

Comisión Nacional del Mercado de Valores
Marqués de Villamagna, 3 (Torre Serrano)
28001 Madrid

Madrid a 19 de junio de 2007

Muy Sres. nuestros:

Adjunto les remitimos el CD-ROM que contiene el folleto explicativo y el modelo de anuncio de la oferta pública de adquisición formulada por **Inmobiliaria Colonial, S.A.** sobre la totalidad del capital social de la sociedad **Riofisa, S.A.**

El contenido del folleto explicativo y del modelo de anuncio que figuran en el CD-ROM adjunto es idéntico a las últimas versiones de los mismos presentadas por escrito ante esa Comisión.

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

Atentamente,

Inmobiliaria Colonial, S.A.

P.p.
D. Mariano Miguel Velasco

FOLLETO EXPLICATIVO Y ANEXOS

OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES DE
RIOFISA, S.A.

formulada por

Colonial

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

Junio de 2007

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

ÍNDICE

CAPÍTULO I	5
ELEMENTOS SUBJETIVOS DE LA OFERTA	5
1.1 Denominación, domicilio y capital social de la Sociedad Afectada.	5
1.2 Denominación, domicilio y objeto social de la Sociedad Oferente.....	5
1.3 Estructura del grupo de la Sociedad Oferente.	7
1.4 Personas responsables del Folleto.....	14
1.5 Relación de los valores de la Sociedad Afectada de los que sean titulares directa o indirectamente la Sociedad Oferente, las sociedades de su grupo, los miembros de los órganos de administración de cada una de ellas, así como otras personas que actúen por cuenta de éstas o concertadamente con éstas, con indicación de los derechos de voto correspondientes a los valores y de la fecha y precio de las operaciones realizadas en los últimos doce (12) meses.....	15
1.6 Autocartera y participaciones de accionistas significativos y de los miembros del órgano de administración de Riofisa. Plan de Fidelización de Directivos.	15
1.6.1 Autocartera.	15
1.6.2 Miembros del Consejo de Administración y accionistas con participaciones significativas de Riofisa.....	15
1.6.3 Plan de Fidelización de Directivos.	17
1.7 Valores de la Sociedad Oferente en poder de la Sociedad Afectada, con indicación de los derechos de voto que les corresponda.	18
1.8 Acuerdos entre la Sociedad Oferente y los miembros del órgano de administración de la Sociedad Afectada; ventajas específicas que la Sociedad Oferente haya reservado a dichos miembros. Acuerdos entre la Sociedad Oferente y la Sociedad Afectada o acuerdos entre la Sociedad Oferente y los accionistas de la Sociedad Afectada.....	18
1.8.1 Contrato de compromiso irrevocable de formulación y aceptación de oferta pública de adquisición de acciones suscrito entre Riofisa Holding y Colonial.....	19
1.8.2 Toma de razón por la Sociedad Oferente de acuerdos suscritos entre Riofisa y sus directivos y empleados.	20
1.8.3 Acuerdos entre Riofisa y sus administradores.	21
1.8.4 Ausencia de otros acuerdos.....	21
1.9 Información sobre la actividad y situación económico-financiera de la Sociedad Oferente y de su grupo.	22
1.9.1 Actividad de la Sociedad Oferente y del Grupo al que pertenecen.....	22
1.9.2 Información financiera relativa al Oferente y su grupo	24
CAPÍTULO II	26
ELEMENTOS OBJETIVOS DE LA OFERTA	26
2.1 Valores a los que se extiende la Oferta.	26
2.2 Contraprestación ofrecida por los valores.....	26
2.3 Número máximo de valores a los que se extiende la Oferta y número mínimo de valores a cuya adquisición se condiciona la efectividad de la Oferta.....	27
2.3.1 Número máximo de valores a los que se extiende la Oferta.....	27
2.3.2 Número mínimo de valores a cuya adquisición se condiciona la efectividad de la Oferta.....	27
2.3.3 Compromisos de la Sociedad Oferente.....	27

2.4	Garantías constituidas por la Sociedad Oferente para la liquidación de la Oferta.	28
2.5	Financiación de la operación.....	28
2.5.1	Fuentes de financiación.	28
2.5.2	Financiación bancaria.	29
2.6	Condiciones a las que está sujeta la Oferta.	34
CAPÍTULO III		36
ELEMENTOS FORMALES DE LA OFERTA		36
3.1	Plazo de aceptación de la Oferta.	36
3.2	Formalidades que deben cumplir los destinatarios de la Oferta para manifestar su aceptación, así como la forma y plazo en el que recibirán la contraprestación.	36
3.2.1	Aceptación irrevocable e incondicional.	36
3.2.2	Procedimiento de aceptación de la Oferta.....	37
3.2.3	Publicación del Resultado de la Oferta.	37
3.2.4	Liquidación de la Oferta.	38
3.3	Gastos de la Oferta.....	38
3.4	Designación de los miembros del mercado que actúan por cuenta de la Sociedad Oferente.	39
CAPÍTULO IV		40
OTRAS INFORMACIONES		40
4.1	Finalidad perseguida con la adquisición.	40
4.1.1	Descripción de la finalidad y objetivos perseguidos con la Oferta.	40
4.1.2	Actividad futura de la Sociedad Afectada. Activos y pasivos.	41
4.1.3	Personal y Directivos.	42
4.1.4	Modificaciones en los Estatutos sociales.	42
4.1.5	Órgano de administración y gobierno corporativo.	42
4.1.6	Intenciones en relación con la cotización de acciones de Riofisa.	43
4.1.7	Política de remuneración al accionista.	44
4.2	Impacto de la adquisición de acciones de la Sociedad Afectada en la Sociedad Oferente.....	44
4.3	Posibilidad de que el resultado de la Oferta quede afectado por la Ley 16/1989, de 17 de julio, de Defensa de la Competencia o por el Reglamento (CE) nº 139/2004, de 20 de enero de 2004, del Consejo de las Comunidades Europeas. Actuaciones de la Sociedad Oferente.	46
4.4	Folleto explicativo y anuncio de la Oferta.	47
4.5	Otras jurisdicciones.....	47

ÍNDICE DE ANEXOS

- Anexo I** Certificación literal del Registro Mercantil de Barcelona acreditativa de la constitución, inscripción y posteriores modificaciones estatutarias de Inmobiliaria Colonial, S.A. (antes “Grupo Inmocaral, S.A.”), certificación expedida por D. Javier Valdecantos Lora-Tamayo como Secretario no consejero del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial S.A. incluyendo el texto de los estatutos sociales vigentes de dicha sociedad, y certificación expedida por el mismo Secretario acreditativa de la composición del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A.
- Anexo II** Escritura de elevación a público de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A. (por entonces “Grupo Inmocaral, S.A.”) el día 24 de enero de 2007 en relación con la formulación de la Oferta, con delegación de facultades.
- Anexo III** Contrato de compromiso irrevocable de formulación y aceptación de oferta pública de adquisición de acciones suscrito entre Inmobiliaria Colonial, S.A. (por entonces “Grupo Inmocaral, S.A.”) y Riofisa Holding, S.L. el 19 de enero de 2007.
- Anexo IV** Cuentas anuales individuales y consolidadas auditadas de Inmobiliaria Colonial, S.A. (por entonces “Grupo Inmocaral, S.A.”) a 31 de diciembre de 2006 e informe de auditoría.
- Anexo V** Copia de los avales bancarios emitidos por The Royal Bank of Scotland plc., Sucursal en España, Calyon, Sucursal en España y Eurohypo AG, Sucursal en España.
- Anexo VI** Modelo de anuncio a publicar en relación con la Oferta.
- Anexo VII** Carta de compromiso emitida por D. Mariano Miguel Velasco como apoderado debidamente facultado por el Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A. relativa a la publicidad de la Oferta.
- Anexo VIII** Copia de la carta de aceptación de Popular Bolsa Sociedad de Valores, S.A. como entidad encargada de intervenir y liquidar por cuenta de Inmobiliaria Colonial, S.A. la Oferta.
- Anexo IX** Copia de la instancia sellada de remisión de la notificación de la operación a la Subdirección General de Concentraciones (Secretaría General de Política Económica y Defensa de la Competencia) y copia de la notificación de la Resolución del Vicepresidente Segundo del Gobierno y Ministro de Economía y Hacienda.

CAPÍTULO I

ELEMENTOS SUBJETIVOS DE LA OFERTA

1.1 Denominación, domicilio y capital social de la Sociedad Afectada.

La sociedad afectada por la presente oferta pública de adquisición (la “Oferta”) es Riofisa, S.A. (“Riofisa” o la “Sociedad Afectada”), sociedad anónima española, con domicilio social en Alcobendas (Madrid), Arbea Campus Empresarial, Edificio 5, Carretera de Fuencarral a Alcobendas, M-603, Km 3,800, y provista de C.I.F. A-48070635.

Riofisa fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante el notario de Bilbao D. José Ignacio González del Valle Llaguno, el día 31 de octubre de 1974, bajo el número 9.370 de su protocolo y se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 7.425, Folio 80, Hoja número M-73.151-2.

El capital social de Riofisa es de NUEVE MILLONES VEINTISÉIS MIL CUATROCIENTOS DOCE EUROS (9.026.412 €), representado mediante CUARENTA Y CINCO MILLONES CIENTO TREINTA Y DOS MIL SESENTA (45.132.060) acciones ordinarias de VEINTE CÉNTIMOS DE EURO (0,20 €) de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase y serie, representadas por medio de anotaciones en cuenta.

La totalidad de las acciones de la Sociedad Afectada se encuentran admitidas a negociación bursátil en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, y se negocian a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (“SIBE”). Cada acción de Riofisa da derecho a un voto.

1.2 Denominación, domicilio y objeto social de la Sociedad Oferente.

La presente Oferta se formula por Inmobiliaria Colonial, S.A., (“Colonial” o la “Sociedad Oferente”), sociedad anónima, de nacionalidad española, con domicilio social en Barcelona, Avenida Diagonal, 532, 08006 y provista de C.I.F. A-28027399. Colonial fue constituida mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, D. Alejandro Santamaría y Rojas, el día 8 de noviembre de 1956, y se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 39608, Folio 63, hoja número B347795.

A la fecha de presentación de la presente Oferta, la Sociedad Oferente se denominaba Grupo Inmocaral, S.A. Dicha sociedad cambió su denominación por la de Inmobiliaria Colonial, S.A. en virtud de escritura autorizada por el Notario de Madrid, D. Luis Máiz Cal el 27 de abril de 2007 con el número 1.163 de su protocolo. Tanto el cambio de domicilio como la modificación de la denominación social, fueron acordadas por la Junta General Extraordinaria de la Sociedad Oferente celebrada el día 22 de febrero de 2007 en

la que se aprobó la fusión por absorción de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad ya extinguida) por parte de Grupo Inmocaral, S.A. (ahora "Inmobiliaria Colonial, S.A.").

La citada fusión se elevó a público mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid D. Luis Sanz Rodero el 26 de abril de 2007 y con el número 1.096 de su protocolo, y causó inscripción en el Registro Mercantil de Madrid el 27 de abril de 2007 al Tomo 1.698, Folio 92, Hoja número M-30822.

El objeto social de Colonial, conforme resulta del artículo 3 de sus estatutos sociales, es el siguiente:

"Artículo 3.- OBJETO SOCIAL.- La Sociedad tiene por objeto:

1º.- La adquisición, disfrute, administración, explotación, arrendamiento, gravamen y enajenación de toda clase de bienes inmuebles y valores mobiliarios por cuenta propia, a excepción de las actividades sujetas a la legislación del Mercado de Valores e Instituciones de Inversión Colectiva.

