

ANUNCIO DE LA OFERTA PÚBLICA OBLIGATORIA DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES DE REALIA BUSINESS, S.A. FORMULADA POR INVERSORA CARSO, S.A. DE C.V.

La Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, “CNMV”) ha autorizado, con fecha [..], la oferta pública obligatoria de adquisición de acciones de “REALIA BUSINESS, S.A.” (en adelante, “**Realia**”, la “**Sociedad**” o la “**Sociedad Afectada**”), formulada por “Inversora Carso, S.A. de Capital Variable” (en adelante, indistintamente, “**IC**”, el “**Oferente**” o la “**Sociedad Oferente**”) sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de Realia (en adelante, la “**Oferta**”), al precio equitativo de ochenta céntimos de euro (0,80€) por cada acción de la Sociedad Afectada (el “**Precio de la Oferta**”).

La referida Oferta tiene lugar en España y se registrará por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (la “**Ley del Mercado de Valores**”), por el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el “**Real Decreto 1006/2007**”) y demás legislación que le resulte de aplicación.

A continuación, de acuerdo con el artículo 22 del Real Decreto 1066/2007, se incluyen los datos esenciales de la Oferta que constan en el folleto explicativo de la misma (el “**Folleto Explicativo**” o “**Folleto**”).

DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA OBLIGATORIA

1. INTRODUCCIÓN

El Folleto Explicativo recoge los términos y condiciones de la Oferta que formula IC sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de Realia.

La Oferta se dirige a todos los titulares de acciones de Realia en los términos y condiciones previstos en el Folleto Explicativo y en su documentación complementaria.

La Oferta tiene carácter obligatorio a los efectos de lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores y en el Capítulo II del Real Decreto 1066/2007. La formulación de la Oferta en los términos previstos en el artículo 3 del Real Decreto 1066/2007 requiere que el Precio de la Oferta sea equitativo de acuerdo con la definición de este concepto dada en el artículo 9 del referido Real Decreto. A juicio del Oferente, el Precio de la Oferta tiene la consideración de precio equitativo, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 9 del Real Decreto 1066/2007, al ser superior al precio más elevado que el Oferente y las personas concertadas con él han pagado o acordado pagar por los mismos valores a los que se dirige la Oferta durante los doce (12) meses previos al anuncio de la Oferta y hasta la fecha del Folleto Explicativo.

La aceptación de la Oferta es voluntaria y deberá formalizarse en la forma y plazos previstos en el Apartado 9 del presente anuncio.

La efectividad de la Oferta no está sujeta a ninguna condición o autorización previa.

La Sociedad Oferente no exigirá la venta forzosa prevista en el artículo 136 del Texto Refundido de la Ley de Mercado de Valores y en el artículo 47 del Real Decreto 1066/2007. No obstante, los titulares de valores de la Sociedad Afectada podrán exigir al Oferente la compra forzosa de sus acciones en los términos legales que se describen en el Folleto Explicativo.

La Oferta no tiene por finalidad la exclusión de cotización de las acciones de Realia de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona.

Se hace constar que no existen acuerdos o pactos de ninguna naturaleza con la propia Realia, sus accionistas, sociedades de su grupo, miembros de los órganos de administración, dirección y control o con terceros (incluyendo los acreedores financieros) en relación con Realia o con la Oferta tal y como se describe en el apartado 4 del presente anuncio.

2. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD AFECTADA

La Sociedad afectada por la Oferta es Realia Business, S.A..

Realia Business, S.A., cuyo nombre comercial es Realia, es una Sociedad Anónima válidamente constituida por tiempo indefinido conforme a las leyes del reino de España con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana nº 216, y provista de C.I.F. A-81787889, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 12.429, Folio 146, Sección 89, Hoja M-197745.

Realia fue constituida, bajo la denominación social de Produsa Este, S.L., por tiempo indefinido en escritura pública autorizada el 14 de agosto de 1997, como consecuencia de la escisión de Proyectos y Desarrollos Urbanísticos y Financieros, S.A. en Produsa Este, S.L. y Produsa Oeste, S.L. Realia se transformó en Sociedad Anónima el 13 de abril de 2000.

El capital social de Realia asciende a 110.580.335,52 Euros y está representado por 460.751.398 acciones totalmente suscritas y desembolsadas de veinticuatro céntimos de euro (0,24€) de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie, que se encuentran representadas mediante anotaciones en cuenta y tienen idénticos derechos políticos y económicos.. Dichas acciones se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, cotizando en el Mercado Continuo a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (en adelante, “SIB”).

La actual estructura accionarial de Realia es la siguiente:

NOMBRE	NÚMERO DE ACCIONES	PARTICIPACIÓN (%)	DERECHOS DE VOTO (EXCLUYENDO AUTOCARTERA) (%)
FCC	170.067.240	36,911	36,960
IC	139.637.565	30,306	30,347
JPMORGAN CHASE & CO	27.161.656	5,895	5,902
LANSLOWNE PARTNERS INTERNATIONAL LIMITED	107.346	0,035	0,395
Autocartera	610.000	0,132	0,000
Resto de accionistas	123.167.591	26,731	26,767
TOTAL	460.751.398	100,000	100,000

La entidad JPMORGAN CHASE & CO ha comunicado un derecho de opción de recompra (*Righ of Recall*) sobre 99.865 acciones de Realia representativo de un 0,022% de los derechos de voto y un equity swap sobre 580.392 acciones representativas del 0,126% de los derechos de voto.

La entidad LANSDOWNE PARTNERS INTERNATIONAL LIMITED ha comunicado la suscripción de instrumentos financieros (CFD) liquidables por diferencias en efectivo sobre 6.404.388 acciones de Realia representativas de un 1,392% de los derechos de voto.

Adicionalmente, la entidad POLYGON GLOBAL PARTNERS LLP ha comunicado la suscripción de instrumentos financieros (CFD) liquidables por diferencias en efectivo sobre 44.074.392 acciones de Realia representativas de un 9,578% de los derechos de voto.

La composición del Consejo de Administración de Realia, con la distribución de cargos en el mismo y su participación en el capital social de Realia es la siguiente:

Miembros del Consejo de Administración	Cargo	Carácter	Núm. de Acciones	% de Capital Social
D. JUAN RODRÍGUEZ TORRES	Presidente no ejecutivo y Consejero	Dominical	700.000	0,152%
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L., representada por D ^a Esther Alcocer Koplowitz	Consejero	Dominical	1.500	0,000%
MELIOTO, S.L., representada por D ^a Alicia Alcocer Koplowitz	Consejero	Dominical	0	0.000%
D. CARLOS MANUEL JARQUE URIBE	Consejero	Dominical	0	0,000%
D ^a CARMEN IGLESIAS CANO	Consejera	Independiente	1.773	0,001%
D. GERARDO KURI KAUFMANN	Consejero y Consejero delegado	Ejecutivo	0	0,000%
D ^a MARÍA ANTONIA LINARES LIÉBANA	Consejera	Independiente	4	0,000%

Los Consejeros Don Juan Rodríguez Torres y Don Gerardo Kuri Kaufmann son Consejeros designados por IC en virtud del porcentaje que IC tiene en el capital social de Realia.

Don Carlos Manuel Jarque Uribe es un consejero designado por Fomento de Construcciones y Contratas (“**FCC**”) inicialmente cuyo nombramiento actualmente debe ser atribuido a IC, conforme a lo previsto en el art. 6.b) del Real Decreto 1066/2007.

