



GENERAL PARDIÑAS, 73
28006 MADRID
TELEFONO: 91 590 37 11
FAX: 91 411 32 52
E-mail: urbis@urbis.es

Madrid, 8 de noviembre de 2006

Muy Señores nuestros:

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 20.2 del Real Decreto 1.197/1991, de 26 de julio, les comunicamos que el Consejo de Administración de INMOBILIARIA URBIS, S.A., en reunión celebrada en el día de hoy 8 de noviembre de 2006, aprobó por unanimidad el Informe sobre las condiciones de la Oferta Pública de Adquisición de Acciones presentada por CONSTRUCCIONES REYAL, S.A.U. por el 100 % de las acciones de la Sociedad.

A tal efecto se acompaña el texto del Informe aprobado por el Consejo de Administración.

Con este motivo les saludamos muy atentamente.

fdo.: Tomás Santoro
Secretario del Consejo

Anexo: Informe del Consejo de Administración

INFORME QUE EMITE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE INMOBILIARIA URBIS S.A., DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 20 DEL REAL DECRETO 1.197/1991, DE 26 DE JULIO, SOBRE LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES DE LA SOCIEDAD PRESENTADA POR CONSTRUCCIONES REYAL, S.A.U. Y AUTORIZADA POR LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES CON FECHA 2 DE NOVIEMBRE DE 2006

A efectos de lo previsto en el artículo 20.1 del Real Decreto 1.197/1991, de 26 de julio, sobre régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (en adelante, el “**Real Decreto de OPAs**”), el Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis, S.A. (“**Inmobiliaria Urbis**”), reunido en Madrid, el día 8 de noviembre de 2006, redacta y aprueba el siguiente Informe sobre la oferta pública de adquisición de acciones de Inmobiliaria Urbis (la “**Oferta**”) formulada por Construcciones Reyal, S.A.U. (“**Construcciones Reyal**”) y autorizada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“**CNMV**”) con fecha 2 de noviembre de 2006.

En la actualidad, la Oferta formulada por Construcciones Reyal es la única oferta pública de adquisición de acciones de Inmobiliaria Urbis presentada y autorizada por la CNMV, no teniendo este Consejo conocimiento de la presentación de ninguna oferta competidora. En el supuesto de que se presentase y autorizase alguna oferta competidora, este Consejo procederá a valorar la oferta competidora y emitir el correspondiente informe sobre la misma conforme a lo dispuesto en el Capítulo V del Real Decreto de OPAs.

1. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA OFERTA

De acuerdo con el Folleto explicativo de la Oferta preparado por Construcciones Reyal, las características principales de la Oferta son las siguientes:

1.1 Oferente

El oferente es la Sociedad española Construcciones Reyal, S.A.U., con domicilio social en Madrid, calle Ayala número 3, con C.I.F. número A-28238988 e 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.

Construcciones Reyal está participada en la totalidad de su capital por la Sociedad de Responsabilidad Limitada, de nacionalidad española Inversiones Globales Invernal, S.L., Sociedad a su vez controlada por D. Rafael Santamaría Trigo, titular del 66,34% de su capital social.

1.2 Valores a los que se extiende la Oferta

La Oferta se extiende a las 127.587.175 acciones de Inmobiliaria Urbis de 1,19 euros de valor nominal cada una de ellas, representativas del 100 % de su capital social. Dichas acciones están admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao y se negocian a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo).

1.3 Contraprestación

Construcciones Reyal ofrece a los accionistas de Inmobiliaria Urbis una contraprestación en metálico de € 26,00 por acción.

1.4 Plazo de aceptación

El plazo de aceptación de la Oferta es de un mes contado desde la fecha de publicación del primero de los anuncios de la Oferta. En consecuencia, el plazo de aceptación finaliza el día 7 de diciembre de 2006.

1.5 Condiciones a las que está sujeta la Oferta

La efectividad de la Oferta está condicionada únicamente a la adquisición por Construcciones Reyal de un mínimo de 64.134.359 acciones de Inmobiliaria Urbis, representativas del 50,27% de su capital social. Como se expone con más detalle en el apartado 3.3 siguiente, Banco Español de Crédito, S.A. (“**Banesto**”), titular de 64.134.359 acciones de Inmobiliaria Urbis representativas del 50,27% de su capital social, se ha comprometido a aceptar la Oferta con la totalidad de dichas acciones, de manera que con su sola aceptación quedará cumplida la referida condición.