2º.-La promoción y construcción de viviendas y edificios de toda naturaleza, para sí o para terceros, directamente o por contrata, la explotación en su caso de dichas obras, estudios y proyectos relacionados con ellas, la organización técnica y comercial anexa a las citadas promociones y construcciones y el acopio y preparación de los materiales de construcción que sirvan al indicado fin; la gestión del planeamiento en cualquier grado, la urbanización y parcelación de terrenos de todas clases para su posterior explotación, construcción o venta; la adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios y proyectos, tanto para el planeamiento, urbanización o parcelación de terrenos, como para la construcción de inmuebles; la realización de toda clase de estudios, informes, tasaciones, valoraciones y peritajes; y en general, la prestación de servicios de consulta inmobiliaria y de asistencia técnica mediante contrato a otras empresas o entidades públicas o privadas.

Quedan expresamente excluidas como actividades sociales aquéllas que por ley se atribuyen con carácter exclusivo a sociedades específicas.

Todas las actividades incluidas en el objeto social se llevarán a cabo en la forma autorizada por las leyes vigentes en cada momento y con la exclusión expresa de actividades propias que, con carácter de exclusividad, se confieren a personas físicas o jurídicas distintas de esta sociedad por la legislación vigente.

Las actividades enumeradas podrán ser también desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo."

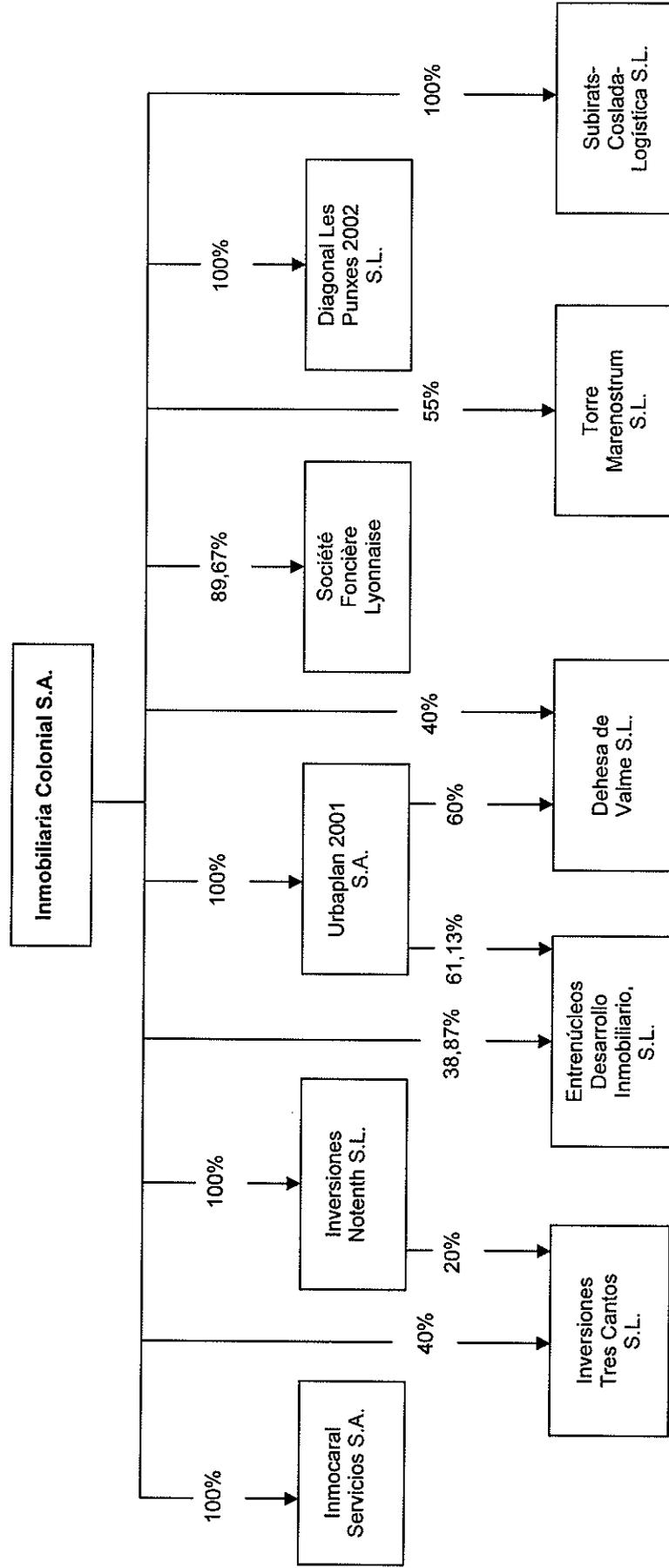
Se adjunta como **Anexo I** certificación literal del Registro Mercantil de Barcelona acreditativa de la constitución, inscripción y posteriores modificaciones estatutarias de Colonial (antes “Grupo Inmocaral, S.A.”), certificación expedida por D. Javier Valdecantos Lora-Tamayo como Secretario no consejero del Consejo de Administración de Colonial incluyendo el texto de los estatutos sociales vigentes de dicha sociedad y certificación expedida por el mismo Secretario acreditativa de la composición del Consejo de Administración de Colonial.

1.3 Estructura del grupo de la Sociedad Oferente.

Colonial es la sociedad dominante de un grupo de sociedades a los efectos de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio del Mercado de Valores y del artículo 42 del Código de Comercio.

En el siguiente cuadro se muestra un gráfico de las sociedades que componen Colonial a la fecha del presente Folleto:

GRUPO COLONIAL



La siguiente tabla muestra una relación de los accionistas significativos de la Sociedad Oferente:

Nombre	Participación directa	Participación indirecta	Participación total
D. Luis Manuel Portillo Muñoz (1)	1.333 acciones (0,00%)	524.054.380 acciones (37,23%)	524.055.713 acciones (37,23%)
Nozar, S.A.	138.636.364 acciones (9,85%)	—	138.636.364 acciones (9,85%)
D ^a Alicia Koplowitz Romero de Juseu (2)	—	125.482.729 acciones (8,92%)	125.482.729 acciones (8,92%)
D. Rafael Santamaría Trigo (3)	—	92.990.958 acciones (6,61%)	92.990.958 acciones (6,61%)
D. Aurelio González Villarejo (4)	705.360 acciones (0,05%)	72.967.052 acciones (5,18%)	73.672.412 acciones (5,23%)
D. José Ramón Carabante de la Plaza (5)	23.327.273 acciones (1,66%)	45.184.639 acciones (3,21%)	68.511.912 acciones (4,87%)

(1) La participación indirecta de D. Luis Manuel Portillo Muñoz (37,23%) corresponde a las siguientes sociedades:

- (i) Grupo Portival, S.L., a través de la cual participa en un 12,62% del capital social.
- (ii) Inversiones Empresariales Tersina, S.L.U., a través de la cual participa en un 7,07% del capital social.
- (iii) Expo-an, S.A., a través de la cual participa en un 5,53% del capital social.
- (iv) Inmópolis Calidad Sevilla, S.A., a través de la cual participa en un 5,31% del capital social.
- (v) Desarrollo Empresarial Quetro, S.L., a través de la cual participa en un 5,31% del capital social. Desarrollo Empresarial Quetro, S.L. está controlada por D^a María Jesús Valero Pérez. No obstante, al actuar la Sra. Valero de forma concertada con D. Luis Manuel Portillo Muñoz a efectos de lo previsto en la Ley del Mercado de Valores, aunque no exista ningún pacto o acuerdo escrito al respecto, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 2.4 del Real Decreto 377/1991, de 15 de marzo la participación que mantiene dicha sociedad en Colonial se le imputa a D. Luis Manuel Portillo Muñoz.
- (vi) Desarrollo Turísticos Hoteleros Sancti Petri S.L., a través de la cual participa en un 1,39% del capital social.

- (2) *La participación indirecta de D^a Alicia Koplowitz Romero de Juseu (8,92%) corresponde a las siguientes sociedades:*
- (i) *Fonsagrada, S.L., a través de la cual participa en un 8,89% del capital social.*
 - (ii) *Morinvest Sicav, S.A., a través de la cual participa en un 0,03% del capital social.*
- (3) *La participación indirecta de D. Rafael Santamaría Trigo (6,61%) corresponde a las siguientes sociedades:*
- (i) *Reyal Urbis, S.A., a través de la cual participa en un 6,23% del capital social.*
 - (ii) *Inversiones Globales Tera, S.A., a través de la cual participa en un 0,38% del capital social.*
- (4) *La participación indirecta de D. Aurelio González Villarejo (5,18%) corresponde a Promociones González, S.A.*
- (5) *La participación indirecta del Sr. Carabante corresponde a la participación de su mujer e hijo, personas con vínculo estrecho de acuerdo con la normativa aplicable.*

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de la Sociedad Oferente celebrada el 5 de junio de 2007, acordó, bajo el Punto Noveno de su Orden del Día, delegar al Consejo la facultad de aumentar el capital social en la cantidad máxima de 81.305.900,94 euros en una o varias veces y en cualquier momento, al amparo del artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas.

El Consejo de Administración de la Sociedad Oferente tiene intención de hacer uso de dicha facultad en breve plazo, una vez cumplidos los requisitos legales y si las circunstancias de mercado así lo aconsejan. El aumento de capital así acordado sería realizado por un importe total efectivo de 700.000.000 de euros, con reconocimiento de los derechos de suscripción preferente y a un tipo de emisión por acción que resulte de aplicar un descuento al precio de cierre de cotización de la acción de la Sociedad Oferente del día hábil bursátil inmediatamente anterior a la fecha de adopción del acuerdo de aumento de capital.

El importe neto del aumento de capital sería aplicado por la Sociedad Oferente, en la proporción que resulte necesario en función del nivel de aceptación de la Oferta, al pago parcial de la contraprestación de la Oferta, tal y como se señala en el apartado 2.5 del presente Folleto.

En relación con el citado aumento de capital, el Consejo de Administración de la Sociedad Oferente recibió con fecha de 30 de marzo de 2007 de todos los accionistas con participación significativa en Colonial representados en dicho Consejo (quienes suman una participación en Colonial del 67,93% de su capital social con derecho a voto) varias cartas de compromiso de suscripción de acciones en el citado aumento de capital en virtud de las cuales se comprometieron expresa e irrevocablemente a:

- (i) instruir a sus representantes para que votaran en la citada Junta General de accionistas a favor del acuerdo de delegación en el Consejo para acordar en una o varias veces el aumento del capital social, así como para que voten a favor de la ampliación de capital que el Consejo se comprometió a realizar en uso de la referida delegación;
- (ii) ejercitar la totalidad de los derechos de suscripción preferente que les correspondan en el aumento de capital social que el Consejo de Administración se comprometió a realizar; y
- (iii) desembolsar íntegramente el precio de emisión de las acciones suscritas mediante aportaciones dinerarias. En relación con este compromiso, la Sociedad Oferente recibirá fondos por importe mínimo de 475.510.000 euros.