Por otro lado, en el seno de FCC, los accionistas de referencia de dicha entidad Dominium Dirección y Gestión, S.A., Nueva Samede 2016, S.L.U., Doña Esther Koplowitz Romero de Juseu, Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. (“**CEC**”) e IC suscribieron el pasado 5 de febrero de 2016 un acuerdo de novación contractual modificativo y no extintivo de un acuerdo de inversión en FCC suscrito el 27 de noviembre de 2014 (en adelante el “**Acuerdo de Inversión**”). En virtud del Acuerdo de Inversión, las partes acordaron que, en caso de que CEC y/o IC alcancen el 30% de los derechos de voto en FCC, Dominium Dirección y Gestión, S.A., Nueva Samede 2016, S.L.U. y Doña Esther Koplowitz Romero de Juseu (en adelante Dominium Dirección y Gestión, S.A., Nueva Samede 2016, S.L.U. y Doña Esther Koplowitz Romero de Juseu serán conjuntamente referidos como “**EK**”) tendrán derecho a designar conjuntamente dos (2) consejeros en Realia.

Además de lo previsto en el párrafo anterior, el Acuerdo de Inversión no contempla ninguna otra previsión o compromiso respecto a la estructura y funcionamiento de los órganos de administración de Realia, ni sobre sus estatutos sociales.

Con fecha 21 de marzo de 2016 el Oferente notificó a la CNMV que había adquirido un número de acciones que suponía alcanzar la titularidad del 30% de los derechos de voto de FCC. En consecuencia, y conforme al Acuerdo de Inversión, dos consejeros de Realia deben ser designados conjuntamente a propuesta de Dominium Dirección y Gestión, S.A., Nueva Samede 2016, S.L.U. y Doña Esther Koplowitz Romero de Juseu.

D. Jesús Rodrigo Fernández ocupa el cargo de Secretario no Consejero y D. José María Richi Alberti el cargo de Vicesecretario no Consejero.

En el Consejo de Administración Realia, existen 3 Comisiones: la Comisión Ejecutiva, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y el Comité de Auditoría.

Realia tiene actualmente dos accionistas con participaciones de control tal y como éstas se definen en el artículo 4 del Real Decreto 1066/2007.

De una parte y de conformidad con la información facilitada por FCC, esta sociedad posee 170.067.240 acciones, representativas del 36,911% del capital social de Realia y del 36,960% de los derechos de voto, excluyendo las acciones en autocartera.

De otra parte, IC tiene 139.637.565 acciones, representativas del 30,306% del capital social de Realia y del 30,345% de los derechos de voto, excluyendo las acciones en autocartera. Asimismo, y a efectos de lo dispuesto en los artículos 5 y 6 del Real Decreto 1066/2007, IC se atribuye los derechos de voto de las acciones propiedad de D. Juan Rodríguez Torres, Presidente y Consejero de la Sociedad Afectada, nombrado por el Oferente, es decir, 700.000 acciones, de manera que el porcentaje de derechos de voto atribuibles al Oferente asciende al 30,458%, correspondientes a 140.337.565 acciones que representan un 30,499% de los derechos de voto, excluyendo las acciones en autocartera.

Adicionalmente, debe mencionarse que como consecuencia de la participación directa e indirecta alcanzada por IC en FCC el 4 de marzo de 2016, superior al 30% de los derechos de voto, se considera de acuerdo con el artículo 7 del Real Decreto 1066/2007, que IC tiene una participación sobrevenida en Realia que se corresponde con la participación del 36,911% de FCC, si bien, los derechos de voto de dicha participación no son atribuibles a IC según lo previsto en el artículo 5 del mencionado Real Decreto, ya que IC no tiene el control de FCC

previsto en el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores y no constituye grupo con FCC conforme a lo establecido en el artículo 42 del Código de Comercio, porque: (i) no tiene la mayoría del capital con derecho de voto de FCC; (ii) no ha designado a la mayoría de los miembros de su consejo de administración; (iii) no tiene ni puede ejercer los derechos de voto de EK en FCC y; (iv) no tiene acción concertada con EK respecto a FCC o cualquiera de las sociedades del grupo o participadas por FCC. Tampoco concurre en IC respecto de Realia, ninguna otra de las circunstancias de atribución de derechos de voto previstas en el artículo 5 señalado.

3. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD OFERENTE Y SU GRUPO.

La Oferta se formula por la mercantil Inversora Carso, S.A. de C.V., una Sociedad Anónima de Capital Variable, constituida en México, Distrito Federal, mediante escritura pública número 24.409 de fecha 26 de enero de 1966.

Desde su constitución, IC ha modificado sus estatutos sociales en diversas ocasiones, la última consistiendo en la modificación a su denominación social para quedar en Inversora Carso, S.A. de C.V..

El capital social de IC asciende a la cantidad de 150.156.758.312,55 Pesos mexicanos (CIENTO CINCUENTA MIL CIENTO CINCUENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS DOCE PESOS CON CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS DE PESO) y representado por (i) 55.960.492 acciones Serie “A”, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, íntegramente suscritas y pagadas y correspondientes al capital social fijo; (ii) 1.365.607.090 acciones Serie “B”, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal íntegramente suscritas y pagadas y correspondientes al capital social variable de la Sociedad Afectada; y (iii) 80.000.000 acciones Serie “B”, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, pendientes de pago. En la actualidad el Consejo de Administración de IC está compuesto por siete (7) miembros, los cuales han sido nombrados por la Asamblea General de Accionistas.

La composición del Consejo de Administración se indica a continuación:

MIEMBRO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	CARGO	FECHA DEL PRIMER NOMBRAMIENTO
D. Patrick Slim Domit	Presidente	26/03/1987
D. Carlos Slim Helú	Vocal	03/12/1996
D. Carlos Slim Domit	Vocal	26/03/1987
D. Marco Antonio Slim Domit	Vocal	26/03/1987
D ^a . María Soumaya Slim Domit	Vocal	22/03/1991
D ^a . Johanna Monique Slim Domit	Vocal	26/05/1998
D ^a . Vanessa Paola Slim Domit	Vocal	22/03/1991
D. Raúl Humberto Zepeda Ruiz	Secretario no consejero	30/04/2010

IC no ha delegado en ningún consejero o comisión ejecutiva permanente las facultades reservadas al Consejo de Administración de IC según la normativa aplicable y los estatutos sociales. La representación de la Sociedad Oferente corresponde únicamente al Consejo de

Administración de la misma, sin perjuicio de la facultad de nombrar apoderados y representantes.

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Real Decreto 1066/2007 se hace constar expresamente que ninguno de los miembros del órgano de administración de la Sociedad Oferente posee de forma directa o indirecta, individualmente o en concierto con otros accionistas, o ha suscrito instrumentos que den derecho a la adquisición o suscripción de acciones de la Sociedad Afectada.

