sociales a la vigente legislación mediante escritura otorgada ante el 17 de septiembre de 1990 ante el Notario de Madrid D. José Manuel Gonzalo de Liria y Azcoiti, al núm. 953 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 423 general, Folio 10, Hoja M-8.165, Inscripción 220ª.

Objeto Social: La sociedad tiene por objeto:

- a) La redacción, elaboración y ejecución de estudios y proyectos de promoción inmobiliaria, urbanización y construcción, así como la supervisión, dirección, prestación y de servicios y asesoramiento en la ejecución de aquéllos.
- b) La promoción, construcción, gestión y ejecución de todo tipo de negocios inmobiliarios, incluidas tanto sus obras de urbanización como las de edificación en sí, para su venta, alquiler o explotación en cualquier otro régimen.
- c) La compraventa, alquiler, administración, gestión y explotación de toda clase de bienes muebles e inmuebles.
- d) La adquisición, tenencia, disfrute, administración y enajenación de toda clase de valores mobiliarios por cuenta propia, quedando excluidas las actividades que la legislación especial, y básicamente la Ley del Mercado de Valores, atribuye con carácter exclusivo a otras entidades.
- e) La titularidad de toda clase de concesiones, subconcesiones y autorizaciones administrativas de obras, servicios y mixtas del Estado,

Comunidades Autónomas, Provincias y Municipios y de la participación accionarial en sociedades concesionarias de aquéllas.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas, total o parcialmente, de modo indirecto mediante la titularidad de acciones o de participación en sociedades o entidades con objeto idéntico o análogo, ya sea mediante su suscripción en el momento de su fundación o aumento de capital o mediante su adquisición por cualquier título.

3. OPERACIONES PREVIAS

3.1 Reducción de capital previa a la fusión en INMOBILIARIA URBIS, S.A.

El capital social de INMOBILIARIA URBIS, S.A. es de 132.690.662 euros, representado por 102.069.740 acciones nominativas de 1,30 euros de valor nominal cada una, constitutivas de una sola serie y de idénticos derechos sociales y económicos todas ellas. Las acciones están totalmente desembolsadas y representadas por anotaciones en cuenta.

Con carácter previo a la fusión proyectada, el Consejo de Administración de INMOBILIARIA URBIS, S.A. propondrá a la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobar una reducción del capital social con devolución de aportaciones en metálico por importe de 11.227.671,40 euros, mediante la reducción del valor nominal de cada una de las acciones en un importe de 0,11 euros por acción.

Tras la operación de reducción descrita, el capital social de INMOBILIARIA URBIS, S.A. quedará fijado en la cantidad de 121.462.990,60 euros, representado por 102.069.740 acciones nominativas de 1,19 euros de valor nominal cada una, constitutivas de una sola serie y de idénticos derechos sociales y económicos todas ellas.

3.2 Distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión en DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A.

Con carácter previo a la fusión proyectada, el Consejo de Administración de DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A. propondrá a la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobar el reparto de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe total de 2.806.917,85 euros.

4. PROCEDIMIENTO DE FUSION

La fusión que se proyecta consiste en la absorción por INMOBILIARIA URBIS, S.A. de DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A. mediante transmisión en bloque a la primera —quien lo adquiere por sucesión universal— del patrimonio social de la segunda, que se extinguirá sin liquidación. Con objeto de integrar en la Sociedad absorbente todo el patrimonio de la Sociedad absorbida y atender a la ecuación de canje según se describe en el apartado núm. 6 siguiente, la sociedad INMOBILIARIA URBIS, S.A. deberá acordar el aumento de su capital social conforme se detalla en el apartado núm. 7 siguiente.

5. BALANCES DE FUSION

Conforme a lo previsto en el artículo 239 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, para la fusión proyectada se tomarán como base los balances de las Sociedades participantes cerrados a 31 de diciembre de 2000.

Los referidos balances formulados, respectivamente, por los Consejos de Administración de cada una de las Sociedades participantes, deberán ser verificados por los auditores de cuentas de cada una de ellas para su posterior sometimiento a las respectivas Juntas Generales de Accionistas que aprueben su fusión.