De conformidad con la delegación de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de Colonial antes referida, al tiempo de la aprobación por el Consejo del acuerdo de aumento de capital en los términos señalados anteriormente (con derechos de suscripción y tipo de emisión con descuento), dicho Consejo de Administración podrá acordar la posibilidad de abrir un segundo periodo de asignación adicional de acciones (segunda vuelta) y, en el caso de que se hubiera quedado sin suscribir el aumento de capital en un importe igual o inferior al 5% del importe total, abrir directamente un periodo de asignación directa y discrecional de las acciones pendientes de suscripción a favor de cualquier persona física o jurídica, sea o no accionista (incluyendo accionistas con participación significativa). La asignación discrecional de acciones se podría producir igualmente en caso de que se acordara la apertura de un periodo de adjudicación adicional (segunda vuelta) transcurrido el cual hubiera acciones sin adjudicación. La Sociedad Oferente no tiene previsto suscribir ningún acuerdo de aseguramiento de las acciones emitidas.

Los titulares de participaciones significativas representados en el Consejo, suscriptores de los compromisos señalados anteriormente, no verán modificadas sustancialmente sus participaciones como consecuencia de la ejecución del aumento de capital señalado anteriormente, siempre que el mismo se ejecute con suscripción completa. No obstante, sus participaciones podrían incrementarse en caso de que adquieran derechos de suscripción preferente durante el periodo de suscripción de dichos derechos.

Por otro lado, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de Colonial celebrada el 5 de junio de 2007, acordó, bajo el Punto Décimo del Orden del Día, la aprobación de un aumento de capital por importe de 11.260.537,56 euros con cargo a reservas, totalmente liberado para el accionista, que se ejecutará previsiblemente con anterioridad al 31 de diciembre de 2007. El importe de este aumento de capital

se ajustará al alza, en su caso, en la cantidad que resulte en función del número total de acciones suscritas en el aumento de capital con aportaciones dinerarias mencionado anteriormente, todo ello para que se siga reconociendo a cada accionista el derecho de asignación gratuita de una (1) acción por cada quince (15). De acuerdo con la estructura accionarial descrita, a la fecha del presente Folleto ninguna persona física o jurídica ostenta, aislada o concertadamente, directa o indirectamente, el control de Colonial, de conformidad con lo establecido en el artículo 4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio del Mercado de Valores y el artículo 42 del Código de Comercio.

Asimismo, a la fecha del presente Folleto y, según el conocimiento de la Sociedad Oferente, los accionistas de Colonial no tienen suscrito ni tienen intención de suscribir ningún pacto, contrato o acuerdo de cualquier naturaleza en relación con el control o la gestión de la Sociedad Oferente, en particular, acuerdos o convenios en virtud de los cuales las partes queden obligadas a adoptar, mediante el ejercicio concertado de los derechos de voto de que dispongan, una política común duradera en relación con la gestión de la Sociedad Oferente o que tenga por objeto influir de manera relevante en la misma.

Se hace asimismo constar que, a efectos de lo establecido en la normativa del mercado de valores y por las razones indicadas anteriormente, la participación significativa en la Sociedad Afectada resultante de la presente Oferta se imputará directamente a Colonial.

Teniendo en cuenta que Riofisa Holding, S.L. ("**Riofisa Holding**"), tal y como se detalla en el apartado 1.8.1 siguiente, se ha comprometido a aceptar la Oferta por la totalidad de las acciones de las que es titular, esto es, por un total de 22.566.481 acciones, representativas de un 50,001% del capital social de Riofisa, la Sociedad Afectada pasará a formar parte del perímetro de consolidación de la Sociedad Oferente.

A la fecha del presente Folleto, la Sociedad Oferente está administrada por un Consejo de Administración compuesto por diecinueve (19) miembros:

Nombre o denominación social	Cargo	Fecha de reelección o nombramiento	Tipo	Accionista a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
D. Luis Manuel Portillo Muñoz	Presidente Ejecutivo	22/02/07	Ejecutivo	D. Luis Manuel Portillo Muñoz
D. Luis Emilio Nozaleda Arenas	Vicepresidente	22/02/07	Dominical	Nozar, S.A.

D. Mariano Miguel Velasco	Consejero Delegado	22/02/07	Ejecutivo	—
D. Francisco José Molina Calle	Vocal	22/02/07	Ejecutivo (*)	D. Luis Manuel Portillo Muñoz
D. Juan Ramírez Baltuille	Vocal	22/02/07	Ejecutivo (*)	D. Luis Manuel Portillo Muñoz
D ^a Gema Sola Navas	Vocal	22/02/07	Ejecutivo (*)	D. Luis Manuel Portillo Muñoz
Desarrollo Empresarial Quetro, S.L.U. (representada por su representante persona física D ^a María Jesús Valero Pérez)	Vocal	22/02/07	Dominical	D. Luis Manuel Portillo Muñoz
D. Enrique Montero Gómez	Vocal	22/02/07	Dominical	D. Luis Manuel Portillo Muñoz
Grupo Portival, S.L. (representada por su representante persona física D ^a Yolanda Mayo Ranera)	Vocal	22/02/07	Dominical	D. Luis Manuel Portillo Muñoz
Dña. Clara Nozaleda Arenas	Vocal	05/06/07	Dominical	Nozar, S.A.
D. Oscar Fanjul Martín	Vocal	22/02/07	Dominical	D ^a Alicia Koplowitz Romero de Juseu
D. Alberto Cortina Koplowitz	Vocal	22/02/07	Dominical	D ^a Alicia Koplowitz Romero de Juseu
D. José Ramón Carabante de la Plaza	Vocal	22/02/07	Dominical	D. José Ramón Carabante de la Plaza
Corporación Indoma, S.L. (representada por su representante persona física D. Domingo Díaz de Mera Lozano)	Vocal	05/06/07	Dominical	D. Domingo Díaz de Mera Lozano
D. Aurelio González Villarejo	Vocal	22/02/07	Dominical	D. Aurelio González Villarejo

D. Alberto Alonso Lobo	Vocal	22/02/07	Independiente	—
D. Javier Sola Teysiere	Vocal	22/02/07	Independiente	—
D. Antonio M. López Corral	Vocal	22/02/07	Independiente	—
D. Josep Manuel Basáñez Villaluenga	Vocal	22/02/07	Independiente	—
D. Javier Valdecantos Lora- Tamayo	Secretario no Consejero	22/11/05		
D. Leandro Martínez-Zurita Santos de Lamadrid	Vicesecretario no Consejero	22/02/07		

(*) Estos Consejeros desempeñan funciones de alta dirección en la Sociedad Oferente o son empleados de la misma. No obstante, representan al Sr. Portillo en el Consejo de la Sociedad Oferente. En el presente Folleto se ha incluido su condición de Consejeros ejecutivos en aplicación de lo establecido en el código unificado de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

1.4 Personas responsables del Folleto.

La responsabilidad por el contenido de este Folleto es asumida por D. Mariano Miguel Velasco, en su calidad de Consejero Delegado debidamente apoderado al efecto, quien declara que los datos e informaciones que contiene este Folleto son ciertos y que no existen omisiones susceptibles de alterar su contenido. Asimismo, declara que este Folleto no omite ningún dato o información relevante ni incluye informaciones que induzcan a error.

Se incluye como **Anexo II** copia de la escritura de elevación a público de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de Colonial (por entonces “Grupo Inmocaral, S.A.”) el día 24 de enero de 2007 en relación con la formulación de la Oferta, con delegación de facultades.

Según dispone el artículo 92 de la Ley 24/1988 de 28 de julio, del Mercado de Valores, se hace constar que la incorporación a los registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“CNMV”) del presente Folleto Explicativo y de la documentación que lo acompaña, sólo implicará el reconocimiento de que estos documentos contienen toda la información requerida por las normas que fijan su

contenido y en ningún caso determinará responsabilidad de la CNMV por la falta de veracidad de la información en ellos contenida.

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

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

En los doce (12) meses anteriores al día 19 de enero de 2007 (fecha de publicación del Hecho Relevante en el que se anunció la suscripción del Contrato, tal y como éste se define en el apartado 1.8.1 siguiente), y hasta la fecha del presente Folleto, ni la Sociedad Oferente, ni las sociedades del grupo del que forma parte, ni, según la información de la que dispone la Sociedad Oferente, los miembros de sus respectivos órganos de administración, han realizado directa o indirectamente, o a través de personas que actúen de forma concertada o por cuenta de los anteriores, operaciones con acciones de la Sociedad Afectada ni al contado ni a plazo ni con instrumentos que den derecho a la suscripción o adquisición de dichas acciones.

1.6 Autocartera y participaciones de accionistas significativos y de los miembros del órgano de administración de Riofisa. Plan de Fidelización de Directivos.

1.6.1 Autocartera.

A la fecha del presente Folleto Riofisa no tiene autocartera.

1.6.2 Miembros del Consejo de Administración y accionistas con participaciones significativas de Riofisa.

Se hace constar a continuación la composición del Consejo de Administración, la clasificación de cada uno de los Consejeros y la participación de los miembros del Consejo de Administración en el capital social de Riofisa:

Nombre o denominación social	Cargo	Tipo	Accionista a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Participación total
D. Mario Losantos Ucha	Presidente Ejecutivo	Ejecutivo	—	25.000 acciones (0,055%)
Caixa D'Estalvis de Catalunya	Vicepresidente	Dominical	Caixa D'Estalvis de Catalunya	9.026.862 acciones (20,001%)
D. José María Riesgo Pablo	Consejero Delegado	Ejecutivo	—	7.564 acciones (0,017%)
D. Miguel Ángel Rodríguez Pérez-Iñigo	Vocal	Ejecutivo	—	6.667 acciones (0,015%)
Promotora Catalunya Mediterránea, S.A.	Vocal	Dominical	Caixa D'Estalvis de Catalunya	0 acciones (0,000%)
D. Emilio Duró Pamies	Vocal	Independiente	—	0 acciones (0,000%)
D. Martín Eyries Valmaseda	Vocal	Otro externo	—	0 acciones (0,000%)
D. Alfonso Vegara Gómez	Vocal	Independiente	—	0 acciones (0,000%)
D. Jaime Barón Rivero	Secretario y vocal	Ejecutivo	—	0 acciones (0,000%)
TOTAL				9.066.093 acciones (20,088%)

Los siguientes accionistas poseen participaciones significativas en el capital social de Riofisa:

Accionista	Participación total
Riofisa Holding, S.L. (*)	22.566.481 acciones (50,001%)
Caixa D'Estalvis de Catalunya	9.026.862 acciones (20,001%)
Deutsche Bank, A.G.	2.263.891 acciones (5,016%)

D ^a Rosalía Mera Goyenechea	2.257.030 acciones (5,001%)
TOTAL	36.114.264 acciones (80,019%)

(*) Riofisa Holding, S.L. es una sociedad controlada íntegramente por la familia Losantos Ucha.

1.6.3 Plan de Fidelización de Directivos.

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de la Sociedad Afectada celebrada el 24 de abril de 2007, acordó la aprobación del plan de fidelización (el “Plan”) de directivos de Riofisa aprobado, previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, por el Consejo de Administración de Riofisa en su reunión celebrada el día 10 de octubre de 2006.

El Plan consiste en conceder a determinados directivos un derecho de opción de compra sobre determinado porcentaje (un 0,35%) de acciones de la Sociedad Afectada, calculado en el momento de ejercicio de las opciones.

Las opciones concedidas bajo el Plan son intransmisibles dado su carácter personalísimo.

1.6.3.1 Porcentaje del Plan.

El Plan afectará a un número de acciones tal que representen un 0,35% de las acciones de la Sociedad Afectada en el momento de ejercicio. Estará dividido en dos grupos, uno del 0,20% y otro del 0,15%, dirigido a distintos grupos de directivos.