IC a su vez pertenece en su totalidad, de manera directa o indirecta, a través del fideicomiso F/125, constituido con Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero Inbursa, a las siguientes personas (“**Accionistas**”):

- D. Carlos Slim Helú
- D. Patrick Slim Domit

- D. Carlos Slim Domit
- D. Marco Antonio Slim Domit
- D^a. María Soumaya Slim Domit
- D^a. Johanna Monique Slim Domit
- D^a. Vanessa Paola Slim Domit

Atendiendo a cuanto antecede, el capital social de IC se divide de la siguiente manera:

Accionistas	Capital Fijo Serie "A"	Capital Variable Serie "B"
Lic. Carlos Slim Domit R.F.C. SIDC-670228-RJ2	1	
Lic. Marco Antonio Slim Domit R.F.C. SIDM-680430-1D2	1	
Lic. Patrick Slim Domit R.F.C. SIDP-690514-1E6	1	
Lic. María Soumaya Slim Domit R.F.C. SIDS-710804-QRo	1	
Lic. Vanessa Paola Slim Domit R.F.C. SIDV-720227-C11	1	
Lic. Johanna Monique Slim Domit R.F.C. SIDJ-770213-DV0	1	
Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa como Fiduciario del Fideicomiso F/125 R.F.C. BII-931004-P61	55.960.486	1.365.607.090
TOTAL	55.960.492	1.365.607.090

Asimismo, ninguno de los Accionistas, de manera individual, tiene una participación accionarial, directa o indirecta, superior al 25% del capital social o de los derechos de voto en IC. En consecuencia, y dada la estructura de propiedad y administración, ninguno de los Accionistas se atribuye el control de IC.

Por otro lado, la toma de decisiones en el Fideicomiso F/125 según el contrato privado de constitución requiere una mayoría reforzada del 80% de los miembros del Comité Técnico, teniendo por tanto todos los miembros del Comité Técnico el mismo poder de decisión y no teniendo ninguno derecho de veto. El Comité Técnico está compuesto por 6 de sus 7 fideicomitentes como se indica más adelante. La válida constitución del Comité Técnico requiere también la presencia del 80% de sus miembros. La participación económica de los fideicomitentes en el Fideicomiso F/125 no tiene influencia en la adopción de decisiones por parte del Comité Técnico que actúa por la mayoría reforzada citada de sus miembros. Respecto a la toma de decisiones dentro del Fideicomiso F/125 y las mayorías reforzadas para la constitución y toma de decisiones por el Comité Técnico descritas en el Folleto, no existe previsión adicional alguna ni en el contrato privado de constitución ni en otros documentos adicionales relativos al régimen de adopción de acuerdos dentro del Fideicomiso F/125.

El Comité Técnico está integrado por las siguientes personas:

- D. Patrick Slim Domit
- D. Carlos Slim Domit
- D. Marco Antonio Slim Domit
- D^a. María Soumaya Slim Domit
- D^a. Johanna Monique Slim Domit
- D^a. Vanessa Paola Slim Domit

El contrato privado de constitución del Fideicomiso F/125 es un documento confidencial, que no implica acción concertada por parte de los fideicomitentes, no incluyendo reglas para la adopción de decisiones. En base al contrato no hay acción concertada y no existe control por ningún miembro del fideicomiso ni por ninguna persona en el Fideicomiso F/125.

Por tanto, teniendo en cuenta las mayorías establecidas en el contrato privado de constitución del Fideicomiso F/125 para la adopción de decisiones por el Comité Técnico, ningún miembro de la familia Slim tiene el control del fideicomiso, ni existe acción concertada alguna entre los miembros de la familia Slim, y tampoco en IC, ni directa ni indirectamente, ni de manera concertada ni entre los miembros de la familia Slim ni con terceros, no estando IC controlada por persona alguna.

A su vez, IC posee participación en las siguientes filiales:

FILIAL	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.	99,99%
Pedregales del Sur, S.A. de C.V.	95,50%
IC Real State Holding Corporations.	100,00%
Inmobiliaria Adsa, S.A. de C.V.	99,90%
Biltmore Management Ltd.	100,00%
Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U	100,00%
Centro Histórico de la Ciudad de México, S.A. de C.V.	55,80%

4. ACUERDOS SOBRE LA OFERTA Y LA SOCIEDAD AFECTADA.

No existen acuerdos o pactos de ninguna naturaleza con Realia, sus accionistas, sociedades de su grupo, miembros de los órganos de administración, dirección y control o con terceros (incluyendo los acreedores financieros) en relación con Realia o con la Oferta distinto del que se describe en el presente apartado. Particularmente, se hace constar que no existe ningún acuerdo entre el Oferente y FCC en relación a la participación que ésta última tiene en Realia.

El único acuerdo del que forma parte IC en relación con Realia se refiere a la póliza de cesión de crédito bilateral suscrita el día 22 de diciembre de 2015 por Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en adelante, “Sareb”) e IC ante el Notario de Madrid, Don Celso Méndez Ureña, en virtud de la cual IC adquirió, en calidad de cesionario, y Sareb, transmitió, en calidad de cedente, el préstamo participativo que

ostentaba en virtud de un contrato de 30 de septiembre de 2009 (y sus posteriores novaciones), subrogándose IC en todos los derechos y obligaciones de Sareb (en adelante, el “Préstamo”). El Préstamo cuyo valor bruto en libros era de 56.436.028,01 de euros, le había sido transferido a Sareb por Bankia el 31 de diciembre de 2012, y su vencimiento está vinculado al vencimiento de otro préstamo de Realia, el denominado Préstamo Sindicado Promoción, según consta en las cuentas anuales de Realia del ejercicio 2015.

El precio total de adquisición del Préstamo, íntegramente pagado por IC a Sareb con fecha 22 de diciembre de 2015 fue de 19.023.000 euros. Sareb no tiene derecho a percibir cantidad adicional alguna por el Préstamo.

De acuerdo con las condiciones y características del Préstamo en las que IC se subrogó, IC tenía las siguientes opciones:

- Convertir total o parcialmente el Préstamo en sus correspondientes tramos, en cuyo caso IC podría suscribir un número máximo, fijo e inalterable de 29.994.610 acciones de Realia que se desembolsarían mediante compensación del Préstamo.
- El precio implícito que se deriva de dicha conversión es de 0,63 euros por acción, es decir, el importe satisfecho por IC a Sareb (19.023.000 euros) entre el número máximo de acciones indicado (29.994.610 acciones).
- No convertir ningún tramo del Préstamo en cuyo caso IC recibiría la cantidad de 20.396.334,80 euros. Este importe, fijado en las condiciones del Préstamo, es el resultado de multiplicar el número máximo de acciones señalado (29.994.610 acciones) por el valor de mercado de las acciones de Realia el 26 de julio de 2013 calculado como la media de cotización de las acciones de Realia de los 10 días anteriores) que fue de 0,68 euros por acción.

Debe destacarse que el número máximo de acciones señalado anteriormente así como el tipo de emisión había sido fijado en el Préstamo por referencia al valor neto patrimonial (NNAV) de Realia calculado a 31 de diciembre de 2012 que era de 1,92 euros por acción y al importe del Préstamo capitalizado por FCC¹. El importe del Préstamo más intereses capitalizado por FCC era de 57.589.651,20 euros (57.589.651,20 euros / 1,92 euros = 29.994.610 acciones).

La Junta General de Accionistas de Realia celebrada el 22 de junio de 2015 aprobó la ampliación de capital necesaria para atender la referida conversión en caso de que el acreedor lo solicitara. El tipo de emisión aprobado con arreglo a lo pactado fue de 2,06 euros por acción. Dicha cifra resulta de dividir el importe de 61.716.067,55 euros, estimado para el Préstamo (nominal e intereses) a 15 de febrero de 2016 (una de las fechas pactadas por Realia con Sareb para optar por la conversión parcial del Préstamo), entre el mencionado número máximo de acciones (29.994.610 acciones). Por tanto, el número de acciones a emitir aprobado por la Junta fue de 14.077.669 acciones (29.000.000 euros / 2,06 euros).