La anterior es la única condición a la que se sujeta la Oferta.

2. CONSIDERACIONES GENERALES

2.1 Sobre la finalidad de la Oferta y los planes para Inmobiliaria Urbis

En el Folleto explicativo de la Oferta, Construcciones Reyal ha manifestado que su intención a través de la Oferta es adquirir la mayoría de las acciones de Inmobiliaria Urbis y tomar el control de esta Sociedad.

Se hace constar que en el Capítulo IV del Folleto explicativo de la Oferta se describen los planes de Construcciones Reyal para Inmobiliaria Urbis.

2.2 Sobre el asesoramiento financiero recibido

El Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis manifestó su conformidad con la solicitud a BNP Paribas y JP Morgan de la emisión de una opinión (“*fairness opinion*”) sobre la Oferta.

BNP Paribas y JP Morgan emitieron sus *"fairness opinions"* dirigidas exclusivamente al Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis sobre la Oferta con fecha de 26 de octubre y de 8 noviembre de 2006, respectivamente, concluyendo, sobre la base del trabajo realizado, que la contraprestación ofrecida por Construcciones Reyal es equitativa (*"fair"*), desde un punto de vista financiero, para los accionistas de Inmobiliaria Urbis.

3. ACUERDOS ENTRE CONSTRUCCIONES REYAL E INMOBILIARIA URBIS O LOS CONSEJEROS O ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS DE INMOBILIARIA URBIS

3.1 Acuerdos entre Construcciones Reyal e Inmobiliaria Urbis

Salvo el acuerdo relativo a la UTE denominada "Mar y Ciudades de Levante, S.L. e Inmobiliaria Urbis, S.A. – Mareny Blau-, Unión Temporal de Empresas" 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, no existe en la actualidad ningún otro acuerdo entre Construcciones Reyal e Inmobiliaria Urbis.

3.2 Acuerdos entre Construcciones Reyal y los Consejeros de Inmobiliaria Urbis

No existe ningún acuerdo entre Construcciones Reyal y los Consejeros de Inmobiliaria Urbis.

3.3 Acuerdos entre Construcciones Reyal y los accionistas significativos de Inmobiliaria Urbis

Como se hace constar en el Folleto explicativo de la Oferta, con fecha 27 de julio de 2006 Construcciones Reyal y Banesto, titular de 64.134.359 acciones de Inmobiliaria Urbis, representativas del 50,27 % de su capital social, suscribieron un Contrato relativo a la formulación y aceptación de la Oferta, una copia completa del cual se adjunta como anexo al Folleto explicativo de la Oferta.

En virtud de dicho Contrato, sin perjuicio de otros compromisos descritos en el apartado 1.8 del Folleto explicativo de la Oferta, Construcciones Reyal se comprometió a presentar la Oferta en los términos anteriormente descritos y, por su parte, Banesto se comprometió a aceptar de forma irrevocable dicha Oferta y proceder, en el marco de la misma, a la venta y transmisión a Construcciones Reyal de las referidas acciones de su titularidad.

Banesto sólo quedará liberado de su compromiso de aceptación en caso de que se formule una Oferta pública competidora y Construcciones Reyal desista de su Oferta (previo consentimiento de Banesto, salvo que la oferta competidora se formule exclusivamente como compraventa).

4. OPINIÓN Y OBSERVACIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN SOBRE LA OFERTA

4.1 De los Consejeros externos dominicales designados a instancia de Banesto

Los Consejeros D. Juan Manuel Delibes Liniers, en su propio nombre y en nombre y representación de D^a Ana Patricia Botín-Sanz de Sautuola y O'Shea, D. Víctor Menéndez Millán y D. Pedro Pablo Arechabaleta Mota hacen constar expresamente su condición de Consejeros externos dominicales designados a propuesta de Banesto, accionista mayoritario de Inmobiliaria Urbis, que ha alcanzado un acuerdo con Construcciones Reyal en relación con la formulación y aceptación de la Oferta de conformidad con lo expuesto en el apartado 3.3 anterior.