1.6.3.2 Precio de ejercicio.

En caso de ejercicio de la opción, el optante podrá comprar las acciones a que tenga derecho al precio de 18 euros por acción.

1.6.3.3 Beneficiarios del Plan.

El primer grupo de beneficiarios (con derecho a opciones por partes iguales sobre un 0,20% de las acciones de la sociedad en el momento de ejercicio de las mismas) está compuesto por los cinco directivos siguientes: D. Mario Losantos Ucha, D. José María Riesgo Pablo, D. Miguel Rodríguez Pérez-Íñigo, D. Juan Merino Bobillo y D. Jaime Barón Rivero. El segundo grupo de beneficiarios (con derecho a opciones sobre el restante 0,15% objeto del Plan) se repartirá entre varios directivos de la sociedad.

1.6.3.4 Derechos que confiere el Plan.

La Sociedad Afectada podrá elegir entre:

- (a) Cumplir en forma específica, de tal manera que, al ejercicio de las opciones por el directivo, Riofisa le venderá a 18 euros por acción el número de acciones que le corresponda a ese directivo; o
- (b) Cumplir en forma dineraria, de manera que la compañía sólo entregará una cantidad de dinero equivalente al diferencial entre el precio de cotización del día anterior al ejercicio de la opción y el precio de 18 euros por acción, multiplicado por el número de acciones que corresponda al directivo.

Si Riofisa no comunicara lo contrario al tiempo del ejercicio de la opción por el directivo, se entenderá que opta por la modalidad de diferencial dinerario.

1.6.3.5 Plazo de ejercicio.

De acuerdo con el Plan, las opciones se podrán ejercer desde la fecha en que la participación de Riofisa Holding en la Sociedad Afectada sea inferior a un 25% del capital social hasta el día 19 de septiembre de 2011 (ambas fechas incluidas). Al tiempo del ejercicio, el directivo deberá seguir siendo empleado de la compañía; si por cualquier causa hubiera dejado de serlo, no podrá ejercitar las opciones de compra, excepto en caso de despido declarado nulo o improcedente.

1.6.3.6 Ejercicio parcial.

Únicamente será posible fraccionar el ejercicio en dos partes de igual tamaño cada una, es decir, la mitad en un momento y la otra mitad en otro momento, siempre dentro del plazo límite de ejercicio.

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

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

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

1.8.1 Contrato de compromiso irrevocable de formulación y aceptación de oferta pública de adquisición de acciones suscrito entre Riofisa Holding y Colonial.

Con fecha 19 de enero de 2007, Riofisa Holding y Colonial (en aquella fecha todavía Grupo Inmocaral, S.A.) suscribieron un contrato de compromiso irrevocable de formulación y aceptación de oferta pública de adquisición de acciones (el “**Contrato**”), copia del cual se adjunta como **Anexo III** al presente Folleto y cuyos principales términos son los siguientes:

- (i) Colonial asumió el compromiso expreso, irrevocable e incondicional de presentar ante la CNMV la solicitud de autorización de la Oferta por el 100% del capital social de Riofisa, lo antes posible y no más tarde de noventa (90) días naturales a contar desde la fecha de suscripción del Contrato de conformidad con lo previsto en el Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio (el “**Real Decreto**”) a un precio de 44,31 euros por cada acción de Riofisa y en los términos y condiciones previstos en este Folleto. Este compromiso se cumplió al haber presentado la Oferta con fecha 12 de abril de 2007.
- (ii) Riofisa Holding se comprometió expresa e irrevocablemente a aceptar la Oferta durante los cinco (5) primeros días del periodo de aceptación de la misma (que se previó inicialmente para un mes) respecto de 22.566.481 acciones de Riofisa de las que es titular directo, representativas de un 50,001% del capital social de la misma (en adelante, las “**Acciones**”).

Con anterioridad a la suscripción del Contrato, Riofisa Holding obtuvo de Morgan Stanley & Co. International Limited, como Entidad Coordinadora Global de la oferta pública de venta de acciones de la Riofisa llevada a cabo en julio de 2006, la dispensa del compromiso contractual de no transmisión de acciones (*lock-up*) acordado en los correspondientes contratos de aseguramiento de la mencionada oferta pública de venta.

- (iii) Riofisa Holding se obligó a no disponer de las Acciones a favor de un tercero, a no gravar las mismas y a no realizar ninguna actuación que pueda perturbar el desarrollo de la Oferta en los términos previstos en el Contrato.
- (iv) Riofisa Holding podrá dejar sin efecto su compromiso asumido en virtud del Contrato si el anuncio previsto en el artículo 18 del Real Decreto en relación con la Oferta no hubiera sido publicado antes del 31 de agosto de 2007.
- (v) En el caso de que un tercero presentara una oferta competidora Riofisa Holding no podrá aceptar la misma.
- (vi) Desde la firma del Contrato hasta el momento de liquidación de la Oferta, Don Mario Losantos Ucha, en su condición de Presidente Ejecutivo de

Riofisa y Riofisa Holding, en su condición de accionista mayoritario de referencia de la Sociedad, se comprometen a ejercitar sus derechos de voto, como accionista y, en general, hacer sus mejores esfuerzos para que, entre otras cuestiones, la Sociedad Afectada explote y gestione sus negocios en el curso ordinario de éstos y de acuerdo con la práctica habitual seguida hasta la fecha, no efectúe ni apruebe acuerdos que impliquen una alteración, incluso en el futuro del capital social de la Sociedad Afectada, no distribuya ningún dividendo, ni de otro modo cualquier tipo de reservas o se abstenga de realizar y de comprometer cualquier operación estratégica fuera del curso ordinario de sus negocios.

- (vii) Tan pronto como se anuncie el resultado de la Oferta, y a efectos de facilitar el acceso de Colonial al Consejo de Administración de la Sociedad, Don Mario Losantos Ucha, en su condición de Presidente Ejecutivo de la Sociedad Afectada, se compromete a convocar una reunión del Consejo de Administración de Riofisa a fin de adecuar la composición del Consejo de Administración de ésta a la nueva estructura accionarial que resulte de la Oferta.

1.8.2 *Toma de razón por la Sociedad Oferente de acuerdos suscritos entre Riofisa y sus directivos y empleados.*

En la misma fecha de suscripción del contrato señalado en el apartado 1.8.1 anterior, D. Mario Losantos Ucha, en su condición de Presidente y Consejero Delegado de Riofisa, comunicó a la Sociedad Oferente la intención de proponer al Consejo de Administración de la Sociedad Afectada la modificación de los contratos de determinados miembros del equipo directivo y empleados de Riofisa, de modo que se reconozca a dichas personas el derecho a una indemnización, neta de retenciones fiscales, de 45 días por año de servicio (con el límite de 42 mensualidades) en caso de terminación de su relación laboral o de servicios con Riofisa. El Consejo de Administración de Riofisa, en su sesión celebrada el día 21 de marzo de 2007, aprobó tal modificación.

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de la Sociedad Afectada celebrada el 24 de abril de 2007 aprobó la citada modificación por lo que se refiere a los directivos y empleados que tienen la condición de consejeros. En el caso de que todas las relaciones laborales o de servicios de las personas citadas hubieran terminado el día 19 de enero de 2007, el importe total máximo de dichas indemnizaciones no hubiera supuesto, a esa fecha, más de 2.000.000 de euros. Entre los directivos cuyos contratos de trabajo o prestación de servicios serán modificados, se encuentran D. José María Pablo Riesgo, D. Miguel Ángel Rodríguez Pérez-Íñigo y D. Jaime Barón Rivero, todos ellos consejeros ejecutivos de la Sociedad Afectada.

Igualmente y con independencia de la revisión anual de salarios y del pago del bonus ordinario, el Consejo de Administración de la Sociedad Afectada, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, aprobó, igualmente el 21 de marzo de 2007, el abono por Riofisa a los miembros del equipo directivo y a determinados empleados de la misma, distintos de cualquier miembro de la familia Losantos, de un bonus o retribución extraordinaria como compensación por su contribución al intenso proceso de creación de valor para la compañía.

El importe total de dicha retribución, neta de retenciones fiscales, es de 6.000.000 de euros. Entre los beneficiarios de esta retribución figuran los consejeros de la Sociedad Afectada, D. José María Pablo Riesgo, D. Miguel Ángel Rodríguez Pérez-Íñigo y D. Jaime Barón Rivero. Las cantidades que en su caso perciban estas tres personas en su conjunto no podrán exceder de 2.100.000 euros, netos de retenciones fiscales. Al igual que en el caso anterior, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de Riofisa celebrada el día 24 de abril de 2007 acordó el reparto del bonus a favor de dichos consejeros.

1.8.3 *Acuerdos entre Riofisa y sus administradores.*

Con ocasión de la firma del compromiso referido en el apartado 1.8.1 anterior, Riofisa y D. Mario Losantos Ucha llegaron a un acuerdo para la transmisión por Riofisa al Sr. Losantos, con sujeción a la liquidación de la Oferta, de determinados objetos de arte cuyo importe total de venta no es significativo y representa menos del 0,005% del importe total de la Oferta. La adquisición por el Sr. Losantos de las citadas obras de arte se realizaría, en todo caso, cumpliendo con las normas de buen gobierno corporativo asumidas por la Sociedad Afectada.

Por otro lado, y con sujeción a las citadas condiciones, el Sr. Losantos, en calidad de administrador único de la sociedad Parque de Actividades Empresariales, S.L. (“PAE”), sociedad en la que participa en un 99,74%, acordó en la misma fecha con Riofisa (entidad arrendataria), la modificación del contrato de arrendamiento suscrito entre ambas partes el 15 de diciembre de 2004 de modo que PAE tenga derecho a resolver anticipadamente el citado contrato de arrendamiento sin penalización alguna para ninguna de las partes. Dicho contrato se trata de un contrato privado de arrendamiento de local de una oficina de 231 m² con una renta mensual de 3.000 euros.

1.8.4 *Ausencia de otros acuerdos.*

Al margen de los acuerdos descritos, no existe vigente ningún otro acuerdo de cualquier naturaleza verbal o escrito entre la Sociedad Oferente, sus accionistas, sociedades de sus grupos y administradores, y la Sociedad Afectada, las sociedades de su grupo, sus respectivos accionistas o administradores en relación con la Oferta.

Tampoco se han reservado ventajas específicas a los miembros del Consejo de Administración de Riofisa.

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

Asimismo, en relación con la toma de razón de los acuerdos a los que se hace referencia en el presente apartado, se hace constar que el objeto de dichos acuerdos en modo alguno supone una compensación adicional al precio de esta Oferta que pudiera implicar un trato discriminatorio de los accionistas de Riofisa respecto al Sr. Losantos.

A la fecha del presente Folleto, Colonial, sus accionistas o sus administradores desconocen si otros accionistas de Riofisa distintos de Riofisa Holding tienen intención de aceptar la Oferta.

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

1.9.1 Actividad de la Sociedad Oferente y del Grupo al que pertenecen.

(i) La Sociedad Oferente.

Colonial desarrolla sus actividades en dos líneas de negocio diferenciadas: el negocio de alquiler o negocio de patrimonio en renta en el segmento de oficinas de calidad, ubicado fundamentalmente en los centros de negocio de tres de los mercados más importantes de la zona euro: París, Madrid y Barcelona. Como parte de esta actividad, la compañía mantiene una política activa de inversiones y desinversiones de los activos de alquiler manteniendo una cartera de importantes proyectos de construcción y rehabilitación de sus inmuebles. Complementariamente al negocio de alquiler, Colonial desarrolla una actividad en el negocio de promoción residencial en el segmento de primera residencia en España, con una importante reserva de suelo de calidad en los mercados con una demanda sostenida: Madrid, Cataluña y Andalucía.