Lo anterior no implica en modo alguno para IC un precio implícito equivalente al NNAV de Realia o al tipo de emisión de las acciones, ya que como se ha visto, el número de acciones que IC hubiera obtenido en caso de conversión está limitado a un máximo de 29.994.610 acciones que equivaldría en cada momento a un importe igual, inferior o superior al NNAV en función del precio de cotización de las acciones. Concretamente, si el precio de cotización de la acción fuese de 0,63 euros, la conversión completa del Préstamo supondría para IC un

¹ Dado que con fecha 29 de noviembre de 2013 FCC procedió a capitalizar su participación en el Préstamo (un 50%), la cual ascendía a 57.589.651,20€ y que le dio derecho a suscribir un total de 29.994.610 de acciones de Realia a un precio de 1,92 por acción, FCC y SAREB acordaron que SAREB en ningún caso podría suscribir un número superior de acciones al suscrito por FCC, esto es, 29.994.610 de acciones de Realia.

importe de 19.023.000 euros, igual al importe pagado a Sareb; para un precio de cotización inferior a 0,63 euros, la conversión del Préstamo representaría un importe inferior al pagado y en consecuencia una pérdida y para un precio superior a 0,63 euros, un importe superior al satisfecho a Sareb y por tanto, una ganancia; y todo ello, con independencia del precio de emisión de las acciones y del valor neto patrimonial de la compañía.

En todo caso, y aunque inicialmente IC comunicó su intención de convertir parcialmente el Préstamo, en los términos que constan en el anuncio previo de la Oferta publicado como hecho relevante con fecha 27 de enero de 2016, el 15 de febrero de 2016, Realia e IC firmaron un acuerdo de novación del Préstamo con el fin de ajustar, entre otros aspectos, su fecha de vencimiento y su fecha de vencimiento anticipado a la duración de la refinanciación suscrita por Realia con sus entidades acreedoras *Puffin Real Estate Lda, CF Aneto y Goldman Sachs International* (en adelante, las “**Entidades Acreedoras**”) y con IC, en su condición de garante, con fecha 11 de diciembre de 2015 (en adelante, la “**Refinanciación Sindicada de Promoción**”). Como consecuencia de esta novación, Realia e IC decidieron abrir una nueva ventana de capitalización el día 3 de mayo de 2016 y la conversión del 15 de febrero de 2016 se dejó sin efecto. Finalmente, el 17 de marzo de 2016, IC comunicó a Realia su decisión de no ejercitar su derecho a capitalizar el préstamo participativo (cuyo importe ascendía a 61.570.004,60 euros) y a su vencimiento optar por la alternativa de admitir una quita, generándose entonces un derecho de crédito a su favor por el importe de 20.396.334,80 euros indicado anteriormente, con vencimiento a 12 meses, a un interés de mercado. En consecuencia, no existe derecho de conversión alguno en dicho Préstamo ya que su vencimiento se produjo el 8 de abril de 2017 debido a que con fecha 7 de abril de 2016 tuvo lugar el vencimiento del Préstamo Sindicado Promoción.

Por lo tanto, y sin perjuicio de que como se ha explicado anteriormente, con anterioridad a esta última novación del Préstamo, el precio implícito por acción de Realia que cabía deducir del Préstamo era igual a 0,63 euros por acción, el acuerdo vigente entre IC y Realia relativo al Préstamo no permite deducir, conforme a las reglas de fijación del precio equitativo establecidas en el artículo 9 del Real Decreto 1066/2007, la existencia de un precio acordado para la adquisición por IC de las acciones de Realia.

5. VALORES A LOS QUE SE DIRIGE LA OFERTA.

La Oferta se dirige a la totalidad del capital social de Realia, que asciende a 460.751.398 acciones. Las acciones que son actualmente titularidad del Oferente (139.637.565 acciones, representativas del 30,31%), han sido inmovilizadas por el Oferente. Por tanto, la Oferta se dirige de modo efectivo a 321.113.833 acciones de Realia, representativas del 69,69%.

No existen otros valores o instrumentos financieros de Realia a los que deba extenderse la Oferta de conformidad con la normativa aplicable.

La Oferta se formulará exclusivamente en el mercado español y se dirigirá a todos los titulares de acciones de la Sociedad Afectada, con independencia de su nacionalidad o lugar de residencia, si bien el presente anuncio y su contenido no constituyen la formulación o difusión de la Oferta en una jurisdicción donde su formulación o difusión pudiera resultar ilegal. En consecuencia, el presente anuncio no se publicará, ni de ninguna otra manera se distribuirá o enviará a cualquier jurisdicción o territorio en el cual la Oferta pudiera resultar ilegal o donde se exigiese el registro o publicación de documentación adicional, y las personas que lo reciban no podrán publicarlo, distribuirlo ni enviarlo a dichas jurisdicciones o territorios.

6. CONTRAPRESTACIÓN OFRECIDA POR LA OFERTA.

La contraprestación ofrecida por cada acción de Realia es de OCHENTA CÉNTIMOS DE EURO (0,80 €). La totalidad de la contraprestación se abonará en metálico.

La formulación de la Oferta en los términos previstos en el artículo 3 del Real Decreto 1066/2007 requiere que el precio de la Oferta sea equitativo de acuerdo con la definición de este concepto dada en el artículo 9 del referido Real Decreto.

A juicio del Oferente, el precio de la oferta tiene la consideración de precio equitativo conforme al señalado artículo 9 al ser superior al precio más elevado que el Oferente y las personas concertadas con él han pagado o acordado pagar por los mismos valores a los que se dirige la Oferta durante los doce (12) meses previos al anuncio de la Oferta y hasta la fecha del Folleto Explicativo.

En este sentido, se hace constar que durante dicho periodo, el precio más alto pagado por el Oferente y las personas concertadas con él se corresponde con la adquisición por IC de 262.158 acciones de fecha 30 de diciembre de 2015 a un precio de 0,753 € por acción.

No existe compensación adicional alguna por las acciones de Realia adquiridas por el Oferente ni tampoco al margen de la contraprestación de la Oferta y que no se da ninguna de las circunstancias que exigiría la modificación del precio recogidas en el apartado 4 del artículo 9 del Real Decreto 1066/2007.

No se ha producido desde la publicación del anuncio previo hasta la fecha del Folleto ninguna adquisición de acciones de Realia por parte del Oferente o por cualquiera de las personas que pudieran actuar concertadamente con él, por lo que no procede la revisión del precio prevista en el art. 32 del RD de OPAS.

7. CONDICIONES A LAS QUE ESTÁ SUJETA LA OFERTA.

La Oferta no está sujeta a condición alguna.

8. GARANTÍAS Y FINANCIACIÓN DE LA OFERTA.

Con el fin de garantizar el pago del precio de las acciones que se adquieran como consecuencia de la Oferta, la Sociedad Oferente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 del Real Decreto 1066/2007, ha presentado ante la CNMV documentación acreditativa de un aval bancario otorgado por la entidad Caixabank, S.A. (en adelante, “**Caixabank**”), por un importe de 256.891.066,40€ que cubre todas las obligaciones del pago que puedan resultar de la Oferta.