A este respecto, los referidos Consejeros ponen de manifiesto la especial situación en la que se encuentran como consecuencia de la existencia del referido acuerdo y de su condición de Consejeros externos dominicales designados a instancia de Banesto, que podría dar lugar a una situación de potencial conflicto de intereses en relación con la Oferta.

No obstante lo anterior, a efectos dar cumplimiento estricto a lo previsto en el artículo 20.1 del Real Decreto de OPAs, los citados Consejeros hacen constar que, a la vista de las *fairness opinions* emitidas por BNP Paribas y JP Morgan y dirigidas al Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis, y de la valoración realizada por Banesto antes de la firma del acuerdo con Construcciones Reyal, consideran que la contraprestación ofrecida por Construcciones Reyal es adecuada desde un punto de vista financiero, que valoran positivamente que la Oferta se dirija al 100 % del capital social de Inmobiliaria Urbis y que la única condición a la que se sujeta la Oferta queda cumplida con la sola aceptación de la Oferta por parte de Banesto, a lo que éste se ha comprometido irrevocablemente.

En todo caso, los Consejeros D. Juan Manuel Delibes Liniers, en su propio nombre y en nombre y representación de D^a Ana Patricia Botín-Sanz de Sautuola y O'Shea, D. Víctor Menéndez Millán y D. Pedro Pablo Arechabaleta Mota reiteran expresamente que la referida opinión debe valorarse tomando en consideración la situación de potencial conflicto de interés en la que se encuentran y a la que se ha hecho referencia anteriormente.

4.2 De los restantes miembros del Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis

Los restantes Consejeros de Inmobiliaria Urbis, esto es, los Sres. D. Luis María Arredondo Malo, S.A.R. D. Carlos de Borbón Dos Sicilias y Borbón-Parma, D. Fernando de la Quintana García, D. Rafael Benjumea Cabeza de Vaca, (representado por D. Luis María Arredondo Malo), D. Antonio García Ferrer, Novovilla, S.A. (representada en esta reunión por D. Luis María Arredondo Malo), D. Santiago Foncillas Casaus y D. Miguel Boyer Salvador, valoran positivamente que la Oferta se dirija al 100 % del capital social y que la única

condición a la que se sujete la efectividad de la misma sea su aceptación por un mínimo del 50,27 % del capital social de Inmobiliaria Urbis, condición que quedará cumplida con la sola aceptación de Banesto, a lo que éste se ha comprometido irrevocablemente.

En cuanto a la contraprestación ofrecida, consideran que la misma es adecuada desde un punto de vista financiero, tal y como ha sido confirmado por BNP Paribas y JP Morgan en su *fairness opinion* dirigida al Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis.

5. INTENCIÓN DE LOS CONSEJEROS DE ACEPTAR LA OFERTA

La intención de los miembros del Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis, titulares directa e indirectamente de 98.659 acciones de la Sociedad en relación con la Oferta es, en las circunstancias actuales, aceptar la Oferta con la totalidad de dichas acciones, salvo la conservación del número mínimo de acciones exigido por el artículo 31 de los Estatutos sociales para ser Consejero.

Adicionalmente, D. Antonio García Ferrer y Novovilla, S.A., en su condición de Consejeros externos dominicales nombrados a instancias de ACS Actividades y Servicios, S.A., titular, directa e indirectamente, de 31.115.612 acciones, que representan el 24,79 % del capital social de Inmobiliaria Urbis, hacen constar que ACS Actividades y Servicios, S.A. tiene intención de aceptar la Oferta con todas las acciones de su titularidad (directa o indirecta)

6. ACCIONES EN AUTOCARTERA

El Consejo de Administración tiene la intención de aceptar la Oferta con la totalidad de las 205.605 acciones existentes en autocartera.

* * *

El presente Informe sobre la Oferta Pública de Adquisición de Acciones de Inmobiliaria Urbis formulada por Construcciones Reyal y autorizada por la CNMV con fecha 2 de noviembre de 2006 ha sido aprobado por el Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis en su reunión del día 8 de noviembre de 2006.

Madrid, a 8 de noviembre de 2006

El Secretario del Consejo