En la actualidad, el patrimonio de Colonial por lo que se refiere al negocio de alquiler está integrado por 97 edificios de oficinas con una superficie alquilable que se acerca a 1.450.000 m² distribuidos geográficamente en 495.000 m² situados en Madrid, 463.000 m² situados en Barcelona y 487.000 m² situados en París. El mencionado patrimonio en alquiler incluye 14 proyectos de construcción y

rehabilitación que afectan a una superficie total de 323.000 m² repartidos entre el mercado de Madrid (153.000 m²), Barcelona (88.000 m²) y Paris (82.000 m²).

Dentro de la actividad de negocio de promoción residencial y suelos, Colonial cuenta con una reserva de suelo aproximada de 2.270.000 m² todos ellos en España, distribuidos entre los 588.000 m² en la Zona Este (Cataluña-Levante), 545.000 m² en la Zona Centro y 1.136.000 m² en la Zona Sur.

(ii) El grupo de la Sociedad Oferente y acontecimientos posteriores al cierre de 31 de diciembre de 2006.

Colonial es la sociedad dominante de un grupo de empresas tal como se describe en el apartado 1.3. del presente Folleto.

La actividad de las diferentes sociedades que componen el grupo y el porcentaje de participación de Colonial se muestran en la siguiente tabla:

<u>Nombre y domicilio</u>	<u>Actividad</u>	<u>Directo %</u>	<u>Indirecto %</u>
Société Foncière Lyonnaise 151, rue Saint-Honoré- 75001 Paris	Promoción Inmobiliaria	89,67	-
Torre Marenstrum, S.A. Avda. Diagonal 532-08006 Barcelona	Promoción Inmobiliaria	55	-
Subirats-Coslada-Logística, S.L. Avda. Diagonal 532-08006 Barcelona	Promoción Inmobiliaria	100	-
Diagonal Les Punxes 2002, S.L. Avda. Diagonal 532-08006 Barcelona	Promoción Inmobiliaria	100	-
Urbaplan 2001, S.A. C/ Lope de Vega, 67- Dos Hermanas	Promoción Inmobiliaria	100	-
Entrenúcleos Desarrollo Inmobiliario, S.L. C/ Lope de Vega, 67- Dos Hermanas	Promoción Inmobiliaria	38,87	61,13
Dehesa de Valme, S.L. C/ Lope de Vega, 67- Dos Hermanas	Promoción Inmobiliaria	40	60
Inversiones Tres Cantos, S.L. Avda. de la Palmera, 48- Sevilla	Construcción y promoción inmobiliaria	40	20
Inversiones Notenth, S.L. Avda. de la Palmera, 48- Sevilla	Construcción y promoción inmobiliaria	100	-
Inmocaral Servicios, S.A. (antes G.F. Sector Alimentación, S.A.) c/ Pedro de Valdivia, 16 - Madrid	Construcción y promoción inmobiliaria	100	-

1.9.2 Información financiera relativa al Oferente y su grupo

Se acompaña como **Anexo IV** al presente Folleto copia de las Cuentas Anuales individuales y consolidadas auditadas de la Sociedad Oferente cerradas a 31 de diciembre de 2006, junto con el informe de auditoría.

Las principales magnitudes financieras (en euros) de la Sociedad Oferente son las siguientes:

Datos individuales (miles de euros) según PGCAE

	31 de diciembre de 2006	31 de diciembre de 2005
Fondos propios	2.797.773	122.659
Cifra de negocio	94.616	5.109
Total activo	6.814.188	273.717
Endeudamiento Financiero ¹	3.691.861	83.554
Resultado Neto	-8.510	420

¹ Deudas con entidades de crédito a largo plazo + Deudas con entidades de crédito a corto plazo - Tesorería

Datos consolidados (miles de euros) según NIIF

	31 de diciembre de 2006	31 de diciembre de 2005
Patrimonio Neto	3.501.225	138.639
Cifra de negocio		
Ingresos ordinarios	230.827	5.109
Var. Valoración inv. inmobiliarias	72.714	9.232
Ganancias por enajenación activos	9.279	142
Total activo	11.419.187	297.696
Endeudamiento Financiero ¹	6.912.949	73.774
Beneficio del ejercicio	42.406	7.356
Atribuible a:		
Accionistas de la Sociedad	17.222	7.356
Intereses minoritarios	25.184	-

¹ Deudas con entidades de crédito no corrientes + Deudas con entidades de crédito corrientes - Efectivo y equivalente a efectivo

Los informes de auditoría de las cuentas anuales individuales y consolidadas de la Sociedad Oferente correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2006, así como los correspondientes a 31 de diciembre 2005, no contienen salvedades ni indicaciones relevantes.

Colonial ha hecho pública la información sobre los resultados del primer trimestre de 2007 con fecha 16 de mayo de 2007. Las magnitudes principales son las siguientes:

	INDIVIDUAL		CONSOLIDADO NIIF ADOPTADAS	
	Ejercicio Actual	Ejercicio Anterior	Ejercicio Actual	Ejercicio Anterior
Importe neto de la cifra de negocio	108.165	1.205	191.768	1.205
Resultado antes de impuestos / Resultado antes de impuestos de actividades continuadas	-32.354	116	291.402	227
Resultado del ejercicio de actividades continuadas			255.460	175
Resultado del ejercicio	-21.839	75	255.460	175
Resultado atribuido a socios externos / Resultado del ejercicio atribuido a intereses minoritarios			-49.838	0
Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante / Resultado del ejercicio atribuido a tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la dominante			205.622	175

Desde la fecha de referencia de los estados financieros de Colonial y sociedades dependientes que se acompañan al presente Folleto y de los resultados hechos públicos el 16 de mayo de 2007 relativos al primer trimestre del ejercicio 2007, no ha habido variaciones significativas en el patrimonio o situación financiera del grupo.

CAPÍTULO II

ELEMENTOS OBJETIVOS DE LA OFERTA

2.1 Valores a los que se extiende la Oferta.

La presente Oferta se extiende a la totalidad de las acciones de Riofisa que asciende a CUARENTA Y CINCO MILLONES CIENTO TREINTA Y DOS MIL SESENTA (45.132.060) acciones, de VEINTE CÉNTIMOS DE EURO (0,20 €) de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, todas ellas de la misma clase y serie, representadas por medio de anotaciones en cuenta. Dichas acciones están admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, y que se negocian a través del SIBE. Todas las acciones gozan de idénticos derechos políticos y económicos.

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

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

2.2 Contraprestación ofrecida por los valores.

Colonial ofrece como contraprestación a los accionistas de Riofisa que acepten la Oferta la cantidad de CUARENTA Y CUATRO EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO (44,31€) por cada acción de Riofisa.

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

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

2.3.1 *Número máximo de valores a los que se extiende la Oferta.*

De acuerdo con lo establecido en el apartado 2.1 anterior, la presente Oferta se dirige a CUARENTA Y CINCO MILLONES CIENTO TREINTA Y DOS MIL SESENTA (45.132.060) acciones de Riofisa, representativas del 100% de su capital social.

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

El número mínimo de acciones al que se condiciona la efectividad de la Oferta es de VEINTIDOS MILLONES QUINIENTAS SESENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTAS OCHENTA Y UN (22.566.481) acciones de la Sociedad, representativas del 50,001% del capital social de la misma.

De acuerdo con lo indicado en el apartado 1.8.1 anterior, Riofisa Holding se ha comprometido a aceptar la Oferta por la totalidad de las acciones de las que es titular, esto es, un total de VEINTIDOS MILLONES QUINIENTAS SESENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTAS OCHENTA Y UN (22.566.481) acciones, representativas de un 50,001% del capital social de Riofisa.

De este modo, el número mínimo de acciones a que se condiciona la efectividad de la Oferta, es decir, VEINTIDOS MILLONES QUINIENTAS SESENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTAS OCHENTA Y UN (22.566.481) acciones de Riofisa, coincide con el número de acciones titularidad de Riofisa Holding, de manera que con su sola aceptación quedará cumplida dicha condición.

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

2.3.3 *Compromisos de la Sociedad Oferente.*

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

En caso de resultado negativo de la Oferta, ni la Sociedad Oferente, ni las sociedades de su grupo, ni sus respectivos administradores o directivos, ni quienes hayan promovido la oferta en su propio nombre pero por cuenta o de forma concertada con los anteriores, podrán promover otra oferta pública de adquisición respecto de los mismos valores hasta transcurridos seis (6) meses desde la publicación del resultado de la Oferta, ni adquirir valores directa o indirectamente en cuantía que obligue a formularla, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 30.2 del Real Decreto, salvo que la legislación vigente en cada momento lo permitiera.

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 16.1.(a) del Real Decreto, con el fin de garantizar las obligaciones de pago a las que tenga que hacer frente Colonial como consecuencia de la presente Oferta, la Sociedad Oferente ha presentado ante la CNMV tres avales bancarios por un importe total de 1.999.801.578,60 euros, que cubren íntegramente la contraprestación ofrecida por el conjunto de los valores a los que se extiende la Oferta. Los citados avales han sido otorgados por las siguientes entidades en las cantidades que a continuación se indican: (i) The Royal Bank of Scotland plc., Sucursal en España por un importe máximo avalado de 749.925.591,97 euros; (ii) Calyon, Sucursal en España por un importe máximo avalado de 749.925.591,97 euros; y (iii) Eurohypo AG Sucursal en España, por un importe máximo avalado de 499.950.394,66 euros.

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

2.5 Financiación de la operación.

2.5.1 Fuentes de financiación.

Como se ha indicado en el apartado 2.2. anterior, la contraprestación de la Oferta consiste íntegramente en dinero. En el caso de que la Oferta fuera aceptada por la totalidad de los valores a los que se dirige, la Sociedad Oferente vendría obligada a realizar un desembolso de 1.999.801.578,60 euros, a lo que habría que añadir el importe de los gastos necesarios en relación con la Oferta.

La Sociedad Oferente tiene previsto financiar el pago de la contraprestación de la Oferta mediante una combinación de recursos ajenos (procedentes de la financiación bancaria que se describe a continuación) y, en caso de que fuera necesario en función del nivel de aceptación de la Oferta una vez aplicada la financiación bancaria, de recursos propios (procedentes de un aumento de capital, cuyo importe máximo efectivo será de 700.000.000 de euros).

En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad Oferente tiene intención de acordar en breve plazo (siempre y cuando las condiciones de mercado así lo aconsejen) un aumento de capital por importe total efectivo de 700.000.000 de euros, con reconocimiento de los derechos de suscripción preferente y a un tipo de emisión por acción que resulte de aplicar un descuento al precio de cierre de cotización de la acción de la Sociedad Oferente del día hábil bursátil inmediatamente anterior a la fecha de adopción del acuerdo de aumento de capital. Siempre y cuando fuera necesario una vez aplicada la financiación bancaria, el importe neto del aumento de capital sería destinado por la Sociedad Oferente, en la proporción que resulte necesario en función del nivel de aceptación de la Oferta, al pago parcial de la contraprestación de la Oferta.

Teniendo en cuenta los compromisos de suscripción de accionistas con participación significativa en Colonial representados en el Consejo (quienes suman una participación en Colonial del 67,93% de su capital social con derecho a voto) existentes a la fecha del presente Folleto, la Sociedad Oferente prevé disponer de un mínimo de 475.510.000 euros.