La Sociedad Oferente atenderá el pago de la Oferta mediante recursos propios a través del empleo de parte de sus activos circulantes que incluye caja, inversiones en renta fija y en renta variable con alta liquidez con la que cuenta, que a 31 de diciembre de 2015 en el balance individual de IC asciende a 44.920,10 millones de Pesos Mexicanos, esto es, 2.373,66 millones de Euros (tipo de cambio a 31 de diciembre de 2015 (1 EUR = 18,9244 pesos mexicanos).

9. PROCEDIMIENTO DE ACEPTACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA OFERTA.

9.1. Plazo de aceptación de la Oferta.

De conformidad al artículo 23 del Real Decreto 1066/2007, el plazo de aceptación de la presente Oferta es de quince (15) días naturales contados a partir del día hábil bursátil siguiente al de publicación del primer anuncio al que se refiere el artículo 22 del Real Decreto 1066/2007. El plazo de aceptación finalizará en todo caso a las 24.00 horas del último día del plazo.

Se tomará como fecha de publicación del anuncio en el mencionado Boletín Oficial de Cotización la fecha de la sesión bursátil a que dicho Boletín de Cotización se refiera.

A efectos de cómputo del referido plazo de quince (15) días naturales se incluirá tanto el día inicial como el último día del plazo. En el caso de que el primer día del plazo fuese inhábil bursátil, el plazo de aceptación se iniciaría el día hábil bursátil siguiente y en el caso de que lo fuese el último día del plazo, este se extenderá hasta el final del primer día hábil bursátil siguiente a dichos efectos.

La Sociedad Oferente podrá prorrogar el plazo de aceptación de la Oferta, hasta un máximo de setenta (70) días naturales contados a partir del día hábil bursátil siguiente al de publicación del primer anuncio al que se refiere el artículo 22 del Real Decreto 1066/2007, de acuerdo con lo previsto en el artículo 23.2 del Real Decreto 1066/2007, previa comunicación a la CNMV y anuncio en los mismos medios en que hubiera sido publicada la Oferta, al menos tres (3) días naturales antes del término del plazo inicial, indicándose las circunstancias que motivan la ampliación del plazo.

En el caso de publicación de algún suplemento al Folleto Explicativo, la CNMV podrá ampliar el plazo de aceptación de la Oferta de conformidad con lo establecido en el artículo 23.4. del Real Decreto 1066/2007. Asimismo, la CNMV podrá acordar la ampliación del plazo de aceptación en aquéllos casos que pudiera resultar necesario de conformidad a lo dispuesto en el artículo 23.5 del Real Decreto 1066/2007.

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

Declaraciones de aceptación:

Las declaraciones de aceptación de la Oferta de los accionistas de la Sociedad Afectada se realizarán de acuerdo con lo señalado en el Folleto, se admitirán desde el primer día del plazo de aceptación, serán revocables en cualquier momento antes del último día de dicho plazo y carecerán de validez si se someten a condición, todo ello según lo dispuesto en el artículo 34 del Real Decreto 1066/2007.

Procedimiento de aceptación de la Oferta:

Los titulares de acciones de Realia que deseen aceptar la Oferta deberán dirigirse a aquella entidad participante en Iberclear donde figuren depositadas sus acciones y manifestar por escrito ante la misma su declaración de aceptación.

Las acciones por las que se acepte la Oferta deberán comprender todos los derechos políticos y económicos, cualquiera que sea su naturaleza, que pudieran corresponder a las mismas.

Las aceptaciones serán cursadas a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao o Valencia a través de las entidades depositarias participantes en Iberclear en las que se encuentren las correspondientes acciones, quienes se encargarán de recoger dichas aceptaciones por escrito y responderán además, de acuerdo con sus registros de detalle, de la titularidad y tenencia de las acciones a que se refieren dichas aceptaciones, así como de la inexistencia de cargas o gravámenes o derechos de terceros que limiten los derechos políticos o económicos de dichas acciones o su libre transmisibilidad.

Las declaraciones de aceptación de los titulares de acciones de Realia se acompañarán de la documentación suficiente para que pueda realizarse la transmisión de dichas acciones y deberán incluir todos los datos identificativos requeridos por la legislación vigente para este

tipo de operaciones, a título enunciativo: nombre completo o denominación social, domicilio, y número de identificación fiscal o, en caso de accionistas que no sean residentes en España y no tengan un número de identificación fiscal español, su número de pasaporte, nacionalidad y lugar de residencia.

Durante el plazo de aceptación de la Oferta, las entidades miembros o participantes en Iberclear que reciban las declaraciones de aceptación remitirán a la Sociedad Oferente a través del representante destinado a estos efectos y a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia diariamente los datos relativos al número de acciones comprendidas en las declaraciones de aceptación presentadas por los accionistas de Realia.

La Sociedad Oferente y las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia facilitarán a la CNMV, cuando ésta lo solicite, información sobre el número de aceptaciones presentadas y no revocadas de las que tuvieran conocimiento.

Se recuerda a los miembros de mercado que intervengan en la operación por cuenta de los accionistas aceptantes y de la propia Sociedad Oferente, así como a las entidades depositarias de las acciones, la obligación de remitir a sus respectivas Sociedades Rectoras y a la Sociedad Oferente de forma diaria las aceptaciones que se vayan produciendo durante el plazo de aceptación conforme a lo establecido en el artículo 34.2 del Real Decreto 1066/2007.

El representante de la Sociedad Oferente a los efectos de dicha comunicación es Caixabank, S.A. (en adelante, “**Caixabank**”), con domicilio en Av. Diagonal 621 de Barcelona, dirección de correo electrónico entidad.agente@lacaixa.es y con número de fax 34 93 404 78 79.

Las acciones a las que se extiende la Oferta deberán ser transmitidas: (i) libres de cargas y gravámenes y derechos de terceros que limiten sus derechos políticos o económicos o su libre transmisibilidad; (ii) por persona legitimada para transmitir las según los asientos del registro contable, de forma que la Sociedad Oferente adquiera una propiedad irrevocable de acuerdo con el artículo 11 de la Ley del Mercado de Valores; y (iii) con todos los derechos económicos y políticos que les correspondan.

Cualquier acción que se ofrezca en venta deberá haber sido adquirida como máximo el último día del periodo de aceptación de la Oferta.

Los accionistas de Realia podrán aceptar la Oferta por la totalidad o parte de las acciones de la Sociedad de las que sean titulares. Toda declaración que formulen deberá referirse al menos a una acción de Realia.

La información sobre el número de aceptaciones presentadas y no revocadas, según lo dispuesto en el artículo 35.2 del Real Decreto 1066/2007, podrá ser obtenida por los interesados durante el plazo de aceptación de la Oferta, previa solicitud e identificación completa del solicitante, bien en el domicilio social del Oferente, bien en el de sus representantes.

9.3. Publicación del resultado de la Oferta.

De conformidad con el artículo 36 del Real Decreto 1066/2007, transcurrido el plazo de aceptación previsto en el Folleto o el que resulte, en su caso, de su prórroga o modificación y en un plazo que no excederá de cinco (5) días hábiles desde dicha fecha, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia comunicarán a la CNMV el número total de acciones que hayan aceptado la Oferta.

Recibida por la CNMV la información sobre el total de aceptaciones, la CNMV comunicará en el plazo máximo de dos (2) días hábiles a las Sociedades Rectoras de la Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, a la Sociedad de Bolsas, a la Sociedad Oferente y a Realia el resultado de la Oferta. Las citadas Sociedades Rectoras publicarán dicho resultado, con su alcance concreto, en los Boletines de Cotización correspondiente a la sesión bursátil en la que se reciba la comunicación. Se entenderá por fecha de publicación del resultado de la Oferta la fecha de la sesión a la que se refiera el mencionado Boletín de Cotización.