6. TIPO DE CANJE DE LAS ACCIONES

El tipo de canje de las acciones ha sido determinado por los Administradores de las sociedades intervinientes en la fusión sobre la base del valor real de sus respectivos patrimonios sociales. Atendiendo a que DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A. tiene dividido su capital social en dos series de diferente valor nominal, dicho canje será:

- Las 30.000 acciones de la Serie A de DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A., de 30,05 euros de valor nominal cada una de ellas, serán canjeadas por 221.482 acciones de nueva emisión de INMOBILIARIA URBIS, S.A., de 1,19 euros de valor nominal cada una de ellas (tras la operación previa de reducción de capital de dicha Sociedad).

La ecuación de canje para las acciones de la Serie A de DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A. se ha establecido teniendo en consideración que las 30.000 acciones que la componen pertenecen a un sólo accionista que es GRUPO DRAGADOS, S.A., que, una vez aprobada la fusión proyectada y abierto el período de canje de acuerdo con lo dispuesto en este Proyecto, procederá a

canjear la totalidad de las acciones de la Serie A de DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A. de acuerdo con la relación establecida en el párrafo anterior.

- Las 17.131.807 acciones de la Serie B de DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A., de 6,01 euros de valor nominal cada una de ellas, serán canjeadas por 25.295.953 acciones de nueva emisión de INMOBILIARIA URBIS, S.A., de 1,19 euros de valor nominal cada una de ellas (tras la operación previa de reducción de capital de dicha Sociedad).

La ecuación de canje para las acciones de la Serie B de DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A. se ha establecido teniendo en consideración que de las 17.131.807 acciones que la componen, 17.131.806 acciones pertenecen a GRUPO DRAGADOS, S.A. y 1 acción pertenece a VILLANOVA, S.A. (entidad filial al 100%, directa e indirectamente, de GRUPO DRAGADOS, S.A.), que, una vez aprobada la fusión proyectada y abierto el período de canje de acuerdo con lo dispuesto en este Proyecto, procederán a canjear conjuntamente la totalidad de las acciones de la Serie B de DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A. de acuerdo con la relación establecida en el párrafo anterior.

No procede, en ninguno de los casos, compensación en metálico.

Conforme a lo establecido en la vigente legislación, el tipo de canje propuesto por los Administradores habrá de ser verificado por el experto independiente que designe el Registro Mercantil y aprobado por las Juntas Generales de Accionistas de ambas sociedades.

7. AUMENTO DE CAPITAL DE INMOBILIARIA URBIS, S.A.

La sociedad absorbente INMOBILIARIA URBIS, S.A. aumentará su capital en la cuantía necesaria para proceder al canje de las acciones al tipo fijado en el apartado anterior.

El aumento de capital mencionado se llevará a cabo mediante emisión y puesta en circulación de 25.517.435 nuevas acciones ordinarias de 1,19 euros de valor nominal cada una de ellas (que coincide con el valor nominal de las restantes acciones de URBIS tras la operación previa de reducción de su capital social), de igual clase y serie y con iguales derechos que las actuales, representadas por medio de anotaciones en cuenta, cuya suscripción está reservada a los titulares de acciones de la sociedad absorbida, sin que exista, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 159.4 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, derecho de suscripción preferente. Se solicitará la admisión a cotización en las Bolsas de Valores de Madrid, Bilbao y Barcelona y en el Sistema de Interconexión Bursátil de las referidas acciones de nueva emisión.

Por aplicación de lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores, la emisión de las nuevas acciones de INMOBILIARIA URBIS, S.A. habrá de ser sometida a la Comisión Nacional del Mercado de Valores para su verificación.

A los efectos previstos en el artículo 249 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas se hace constar que las acciones de las sociedades que se fusionan que estuvieran en poder de cualquiera de ellas o en poder de otras personas por cuenta de aquellas, no podrán participar en el canje previsto y deberán, en su caso, ser amortizadas.

8. PROCEDIMIENTO DE CANJE DE LAS ACCIONES

El canje de las acciones de DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A. por las nuevas acciones que emita INMOBILIARIA URBIS, S.A. tendrá lugar una vez verificada la emisión de dichas nuevas acciones por la Comisión Nacional del Mercado de Valores e inscrita la escritura de fusión y ampliación de capital en el Registro Mercantil de Madrid.