2.5.2 Financiación bancaria.

2.5.2.1 Entidades financiadoras e importe de la financiación.

Dentro de las líneas de financiación que tiene concedidas la Sociedad Oferente, ésta dispone de una línea de crédito a largo plazo concedida por The Royal Bank of Scotland plc., Sucursal en España, Calyon, Sucursal en España, Eurohypo AG, Sucursal en España y Goldman Sachs International (la “**Línea de Crédito a Largo Plazo**”) con un límite disponible de 1.300.000.000 de euros, y de un préstamo puente (el “**Préstamo Puente**”) concedido por las mismas entidades, por importe de 700.000.000 de euros (la “**Financiación**”). Ambas facilidades se destinarán a satisfacer parcialmente la contraprestación de la Oferta.

De acuerdo con los términos de la Financiación dichas entidades podrán ceder total o parcialmente sus participaciones y, en general, sus derechos en la Financiación a otras entidades.

La Sociedad Oferente dispondría de toda la Línea de Crédito a Largo Plazo así como de todo o parte del Préstamo Puente (dependiendo del nivel de aceptación en la Oferta), en este último caso sólo si el aumento de capital señalado anteriormente no se hubiera desembolsado para la fecha prevista de liquidación de la Oferta.

2.5.2.2 Entidad Agente.

La entidad agente de la Financiación es The Royal Bank of Scotland plc.

2.5.2.3 Disponibilidad y vencimiento.

La Línea de Crédito a Largo Plazo estará disponible hasta el 29 de mayo de 2008 y el Préstamo Puente hasta el 29 de abril de 2008.

Las fechas de vencimiento son las siguientes:

(a) Línea de Crédito a Largo Plazo: 60 meses.

(b) Préstamo Puente: 12 meses.

2.5.2.4 Tipo de interés.

El tipo de interés aplicable a la Línea de Crédito a Largo Plazo será el resultado de aplicar al Euribor un margen que variará entre el 0,50% anual y el 1,40% anual en función del ratio de endeudamiento sobre el valor bruto de los activos de la Sociedad Oferente y sus filiales. Sin perjuicio de lo anterior, el margen aplicable será del 1,25% anual hasta el 30 de septiembre de 2007.

En el caso del Préstamo Puente, el tipo de interés aplicable será el Euribor más un margen del 0,50% anual durante los 6 meses siguientes a la disposición. Desde el séptimo mes el margen aplicable sería del 1,00% anual.

En ambos casos, se tomará como referencia el Euribor que se publique en relación con el periodo de interés que elija en la disposición la Sociedad Oferente.

2.5.2.5 Garantías.

Colonial, como cualquiera otro deudor bajo el régimen general de responsabilidad previsto en el Código Civil, responderá con todos sus bienes, presentes y futuros del cumplimiento de las obligaciones asumidas en relación con la Financiación.

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

- (i) Prenda sobre las acciones o participaciones sociales titularidad de Colonial en Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (“FCC”), Société Foncière Lyonnaise (“SFL”) y en otras filiales relevantes.
- (ii) Promesa de prenda sobre las acciones titularidad de Colonial en Riofisa.
- (iii) Fianza solidaria de filiales relevantes, siempre que sea legalmente posible.

2.5.2.6 Compromisos.

La Financiación incluye, entre otras, las siguientes restricciones generales aplicables a Colonial:

- (a) a la disolución, liquidación, escisión, fusión, absorción, consolidación, transformación o reestructuración empresarial con la excepción de fusiones con filiales del grupo.
- (b) a la adquisición e inversión en activos con, entre otras, las siguientes excepciones:
 - (i) cualquier adquisición o inversión realizada en el curso ordinario de los negocios; y
 - (ii) la adquisición de una o varias participaciones accionariales en sociedades durante los doce meses siguientes a la disposición de la Financiación, siempre que se amortice la Línea de Préstamos a Largo Plazo por un importe igual al que represente la participación de los minoritarios respecto al valor neto de activos de la compañía objeto de la adquisición; en todo caso la adquisición de dichas participaciones accionariales será libre si el total de dichas participaciones minoritarias no excede de 200.000.000 de euros.
- (c) a la concesión de garantías y créditos salvo, entre otros, los créditos y garantías existentes e hipotecas concedidas en promociones inmobiliarias, así como cualesquiera otros créditos y garantías destinados al curso ordinario de los negocios.
- (d) a la distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad Oferente con excepción del caso en que el ratio de endeudamiento sobre el valor bruto de los activos del grupo sea igual o inferior al 65%. Sin perjuicio de ello, están exceptuadas del compromiso de no distribución de dividendos las distribuciones que reciba la Sociedad Oferente de sus filiales o las que reciban sociedades filiales en las que la Sociedad Oferente es socio único.

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

La Financiación establece la obligación de cumplir con ciertos ratios a nivel consolidado:

- (a) Ratio de endeudamiento / valor bruto de los activos: Se han establecido distintos niveles a lo largo de la duración de la Financiación. Al inicio tiene que ser inferior al 75% y al final tiene que ser inferior al 55%;
- (b) Ratio EBITDA / gastos financieros netos: Igualmente se han establecido diferentes niveles durante la Financiación. Así, al principio debe ser superior a 1,5 y al final tendrá que ser superior a 2; y
- (c) Ratio deuda hipotecaria a terceros / valor bruto de los activos: Si el ratio de endeudamiento / valor bruto de los activos es superior al 60%, este ratio tendrá que ser inferior al 20% (de los que un 10% como máximo corresponderá a activos en renta), y si aquél es inferior al 60%, éste tendrá que ser inferior al 35% (de los que un 12,5% como máximo corresponderá a activos en renta). La Sociedad Oferente se ha comprometido a que existan en todo momento activos libres de deuda hipotecaria a terceros que representen al menos el 50% del valor bruto de los activos del grupo.

A este respecto Colonial prevé cumplir con los ratios en los plazos establecidos en la Financiación.

2.5.2.7 Calendario de amortización.

Los créditos de la Línea de Créditos a Largo Plazo y el Préstamo Puente serán amortizados de una sola vez coincidiendo con su fecha de vencimiento.

No existe pacto de subordinación alguno entre dichos Créditos y el Préstamo Puente.

2.5.2.8 Supuestos de amortización anticipada.

La Financiación incluye supuestos de amortización anticipada habituales en este tipo de operaciones.

En concreto, se prevé la amortización anticipada en los siguientes supuestos:

- (i) ventas de activos inmobiliarios por importe individual superior a 10.000.000 de euros y acumulado superior a 20.000.000 de euros;
- (ii) transmisiones de acciones de SFL por un importe superior a 10.000.000 de euros;
- (iii) transmisiones de acciones de Riofisa por un importe superior a 10.000.000 de euros;

- (iv) transmisiones de acciones de FCC;
- (v) cobro de indemnizaciones recibidas durante el ejercicio por importe total de 3.000.000 de euros; y
- (vi) emisiones de acciones o colocaciones privadas de acciones.

No obstante lo anterior, en los supuestos referidos en los apartados (i) y (ii) anteriores, Colonial estará obligada a amortizar anticipadamente la Financiación solamente en el caso de que el ratio de endeudamiento / valor bruto de los activos sea igual o superior al 65%, y por el importe que haga que dicho ratio vuelva a estar por debajo del 65%. En cualquier otro caso, el importe de venta percibido tendrá el destino que libremente decida Colonial.

En los supuestos señalados en los apartados (iii), (v) y (vi) la Sociedad Oferente estará obligada a destinar la totalidad del importe recibido a la amortización anticipada de la Financiación. En el supuesto del apartado (iv) se destinará a la amortización anticipada la totalidad de las cantidades recibidas a menos que se haya amortizado previamente la Financiación con cargo a ese origen por un importe de 1.550 millones de euros (importe de la adquisición del 15,066% del capital de FCC).

No obstante lo anterior, Colonial no tiene prevista inicialmente la enajenación de activos o de participaciones accionariales en sociedades de su grupo.

2.5.2.9 Supuestos de incumplimiento.

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

No obstante lo anterior, en caso de incumplimiento de cualquier obligación que no sea de pago o de compromiso financiero, la Sociedad Oferente dispone de un plazo de 30 días para subsanarlo, antes de que las entidades financieras puedan declarar el vencimiento anticipado.

En los supuestos de incumplimiento (y siempre que el incumplimiento se mantenga transcurridos los periodos de subsanación que en algunos casos se establecen), las entidades financiadoras podrán mediante notificación a la Sociedad Oferente, declarar vencidas anticipadamente y exigibles la totalidad o parte de cualesquiera cantidades debidas de acuerdo con la Financiación.

2.5.2.10 Servicio de la deuda.

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

- (a) los flujos de caja procedentes de sus actividades ordinarias;
- (b) dividendos y otras distribuciones de sus filiales con cargo a reservas y beneficios;
- (c) los importes netos derivados de la venta de activos de Colonial así como de la transmisión de participaciones accionariales en sociedades del grupo. A tal efecto se hace constar expresamente que a la fecha del presente Folleto no existe decisión alguna relativa a la transmisión de activos o de participaciones accionariales;
- (d) el importe neto del aumento de capital previsto (700 millones de euros en caso de suscripción completa); el principal del Préstamo Puente que se haya dispuesto en función de la aceptación de la Oferta se cancelará con cargo al desembolso del aumento de capital; y
- (e) los importes netos recibidos de posibles refinanciaciones para atender a dichas obligaciones.

Al margen del efecto indirecto derivado de la posible integración mediante la fusión por absorción de Riofisa con el Oferente, la Financiación no supondrá un incremento del endeudamiento de Riofisa ni de las sociedades de su grupo y, en particular, ni Riofisa ni las sociedades de su grupo garantizarán (de forma personal o mediante el otorgamiento de garantías reales) aquellos importes de la Financiación destinados al pago de la contraprestación o de los costes o gastos de la presente Oferta y tampoco destinarán cantidad alguna al repago de ésta.

Según el leal saber y entender de Colonial, en relación con la Financiación no existen otros datos, informaciones o previsiones que afecten a hechos o circunstancias esenciales para la formulación de un juicio fundado sobre la Oferta.

2.6 Condiciones a las que está sujeta la Oferta.

Tal y como se expone en el apartado 2.3.2 del presente Folleto, la efectividad de la Oferta se condiciona a la adquisición de un mínimo de VEINTIDOS MILLONES QUINIENTAS SESENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTAS OCHENTA Y UN (22.566.481) acciones de Riofisa, representativas de un 50,001% de su capital social.

Colonial declara que la anterior es la única condición a la que se sujeta la Oferta y que, a los efectos de lo previsto en el artículo 15.II.g) del Real Decreto, la eficacia de la Oferta no está sometida a ninguna condición de las previstas en el artículo 21 del citado Real Decreto.

CAPÍTULO III

ELEMENTOS FORMALES DE LA OFERTA

3.1 Plazo de aceptación de la Oferta.

El plazo de aceptación de la Oferta es de un (1) mes, que comenzará en la misma fecha de publicación del primero de los anuncios a los que se refiere el artículo 18 del Real Decreto, en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, en el Boletín de Cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y en dos periódicos, uno de tirada nacional y otro de los de mayor difusión en el lugar de domicilio de Riofisa. Se acompaña como **Anexo VI** modelo del texto del citado anuncio.