9.4. Intervención y Liquidación de la Oferta.

La adquisición de las acciones objeto de la Oferta se intervendrá y liquidará por Caixabank, que actuará como miembro de la Bolsa intermediando en la operación, por cuenta de la Sociedad Oferente y como entidad participante en Iberclear encargada de efectuar la liquidación por cuenta de la Sociedad Oferente.

La liquidación y el pago del precio de las acciones se realizará, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 del Real Decreto 1066/2007, siguiendo el procedimiento establecido para ello por Iberclear, considerándose como fecha de contratación de la correspondiente operación bursátil la del día de la publicación del resultado de la Oferta en el Boletín de Cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia tal y como se señala en el anterior apartado 9.3.

9.5. Gastos de aceptación y liquidación de la Oferta que sean de cuenta de los destinatarios, o distribución de los mismos entre la Sociedad Oferente y aquéllos.

Los titulares de las acciones de Realia que acepten que la intervención de la Oferta se realice a través de Caixabank no soportarán los corretajes derivados de la intervención de un miembro del mercado en la compraventa, ni los cánones de contratación de la Bolsa de Valores, ni los cánones de liquidación de Iberclear. En el mencionado supuesto, tales cánones y corretajes serán asumidos por la Sociedad Oferente.

En el supuesto de que intervengan por cuenta del aceptante de la Oferta otros miembros del mercado distintos de Caixabank, serán de cargo del accionista los cánones, corretajes y demás gastos de la parte vendedora en la operación, incluyendo, sin ánimo exhaustivo, los corretajes derivados de la intervención de un miembro del mercado en la compraventa, los cánones de contratación de la Bolsa de Valores y los cánones de liquidación de Iberclear.

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 órdenes derivadas de la aceptación de la Oferta.

Cualesquiera otros gastos distintos de los anteriormente señalados serán asumidos por quienes en ellos incurran.

9.6. Designación de la entidad que actúa por cuenta de la Sociedad Oferente en el procedimiento de aceptación y liquidación de la Oferta.

La Sociedad Oferente ha designado a Caixabank, con domicilio social en Barcelona, Avenida Diagonal núm. 621, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 10.159, Folio 210, Hoja B-41232 y con C.I.F número A-08663619, para que actúe por su cuenta como entidad encargada de intervenir y liquidar las operaciones de adquisición de acciones de Realia que acepten la Oferta.

10. PLAZOS Y CONDICIONES PARA LAS COMPRAVENTAS FORZOSAS.

La Sociedad Oferente no exigirá la venta forzosa prevista en el artículo 136 del Texto Refundido de la Ley de Mercado de Valores y en el artículo 47 del Real Decreto 1066/2007. No obstante, se detallan las condiciones que deberán cumplirse para que los accionistas puedan exigir a la Sociedad Oferente la compra forzosa de sus acciones.

Condiciones para las compras forzosas:

Conforme a lo establecido en el artículo 47 del Real Decreto 1066/2007 y en el artículo 137 del Texto Refundido de la Ley de Mercado de Valores, si: (i) la Oferta fuese aceptada por accionistas titulares de acciones que representen, al menos, el 90% de los derechos de voto de Realia, distintos de los que ya se le atribuyan en el momento de ejecución de la Oferta a IC y; (ii) a resultas de la Oferta, IC y las personas que actúen concertadamente con ella posean acciones de Realia que representen, al menos, el 90% del capital social que confiere derechos de voto de Realia, los accionistas de Realia que no hubiesen aceptado la Oferta y que así lo deseen, podrán exigir a IC la compra forzosa de la totalidad de sus acciones por la misma contraprestación de la Oferta. Los gastos relativos a la compra forzosa y los correspondientes a la liquidación de dicha operación serán a cargo de los accionistas vendedores.

Sin perjuicio de que los derechos de voto de las acciones de FCC en Realia no son atribuibles al Oferente conforme a lo previsto en el art. 5 del Real 1066/2007, con el objeto de favorecer a los accionistas no aceptantes de la Oferta que deseen transmitir sus acciones, para la verificación de las condiciones para la realización de la compra forzosa, el Oferente se considera atribuible a estos efectos exclusivamente los derechos de voto de las acciones siguientes: (i) 139.637.565 acciones de Realia titularidad de IC; (ii) 170.067.240 acciones de Realia titularidad de FCC; y (iii) 700.000 acciones de Realia titularidad de Don Juan Rodríguez Torres, es decir 310.404.805 acciones representativas de un 67,37% del capital social.

En consecuencia con lo anterior, las referidas condiciones se tendrán por cumplidas siempre que:

- (i) el Oferente posea tras la Oferta, como mínimo, 414.676.259 acciones representativas del 90% del capital de Realia; y
- (ii) las declaraciones de aceptación de la Oferta comprendan un número mínimo de 135.311.934 acciones de Realia, representativas del 29,37% del capital social. En caso de que la Oferta fuera aceptada por FCC o Don Juan Rodríguez Torres, se deducirán sus acciones del cómputo por lo que la aceptación mínima deberá comprender un número de 306.079.174 acciones de Realia (incluyendo las de dichos accionistas), representativas del 66,43% del capital.

A la mayor brevedad posible y no más tarde de los tres (3) días hábiles siguientes al de publicación del resultado de la Oferta, la Sociedad Oferente comunicará a la CNMV y al mercado mediante un hecho relevante si se dan las condiciones señaladas anteriormente para la realización de las compras forzosas. En dicho Hecho Relevante se reiterará (i) que el Oferente no va a exigir la venta forzosa, y (ii) el derecho de los accionistas que lo deseen de ejercer su derecho de compra forzosa en el supuesto de que se cumplan las condiciones para ello. Asimismo, se informará en el hecho relevante de las variaciones habidas, en su caso, respecto de los derechos de voto de las acciones de Realia atribuibles a IC señaladas en el presente apartado y de los derechos de voto de las acciones atribuibles a IC que pudieran estar comprendidas en las declaraciones de aceptación.

El plazo máximo para exigir la compra forzosa será de 3 meses a contar desde la fecha de finalización del plazo de aceptación de la Oferta.

Formalidades que deben cumplir los accionistas de Realia para solicitar la compra forzosa de las acciones afectadas por la Oferta:

Habiéndose cumplido las condiciones para la realización de las compras forzosas referidas anteriormente, los accionistas de Realia podrán hacer uso de su derecho de compra forzosa.

El precio que IC deberá satisfacer a todos aquellos accionistas de Realia que ejerciten el derecho de compra forzosa será el precio de la presente Oferta, es decir 0,80 euros por acción.

Los accionistas de Realia que deseen solicitar la compra forzosa de sus acciones deberán dirigirse a la entidad participante en Iberclear en la que tengan depositadas sus acciones. Las solicitudes de compra forzosa serán cursadas por escrito a IC por dichas entidades a través de Caixabank. Las entidades participantes en Iberclear en las que se encuentren depositadas las acciones responderán de acuerdo con sus registros de detalle de la titularidad y tenencia de los valores a los que se refieran las solicitudes de compra forzosa.

Todos los accionistas que soliciten, en su caso, la compra forzosa deberán incluir en sus solicitudes la totalidad de las acciones de Realia de su titularidad.