El canje de las acciones se efectuará mediante la presentación de los títulos de las acciones de la Sociedad absorbida así como de las pólizas o escrituras de compraventa o ampliación de capital u otra documentación que acredite la titularidad de las acciones, ante la entidad adherida al Servicio de Compensación y Liquidación de Valores que sea designada por la Sociedad absorbente a estos efectos.

Esta entidad adherida, actuando como entidad agente, recibirá los títulos o documentos que acrediten la titularidad de las acciones de la Sociedad absorbida y llevará a cabo las demás operaciones del canje relativas a la asignación de las correspondientes acciones de nueva emisión de INMOBILIARIA URBIS, S.A., todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 116/1992 de 14 de febrero sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles y en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

A estos efectos, se procederá a la publicación de los correspondientes anuncios en los que se comunique el plazo fijado para proceder al canje, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

Será de aplicación, en su caso, lo dispuesto en el artículo 59 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas a aquellas acciones de DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A. que no fueran presentadas al canje en el plazo indicado.

9. FECHA A PARTIR DE LA CUAL LAS NUEVAS ACCIONES DE INMOBILIARIA URBIS, S.A. DARÁN DERECHO A PARTICIPAR EN LAS GANANCIAS SOCIALES

Las nuevas acciones de INMOBILIARIA URBIS, S.A. que se emitan en ejecución de la ampliación de capital referida en el apartado núm. 7 tendrán el carácter de ordinarias, pertenecientes a la misma clase y serie que las actualmente en circulación, y atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las existentes, si bien darán derecho a participar en las ganancias sociales a partir del uno de enero de 2001.

10. FECHA DE EFECTOS CONTABLES

Se establece como fecha a partir de la cual las operaciones realizadas por DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A. se considerarán realizadas a efectos contables por cuenta de INMOBILIARIA URBIS, S.A. la del uno de enero de 2001.

11. DERECHOS QUE VAYAN A OTORGARSE A LOS TITULARES DE ACCIONES DE CLASES ESPECIALES Y/O DE DERECHOS ESPECIALES DISTINTOS DE LAS ACCIONES

No existen en DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A. ni en INMOBILIARIA URBIS, S.A. acciones de clases especiales ni titulares de derechos especiales distintos de las acciones. No se otorgarán en la Sociedad absorbente acciones o derechos especiales como consecuencia de la fusión.

12. VENTAJAS ATRIBUIDAS A LOS ADMINISTRADORES Y EXPERTOS INDEPENDIENTES

No se atribuirá ninguna ventaja a los Administradores de las sociedades participantes en la fusión ni a los expertos independientes que intervengan en la misma.

13. REGIMEN FISCAL APLICABLE

La fusión proyectada se acoge al régimen tributario especial establecido en el Capítulo VIII, Título VIII y disposición adicional octava de la Ley 43/1995 de 27 de diciembre.

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 110 de la citada norma, se procederá a comunicar al Ministerio de Hacienda la opción por dicho régimen fiscal especial antes de la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura de fusión.

Por aplicación de dicho régimen, no se integrarán en la base imponible de los accionistas de DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A. las rentas que se pongan de manifiesto como consecuencia de la atribución a los mismos de acciones de INMOBILIARIA URBIS, S.A.

14. DERECHO DE LA COMPETENCIA

Las Sociedades intervinientes en la fusión proyectada procederán a notificar voluntariamente al Servicio de Defensa de la Competencia la operación proyectada, que no podrá ejecutarse antes de que la Administración manifieste, de forma expresa o presunta, su no oposición a la misma, o la subordine a la observancia de condiciones determinadas, en los términos establecidos en el artículo 17 de la Ley 16/1989, de Defensa de la Competencia.

* * *

Y para que conste a los efectos legales oportunos, firman este Proyecto de fusión por triplicado todos los Administradores de INMOBILIARIA URBIS, S.A. y de DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A.

En Madrid, a 31 de enero de 2001.