A la fecha del presente Folleto no se tiene previsto difundir ningún otro tipo de información o publicidad en relación con la Oferta, tal y como se indica en la carta de compromiso emitida por D. Mariano Miguel Velasco como Consejero Delegado de Colonial debidamente apoderado al efecto relativa a la publicidad de la Oferta. Se acompaña copia de dicha certificación como **Anexo VII** al Folleto.

El plazo de aceptación será contado de fecha a fecha, excepto si el primer o último día fuesen inhábiles a efectos de funcionamiento del SIBE. En tales casos, el plazo de aceptación, respectivamente, se iniciará el, o se extenderá automáticamente hasta el día hábil inmediatamente siguiente, a efectos de funcionamiento del SIBE, finalizando, en todo caso, a las 24,00 horas del último día del plazo. En el caso de que el primero de los anuncios se publicase en los Boletines Oficiales de Cotización de las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, el plazo de aceptación se iniciaría el día hábil bursátil siguiente a la fecha de la sesión a que se refieran dichos Boletines Oficiales de Cotización de las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

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

3.2.1 *Aceptación irrevocable e incondicional.*

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

3.2.2 Procedimiento de aceptación de la Oferta.

Los titulares de acciones de Riofisa deberán manifestar su aceptación de la Oferta a través de cualquier entidad miembro de las Bolsas de Valores para su comunicación a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia. Las entidades miembros deberán comunicar a las sociedades rectoras las declaraciones de aceptación recibidas, así como a la Sociedad Oferente, a través del representante designado a esos efectos. El representante a efectos de dicha comunicación será Popular Bolsa Sociedad de Valores, S.A. (con domicilio en C/Labastida nº 9-11, Madrid y con número de fax: 91 624 10 28 –att. D. Miguel Álamo–). A tal efecto, las declaraciones de aceptación se presentarán por escrito a la entidad miembro de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (“**Iberclear**”) donde figuren depositados los valores, quien responderá de la titularidad y tenencia de los valores a que se refieren dichas aceptaciones, así como de la inexistencia de cargas, gravámenes o derechos de terceros que limiten los derechos políticos o económicos de dichos valores o su transmisibilidad.

La declaración de aceptación de la Oferta que cada accionista de Riofisa realice se acompañará de la documentación suficiente para que pueda realizarse la transmisión de las acciones y deberá incluir todos los datos identificativos exigidos por la legislación vigente para este tipo de operaciones (nombre y apellidos o denominación social, indicación de su residencia a efectos fiscales en España, con dirección y NIF, o en caso de no residentes a efectos fiscales en España que no dispongan de NIF, esta circunstancia junto con el número de pasaporte de las personas físicas y su nacionalidad o el país de residencia fiscal de las entidades).

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

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

3.2.3 Publicación del Resultado de la Oferta.

Transcurrido el plazo de aceptación previsto en el presente Folleto, o el que resulte, en su caso, de su prórroga o modificación, y en un plazo que no excederá de cinco (5) días, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia comunicarán a la CNMV el número total de valores comprendidos en las

declaraciones de aceptación presentadas ante las mismas directamente por las correspondientes entidades miembros de las Bolsas españolas.

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

3.2.4 Liquidación de la Oferta.

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

La liquidación y el pago de la contraprestación a los accionistas aceptantes de la Oferta se realizará de acuerdo con el procedimiento establecido por Iberclear.

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

3.3 Gastos de la Oferta.

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

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

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

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

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

La Sociedad Oferente ha designado a Popular Bolsa Sociedad de Valores, S.A., con domicilio a estos efectos en Madrid, C/ Labastida nº 9-11, y con C.I.F. A-79206363, como la entidad encargada de intervenir y liquidar por cuenta de la Sociedad Oferente las adquisiciones de acciones de Riofisa derivadas de la presente Oferta.

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

CAPÍTULO IV

OTRAS INFORMACIONES

4.1 Finalidad perseguida con la adquisición.

4.1.1 *Descripción de la finalidad y objetivos perseguidos con la Oferta.*

La finalidad de la Sociedad Oferente con la presente Oferta es adquirir la mayoría de las acciones de Riofisa y tomar el control de esta sociedad.

Esta operación de adquisición continúa el desarrollo estratégico que la Sociedad Oferente inició con la reorganización societaria culminada en julio de 2006 mediante la incorporación de activos inmobiliarios relevantes y la adquisición de una participación de control de la sociedad ya extinguida, Inmobiliaria Colonial, S.A., sociedad que la Sociedad Oferente (antes Grupo Inmocaral, S.A.) ha absorbido.

El Grupo Riofisa desarrolla su negocio en distintos segmentos que engloban principalmente la promoción de centros y parques de ocio y comercio (incluida la venta de suelos comerciales) y el desarrollo de PAE (parques de actividades empresariales).

Tanto la elevada complementariedad de los activos de la Sociedad Oferente (suelo para desarrollo inmobiliario y activos patrimoniales, principalmente oficinas) con los de Riofisa (principalmente parques comerciales y empresariales en desarrollo con ciclos distintos al arrendamiento de oficinas o viviendas, y patrimonio en renta) como la apertura a nuevos mercados internacionales como son Bulgaria y Rumanía donde Riofisa ha iniciado ya los primeros proyectos, permitirá al nuevo grupo reducir el perfil de riesgo ante posibles oscilaciones del mercado inmobiliario y aprovechar las oportunidades de crecimiento que se presenten, tanto en el mercado español como en el internacional.

La integración de las actividades de la Sociedad Oferente y la Sociedad Afectada consolida la posición del grupo de la Sociedad Oferente como uno de los principales operadores en el mercado inmobiliario español y europeo, con una cartera de activos cuya valoración superará previsiblemente los 11.500 millones de euros. La cartera de activos del nuevo grupo se distribuirá entre activos en renta (un 57% del total), solares o desarrollos inmobiliarios (un 27% del total) y desarrollo de parques comerciales y empresariales (un 16% del total).

4.1.2 *Actividad futura de la Sociedad Afectada. Activos y pasivos.*

La Sociedad Oferente tiene intención de que Riofisa y las sociedades de su grupo sigan desarrollando sus actividades y líneas de negocio tal y como lo vienen haciendo en la actualidad así como seguir con los planes y proyectos que actualmente la Sociedad Afectada tiene en curso.

A la fecha del presente Folleto, Colonial no ha adoptado ningún tipo de decisión ni tiene ninguna previsión en cuanto a la utilización o disposición de los activos de Riofisa o las sociedades de su grupo, si bien no descarta realizar transmisiones a terceros de activos de Riofisa, en función de las condiciones de mercado o de la práctica habitual en las sociedades del sector dentro del curso ordinario de los negocios.

La Sociedad Oferente no prevé que Riofisa o las sociedades de su grupo, con posterioridad a la liquidación de la Oferta, incurran en endeudamiento adicional fuera del curso ordinario de los negocios, sin perjuicio del proceso de reorganización previsto a continuación.

La Sociedad Oferente tiene intención de proceder a la reorganización de su grupo de sociedades (incluida la Sociedad Afectada) en los términos que se describen a continuación, con el fin de hacer más eficiente la estructura del grupo.

En el contexto de esta reorganización, la Sociedad Oferente tiene intención de realizar una operación de fusión entre Colonial y Riofisa, si bien a la fecha del presente Folleto no se ha adoptado una decisión firme al respecto. En cualquier caso, la decisión de llevar a cabo la mencionada fusión dependerá de que se considere conveniente desde un punto de vista económico y de estrategia empresarial, de las condiciones de mercado, de la existencia de un nivel elevado de aceptaciones como consecuencia de la Oferta, así como de otras consideraciones de índole legal, fiscal y contable y, en todo caso, se realizaría con sujeción a la normativa aplicable y considerando la práctica de mercado y circunstancias concurrentes a dicha fecha.

Es intención de Colonial que, de producirse la mencionada fusión, la sociedad absorbente o resultante de la fusión siga cotizando en Bolsa. Asimismo, Colonial hace constar que, en tal caso, no tiene previsto promover la exclusión de cotización previa de la sociedad absorbida, en la medida que los accionistas de la sociedad absorbida se convertirán en accionistas de una sociedad cotizada.

A la fecha del presente Folleto, es intención de Colonial que esta sociedad sea la sociedad absorbente en el caso de una eventual fusión entre Colonial y Riofisa. En el supuesto de que tuviera lugar la fusión, los accionistas de Riofisa que no hayan aceptado la Oferta recibirán en el proceso de fusión acciones de Colonial a cambio

de sus acciones de Riofisa. Para la determinación de la ecuación de canje de la fusión se tomarán en cuenta, el precio de cotización de la acción de Colonial y la contraprestación ofrecida en la presente Oferta o, en su caso, la que resulte de una eventual modificación de la misma, sin perjuicio de que surjan circunstancias no identificadas por Colonial a la fecha del presente Folleto que justifiquen una valoración distinta en el momento de la eventual fusión, de manera que se asegure un trato equitativo y no discriminatorio entre los accionistas de las sociedades participantes en la fusión. En todo caso, de conformidad con la legalidad vigente, la ecuación de canje y el patrimonio aportado serán objeto de valoración por experto independiente designado a estos efectos por el Registro Mercantil. Asimismo, al tiempo de convocar las Juntas Generales de accionistas de las sociedades que participen, en su caso, en la fusión, se pondrá a disposición de los accionistas de Riofisa y, en su caso, de Colonial la opinión de uno o varios expertos sobre la equidad desde el punto de vista financiero de la relación de canje propuesta.

4.1.3 *Personal y Directivos.*

En lo relativo al personal, Colonial no tiene previsto cambios significativos respecto a las políticas seguidas por Riofisa.

Asimismo, Colonial tampoco tiene establecidos planes concretos que conlleven cambios significativos en relación al equipo directivo de Riofisa. No existe ningún acuerdo ni compromiso de la Sociedad Oferente con los actuales directivos de Riofisa respecto a su continuidad en dicha sociedad.

La Sociedad Oferente manifiesta su intención de que, una vez liquidada la Oferta, se siga aplicando el Plan de fidelización de directivos de Riofisa que se describe en el apartado 1.6.3. anterior. Asimismo, una vez liquidada la Oferta, la Sociedad Oferente mantendrá vigente, en los términos previstos en el apartado 1.8.2 anterior, la modificación de los términos contractuales de ciertos Directivos y empleados así como el pago de la retribución extraordinaria señalados en el citado apartado.

4.1.4 *Modificaciones en los Estatutos sociales.*

A la fecha del presente Folleto la Sociedad Oferente no tiene previsión o intención de introducir modificaciones en los Estatutos sociales de Riofisa actualmente en vigor.

4.1.5 *Órgano de administración y gobierno corporativo.*

Es intención de la Sociedad Oferente mantener la configuración actual del Consejo de Administración de la Sociedad Afectada en cuanto a número de consejeros y sus comisiones y mantener la política de gobierno corporativo que viene manteniendo

Riofisa, de manera que se sigan las recomendaciones de buen gobierno que como sociedad cotizada viene observando hasta la fecha.

En cuanto a la composición del Consejo de Administración de Riofisa la Sociedad Oferente tiene intención de designar, como mínimo, a más de la mitad de los miembros del Consejo de Administración de Riofisa y sus comisiones, de forma que Colonial esté representada en el Consejo de Administración de Riofisa, al menos, en proporción a su participación en la Sociedad Afectada, manteniendo en todo caso la presencia de uno o más consejeros independientes en proporción al capital flotante de la Sociedad Afectada tras la liquidación de la Oferta.