De conformidad con lo previsto en el artículo 136.2 de la Ley del Mercado de Valores, si las acciones de Realia objeto de compra forzosa se encontrasen embargadas como consecuencia de actos administrativos o resoluciones judiciales o existiera sobre ellas algún tipo de carga, incluyendo gravámenes, derechos reales limitados o garantías financieras, las referidas acciones se enajenarán libres de dichas cargas, pasando éstas a constituirse sobre el precio pagado por IC por la compraventa.

El depositario de las acciones estará obligado a mantener en depósito el precio de la compraventa, poniendo en conocimiento de la autoridad judicial o administrativa que hubiere ordenado los embargos o del titular de cualesquiera otras cargas la aplicación del presente procedimiento.

Si, una vez aplicado lo dispuesto en artículo 136.2 de la Ley del Mercado de Valores, existiera una parte del precio que resultase innecesaria para la satisfacción de las obligaciones garantizadas con el embargo o embargos practicados o con las cargas existentes sobre las acciones, se pondrá inmediatamente a disposición del titular de las citadas acciones.

Las entidades participantes en Iberclear en las que se encuentren depositadas acciones de Realia que reciban las solicitudes de compra forzosa remitirán diariamente al Oferente, a través de Caixabank, los datos relativos al número de acciones comprendidas en las solicitudes de compra forzosa presentadas, en su caso, por los accionistas de Realia.

Las solicitudes de compra forzosa de los titulares de acciones de Realia 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 vigente para este tipo de operaciones.

En ningún caso IC aceptará solicitudes de compra forzosa con fecha posterior al día en que se cumplan tres (3) meses desde la fecha de finalización del plazo de aceptación de la Oferta o relativas a acciones adquiridas con posterioridad a esa fecha. Es decir, aquellas acciones sobre las que se solicite la compra forzosa deberán haber sido adquiridas no más tarde del día en que se cumplan tres (3) meses desde la fecha de finalización del plazo de aceptación de la Oferta y su solicitud deberá realizarse dentro de los citados tres (3) meses.

Caixabank será el miembro de la Bolsa que actuará por cuenta de IC como intermediario en la adquisición de las acciones objeto de la compra forzosa, siendo Caixabank la entidad participante en Iberclear encargada de efectuar por cuenta de IC la liquidación correspondiente.

11. FINALIDAD DE LA OPERACIÓN.

11.1. Finalidad perseguida con la adquisición.

La Oferta se formula por la Sociedad Oferente con la finalidad de incrementar la participación que ostenta actualmente en Realia y, especialmente, con la finalidad de acometer un plan estratégico en el Grupo Realia consistente en sanear su deuda y convertirla en una empresa con un nivel de ingresos recurrente, estable y equilibrado con su endeudamiento.

Asimismo, mediante la formulación de la Oferta, la Sociedad Oferente da cumplimiento a lo dispuesto en los preceptos aplicables del Capítulo II del Real Decreto 1066/2007, permitiendo a los accionistas de la Sociedad Afectada vender sus acciones a un precio equitativo de conformidad con lo previsto el artículo 9.1 del Real Decreto 1066/2007.

11.2. Planes estratégicos e intenciones sobre las actividades futuras de la Sociedad Afectada y la localización de los centros de la actividad para un horizonte temporal de doce meses.

La Sociedad Oferente no tiene previsto proponer ninguna modificación sustancial de las actividades futuras de Realia ni existe intención de modificar la localización de sus centros de actividad dentro de un horizonte temporal de doce meses tras la liquidación de la Oferta.

11.3. Planes estratégicos e intenciones respecto al mantenimiento de los puestos de trabajo del personal y directivos de la Sociedad Afectada, para un horizonte temporal de doce meses.

En líneas generales, y con la información pública disponible, no se contempla ninguna modificación relevante de los puestos y condiciones de trabajo del personal y directivos de Realia dentro de un horizonte temporal de doce (12) meses tras la liquidación de la Oferta.

11.4. Planes relativos a la utilización o disposición de activos de la Sociedad Afectada y variaciones previstas en su endeudamiento financiero neto.

No se prevé la utilización o disposición de los activos de Realia de forma diferente a la que se viene realizando en el curso normal de sus negocios, así como tampoco se contemplan variaciones significativas del endeudamiento financiero neto.

En cuanto a las variaciones previstas en el endeudamiento financiero neto de Realia, la Sociedad Oferente está acometiendo un plan estratégico en el Grupo Realia consistente en reducir progresivamente el endeudamiento financiero de la Sociedad Afectada y a otorgar a esta última de una estructura financiera sostenible y adaptada a su capacidad de generación de caja.

Las principales partidas de deuda de Realia son las siguientes:

- Préstamo con Caixabank, S.A. por importe total de 183.649.355,97 euros a un tipo de interés de Euribor a 3 meses más 0,7% y con vencimiento con fecha 30 de junio de 2018. El referido préstamo ha quedado garantizado por el Oferente mediante la correspondiente garantía corporativa. Dicho préstamo se ha utilizado para pagar el último hito de pago de la Refinanciación Sindicada de Promoción.

- Derecho de crédito a favor de IC, por importe total de 20.396.334,80€, con vencimiento a 12 meses e interés de mercado, derivado de la amortización anticipada del Préstamo y la decisión de IC de no capitalizar el mismo.
- Deuda financiera de su filial Realía Patrimonio, S.A.U. (en adelante, “**Realía Patrimonio**”), la cual tiene una deuda total, a 31 de marzo de 2016, de 680.547.122,1 euros, con vencimiento en abril de 2017, derivado del contrato de crédito suscrito en abril de 2007 por Realía Patrimonio por un importe máximo inicial de 1.087.000.000€.

La intención de IC es continuar con la ejecución de dicho plan estratégico consistente en una reducción progresiva del endeudamiento financiero de la Sociedad Afectada que contribuya al crecimiento sostenible del Grupo Realía. Dicho objetivo se pretende conseguir mediante la búsqueda de mecanismos que fortalezcan la estructura de capital del Grupo Realía y le permitan hacer frente a sus obligaciones de pago: (i) mediante la obtención de financiación externa; (ii) a través de la capitalización de la Sociedad Afectada por medio de sucesivas ampliaciones de capital o; (iii) por cualquier otro medio alternativo que pueda ser beneficioso para Realía. Todo ello con la exclusiva finalidad de disminuir significativamente el endeudamiento financiero de la Sociedad Afectada, incrementar su capacidad financiera y, a su vez, fortalecer su estructura de capital.

11.5. Planes relativos a la emisión de valores de cualquier clase por la Sociedad Afectada y su Grupo.

La Sociedad Oferente no tiene ningún plan o intención de realizar emisiones de valores de Realía, sin perjuicio de la posibilidad de recurrir, si ello se estimase conveniente, a la realización de futuras ampliaciones de capital encaminadas a hacer frente a obligaciones de pago derivadas de la deuda financiera y, en consecuencia, a reducir el endeudamiento financiero de Realía.

11.6. Reestructuraciones societarias de cualquier naturaleza previstas.

No existen planes de promover la realización de operación societaria alguna que pudiera conllevar la transformación, escisión o fusión de Realía con sociedades de su grupo ni con terceros.

11.7. Política de Dividendos.

La Sociedad Afectada no ha distribuido dividendos desde el ejercicio 2009 correspondiente al resultado obtenido en el ejercicio 2008.

La Sociedad no tiene ninguna política concreta en materia de distribución de dividendos. La Sociedad Oferente, en tanto en cuanto no cambie la situación de la Sociedad Afectada y se reduzca su endeudamiento financiero, no tiene intención de distribuir dividendos.

11.8. Planes sobre la estructura, composición y funcionamiento de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada y previsiones sobre la designación de miembros en dichos órganos.

Como consecuencia del incremento, en su caso, de la participación de control de IC en la Sociedad Afectada una vez finalizada la presente Oferta, la Sociedad Oferente tiene la intención de promover una redistribución de los Consejeros dominicales designados en el Consejo de Administración acorde con la nueva distribución accionarial de Realía. En cualquier caso, IC deberá respetar el derecho de designación de dos consejeros en Realía contemplado en el Acuerdo de Inversión en la forma que se describe en el epígrafe I.3.3 del Folleto. En consecuencia, en caso de que IC superara el porcentaje que en la actualidad

ostenta FCC en Realia, todos los Consejeros dominicales distintos a los dos Consejeros designados conforme al Acuerdo de Inversión pasarían a ser Consejeros dominicales de IC. En relación a las vacantes existentes en el Consejo de Administración de la Sociedad Afectada, el Oferente no tiene a día de hoy tomada una decisión al respecto.

Por lo que se refiere a la Comisión Ejecutiva, es intención de la Sociedad Oferente promover la incorporación de consejeros dominicales al menos en proporción a su participación tras la liquidación de la Oferta. En relación a la vacante existente en la Comisión Ejecutiva de la Sociedad Afectada, el Oferente tiene la intención de cubrir la misma con un consejero dominical designado por IC.

La Sociedad Oferente, más allá de la intención que tiene de promover la incorporación de consejeros dominicales al menos en proporción a su participación tras la liquidación de la Oferta, no ha adoptado decisión alguna en relación a la modificación de la estructura, composición y funcionamiento de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada.

No existen pactos con los administradores actuales de Realia para su continuidad ni de ningún otro tipo.

11.9. Previsiones relativas al mantenimiento o modificación de los estatutos de la Sociedad Afectada.

La Sociedad Oferente no prevé modificaciones significativas de los Estatutos Sociales de Realia o de las entidades de su Grupo distintas de aquellas que pudieran resultar necesarias como consecuencia de cambios legislativos o reglamentarios o como consecuencia de las posibles ampliaciones de capital que se pudieran llevar a cabo.

Por su parte, en lo relativo a los Reglamentos de la Junta General de Accionistas y del Consejo de Administración, tampoco se tiene prevista su modificación salvo en aquello que resulte necesario como consecuencia de cambios legislativos o reglamentarios.

11.10. Intenciones respecto al mantenimiento de la cotización de los valores de la Sociedad Afectada.

La Oferta no tiene por finalidad la exclusión de cotización de las acciones de Realia de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona.

Dada la estructura accionarial de Realia, si como consecuencia de la Oferta, las acciones de Realia no tuvieran una liquidez y distribución bursátiles adecuadas, la Sociedad Oferente adoptará las actuaciones razonables que, en función de las condiciones de mercado y de la propia Realia, permitan el mantenimiento en Bolsa de dichas acciones, en el plazo de seis meses desde la liquidación de la Oferta.

La Sociedad Oferente no exigirá la venta forzosa prevista en el artículo 136 del Texto Refundido de la Ley de Mercado de Valores y en el artículo 47 del Real Decreto 1066/2007.

En caso de cumplirse las condiciones de compra forzosa, y si todos los accionistas no aceptantes de la Oferta ejercieran su derecho de compra forzosa, los valores de Realia quedarían excluidos de negociación a partir de la liquidación de la última operación, salvo si la CNMV, a solicitud del Oferente, le concediera un plazo de un mes para reestablecer el cumplimiento de los requisitos de difusión y liquidez de los valores de Realia.

11.11. Intención de la Sociedad Oferente de aplicar o no el derecho de venta forzosa previsto en el artículo 47 del Real Decreto 1066/2007.

La Sociedad Oferente no exigirá la venta forzosa prevista en el artículo 136 del Texto Refundido de la Ley de Mercado de Valores y en el artículo 47 del Real Decreto 1066/2007.

11.12. Indicaciones relativas a la transmisión de valores de la Sociedad Afectada, indicando si existe algún acuerdo a este respecto con otras personas.

La Sociedad Oferente no tiene previsto transmitir total o parcialmente su participación en Realia, ni ha fijado un plazo determinado transcurrido el cual procederá a esa transmisión, sin que exista ningún acuerdo a este respecto con otras personas

11.13. Informaciones de la Sociedad Oferente y su Grupo en la medida en que la misma se vea afectada por la oferta.

La Sociedad Oferente no prevé que la adquisición de acciones de Realia derivada de la presente Oferta suponga para la Sociedad Oferente: (i) ningún cambio en la estructura, composición y funcionamiento de sus órganos de administración o de los Estatutos Sociales; (ii) ningún cambio relevante en la organización funcional ni en su actividad y estrategia; (iii) ninguna disminución de las inversiones previstas; (iv) ninguna modificación en la política de personal ni en sus centros de actividad; (v) ninguna alteración en la política de reparto de dividendos; (vi) ninguna reestructuración societaria, (vii) ningún cambio en sus pasivos, o (viii) ninguna emisión de valores de cualquier clase.

De conformidad con lo manifestado, la Sociedad Oferente financiará la adquisición de las acciones objeto de la Oferta mediante fondos propios, en concreto, mediante el empleo de parte de sus activos circulantes que incluye caja, inversiones en renta fija y en renta variable con alta liquidez con la que cuenta y demás recursos de la Sociedad Oferente.

12. DISPONIBILIDAD DEL FOLLETO EXPLICATIVO DE LA OFERTA Y DE LA DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.3 del Real Decreto 1066/2007, el Folleto y la documentación complementaria que lo acompaña estarán a disposición de los accionistas de la Sociedad Afectada desde el día hábil bursátil siguiente a la publicación del primero de los anuncios a que se refiere el artículo 22.1 de dicho cuerpo legal, en los siguientes lugares:

- En la sociedad rectora de la Bolsa de Madrid (Plaza de la Lealtad,1, Madrid);
- En la sociedad Rectora de la Bolsa de Barcelona (Paseo de Gracia 19, Barcelona);
- En la sociedad Rectora de la Bolsa de Bilbao (Calle José María Olavarri, 48001 Bilbao, Bizkaia).
- En la sociedad Rectora de la Bolsa de Valencia (Carrer dels Llibrers, 2, 46002 Valencia).
- En el domicilio social de Realia (Paseo de la Castellana 216, Madrid);
- En el domicilio de la Sociedad Oferente (Lago Zúrich nº 245, Plaza Carso, Edificio Presa Falcón, Piso 20, Colonia Ampliación Granada, C.P. 11529, Ciudad de México (México).
- En el domicilio de Caixabank en su calidad de entidad encargada de liquidar las operaciones de adquisición de las acciones de esta Oferta por cuenta de la Sociedad Oferente (Barcelona, Avenida Diagonal núm. 621), y
- En la CNMV (Calle Edison, nº 4, Madrid).

Asimismo, únicamente el Folleto Explicativo sin sus anexos, estará disponible en la página web de la CNMV (www.cnmv.es) no más tarde del plazo indicado anteriormente.

En Ciudad de México para Madrid, a 29 de abril de 2016.

P.p.: D. Armando Ibáñez Vázquez
Inversora Carso, S.A. de C.V.