A estos efectos, en el Contrato con Riofisa Holding descrito en el apartado 1.8.1 anterior, se prevé la convocatoria de una reunión del Consejo de Administración de Riofisa, una vez liquidada la Oferta, a efectos de adecuar la composición del Consejo de Administración de ésta a la nueva estructura accionarial que resulte de la Oferta. En concreto, en la citada reunión se designará a los consejeros que proponga la Sociedad Oferente, previa sustitución, en su caso, de los actualmente nombrados, sin que exista a la fecha del presente Folleto compromiso alguno por parte de la Sociedad Oferente de mantenimiento en el cargo de los actuales consejeros.

4.1.6 *Intenciones en relación con la cotización de acciones de Riofisa.*

Si se llevara a cabo la fusión entre Colonial y Riofisa en la que Riofisa fuese la sociedad absorbida ello implicaría la extinción de la personalidad jurídica de Riofisa y su consiguiente exclusión de negociación.

Si como consecuencia de un elevado número de aceptaciones de la Oferta la difusión accionarial de Riofisa no permitiera su mantenimiento en Bolsa, y para el supuesto de que Colonial no decida proceder a la fusión con Riofisa, Colonial adoptará en el plazo de seis (6) meses desde la terminación de la Oferta, de acuerdo con la normativa del mercado de valores en vigor, las medidas que sean necesarias para el mantenimiento de las acciones de Riofisa en Bolsa o promoverá su exclusión de negociación en el mismo plazo desde la liquidación de la Oferta.

La exclusión de cotización se realizaría en todo caso con cumplimiento de los requisitos legales exigibles, y en particular los previstos en el artículo 34 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y, en caso de oferta de exclusión, en el artículo 7 del Real Decreto 1.197/1991, de 26 de julio, o en la normativa que en su caso sustituya a las anteriores, incluyendo la aportación de un informe de experto independiente.

4.1.7 Política de remuneración al accionista.

Si se llevase a cabo la fusión entre Colonial y Riofisa en la que Riofisa fuese la sociedad absorbida, la Sociedad Oferente mantendrá la política de dividendos en la sociedad resultante de la citada fusión que ha venido aplicando hasta la fecha.

En caso contrario, la Sociedad Oferente podría modificar la política de reparto de dividendos en la Sociedad Afectada que ésta anunció en el folleto informativo de la Oferta Pública de Venta de acciones de Riofisa registrado en la CNMV con fecha 5 de julio de 2006.

4.2 Impacto de la adquisición de acciones de la Sociedad Afectada en la Sociedad Oferente.

A continuación se incluye una estimación del impacto que tendrá en los fondos propios, el endeudamiento financiero neto, EBITDA y el beneficio de la Sociedad Oferente, la adquisición de las acciones de Riofisa. La citada estimación se basa en los estados financieros consolidados cerrados a 31 de diciembre de 2006, y asume un nivel de aceptación de la Oferta del 100%.

En este sentido, se prevé que para cumplir con las obligaciones de pago derivadas de la Oferta se utilicen de forma permanente recursos ajenos procedentes de la financiación bancaria que se describe en el apartado 2.5.2. anterior por un importe de 1.300 millones de euros y los fondos obtenidos de la ampliación de capital descrita en el apartado 1.3 anterior por un importe de 700 millones de euros. En el caso de que la ampliación de capital no se hubiese desembolsado antes de la fecha prevista para la liquidación de la Oferta, se dispondría, de manera temporal, de aquella parte del Préstamo Puente que fuere necesaria hasta cubrir el importe total de la aceptación de la Oferta. En este último caso, el Préstamo Puente se amortizará anticipadamente con los fondos correspondientes al desembolso del citado aumento de capital.

El endeudamiento neto consolidado de Colonial a 31 de diciembre de 2006 ascendía a 6.912 millones de euros y, por otro lado, la deuda neta consolidada de Riofisa a 31 de diciembre de 2006 ascendía a 208 millones de euros. A dichos importes se añadirá el endeudamiento originado por los gastos derivados de la Oferta estimados en 16 millones de euros. Por tanto, teniendo en cuenta el aumento del endeudamiento mencionado en el párrafo anterior necesario para hacer frente a las obligaciones de pago derivadas de la Oferta, el endeudamiento neto total del grupo ascenderá a 8.436 millones de euros una vez se liquide la presente Oferta.

Los fondos propios de Colonial una vez ejecutado el aumento de capital descrito en el apartado 1.3 anterior ascenderán a 4.191 millones de euros (en el supuesto de que se suscriba totalmente), como resultado de sumar los fondos propios a 31 de

diciembre de 2006 y el patrimonio aportado por el citado aumento de capital neto de los gastos incurridos en dicho aumento (estimados en 10 millones de euros).

En el siguiente cuadro, se muestran los ratios de endeudamiento neto respecto del patrimonio neto y al total de recursos, propios y ajenos, del grupo (en millones de euros):

	Colonial (31 dic 2006)	Riofisa (31 dic 2006)	Total del grupo después de la adquisición
(1) Endeudamiento neto (Recursos Ajenos)	6.912	208	8.446
(2) Patrimonio neto (Recursos Propios)	3.501	331	4.191
Recursos totales (1)+(2)	10.413	509	12.637
Endeudamiento/patrimonio	197,4%	62,8%	200,8%
Endeudamiento/recursos/totales	66,4%	40,9%	66,8%

El EBITDA del grupo consolidado tras la liquidación de la Oferta, calculado teniendo en cuenta los resultados del año 2006 completo, asciende a 1.180 millones de euros (1.087 millones provenientes de Colonial y 93 millones de Riofisa). Como consecuencia el ratio de endeudamiento neto/EBITDA sería 6,36 veces en Colonial a 31 de diciembre de 2006, 2,23 veces en Riofisa a 31 de diciembre de 2006 y de 7,16 veces en el total del grupo tras la adquisición.

El resultado del grupo consolidado se verá afectado por el coste del endeudamiento adicional requerido para financiar la Oferta. Aplicando el tipo de interés medio del 5,50% aplicable a la Financiación, el coste financiero adicional, neto de impuestos, ascenderá aproximadamente a 51 millones de euros.

Asimismo, el resultado del grupo consolidado se verá afectado por la valoración a precios de mercado que pudiera realizarse de los activos y pasivos a los que se asigne la diferencia entre el coste de la Oferta y los activos netos consolidados de Riofisa. De conformidad con la información contenida en las cuentas consolidadas de Riofisa a 31 de diciembre de 2005, de la referida diferencia, que asciende a un importe de 1.630 millones de euros, un importe aproximado de 382 millones de euros será asignado al mayor valor de los inmuebles y 618 millones de euros al mayor valor de las existencias.

Considerando que los resultados después de impuestos atribuibles a Colonial ascendieron a 641 millones de euros en el ejercicio 2006, en los que se han incluido los resultados aportados por la sociedad absorbida Inmobiliaria Colonial, S.A.

durante el año 2006 completo, es decir como si la adquisición de dicha sociedad por parte de Grupo Inmocaral, S.A. se hubiese producido el 1 de enero de 2006 y que los resultados después de impuestos atribuibles a Riofisa en el ejercicio 2006 ascendieron a 52 millones de euros, el resultado consolidado después de impuestos atribuible a los accionistas de la sociedad dominante una vez completada la Oferta y neto del coste financiero de la Oferta ascenderá a 642 millones de euros aproximadamente.

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

El Reglamento (CE) 139/2004 del Consejo, de 20 de enero de 2004, establece en su artículo 4 que deberán notificarse a la Comisión Europea con carácter previo a su ejecución, las operaciones de concentración que, de conformidad con el artículo 1 del mismo, presenten una dimensión comunitaria.

Asimismo, el artículo 14 de la Ley 16/1989, de 17 de julio, de Defensa de la Competencia, prevé que deberán notificarse al Servicio de Defensa de la Competencia, previamente a su ejecución, aquellas operaciones de concentración que, sin ser susceptibles de notificación a la Comisión Europea en los términos definidos en el párrafo anterior, superen los umbrales establecidos en los apartados a) y b) de dicho artículo.

La Sociedad Oferente considera que la presente Oferta no reviste dimensión comunitaria y, en consecuencia, no queda afectada por el Reglamento (CE) nº 139/2004 del Consejo, de 20 de enero de 2004, sobre el control de las concentraciones entre empresas, por lo que no ha notificado ni notificará la operación a las autoridades competentes en la materia.

En lo que concierne a las autoridades nacionales competentes en materia de Defensa de la Competencia, Colonial procedió con fecha 16 de abril de 2007 a notificar a la Subdirección General de Concentraciones (Secretaría General de Política Económica y Defensa de la Competencia) la operación resultante de la Oferta a los efectos referidos en el artículo 15 de la Ley 16/1989, de 17 de julio, de Defensa de la Competencia.

Instruido el correspondiente expediente, éste ha concluido con resolución del Sr. Vicepresidente Segundo del Gobierno y Ministro de Economía y Hacienda de fecha 14 de mayo de 2007 en la que se dispone la no remisión del expediente al Tribunal de Defensa de la Competencia por lo cual debe entenderse que la Administración no se opone a la operación notificada.

Se acompaña como **Anexo IX** copia de la instancia sellada de remisión de la notificación de la operación a la Subdirección General de Concentraciones (Secretaría General de Política Económica y Defensa de la Competencia) y copia de la notificación de la resolución del Vicepresidente Segundo del Gobierno y Ministro de Economía y Hacienda.

Colonial entiende que no se requiere de ninguna otra autorización.

4.4 Folleto explicativo y anuncio de la Oferta.

El Folleto Explicativo de la presente Oferta y la documentación complementaria que lo acompaña estarán a disposición de los accionistas de la Sociedad Afectada a partir del día siguiente al de publicación del primero de los anuncios a los que se refiere el artículo 18 del Real Decreto, en los domicilios de la Sociedad Oferente (Avda. Diagonal, 532, Barcelona y, adicionalmente, en Pº de la Castellana, 52, Madrid), de la Sociedad Afectada (Arbea Campus Empresarial, Edificio 5, Carretera de Fuencarral a Alcobendas, M-603, Km 3,800), de las Sociedades Rectoras de Bolsas de Madrid (Plaza de la Lealtad 1, 28014, Madrid), Barcelona (Paseo de Gracia 19, 08007, Barcelona), Bilbao (Calle José María Olabarri 1, 48001, Bilbao) y Valencia (Calle Libreros 2-4, 46002, Valencia) y en el domicilio de Popular Bolsa Sociedad de Valores, S.A. en calidad de entidad encargada de intervenir y liquidar la Oferta (C/Labastida nº 9-11, Madrid).

Igualmente, y como máximo en el plazo indicado anteriormente, el Folleto Explicativo y la documentación complementaria podrán consultarse en los registros públicos de la CNMV (en Madrid, Paseo de la Castellana número 19, y en Barcelona, Paseo de Gracia número 19) y, únicamente el Folleto Explicativo y el modelo de anuncio, en la página web de la CNMV (www.cnmv.es) y en la página web de Colonial (www.inmocolonial.com).

4.5 Otras jurisdicciones

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

En particular, el presente Folleto y sus anexos no serán distribuidos mediante el sistema postal de los Estados Unidos de América o de cualquier otra forma o medio

enviados o distribuidos a, en o hacia los Estados Unidos de América. El presente Folleto no es un documento de oferta ni constituye una oferta de venta o una solicitud u oferta de compra de valores en los Estados Unidos de América.

Madrid, a 19 de junio de 2007

P.p.

D. Mariano Miguel Velasco