Comisión Nacional del Mercado de Valores
Paseo de la Castellana, 19
28046
Madrid

Madrid, a 30 de noviembre de 2006

OPA de Udramed, S.L.U. sobre Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.

Muy Sres. nuestros:

Adjunto les remitimos el CD ROM que contiene el folleto explicativo y el modelo de anuncio correspondiente, referidos a la oferta pública de adquisición formulada por Udramed, S.L.U. sobre acciones representativas del 100% del capital social de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.

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

Asimismo, autorizo a la Comisión Nacional del Mercado de Valores a difundir el mencionado documento por vía telemática.

Muy atentamente,

Udramed, S.L.U.

P.p.

_____

Alejandro Ortiz Vaamonde

FOLLETO EXPLICATIVO
DE LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN
DE ACCIONES DE

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A.

FORMULADA POR

UDRAMED, S.L.U.

30 DE NOVIEMBRE DE 2006

De conformidad con lo establecido en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, el Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio, sobre régimen de ofertas públicas de adquisición de valores y demás legislación aplicable

ÍNDICE

I ELEMENTOS SUBJETIVOS DE LA OFERTA 5

I.1 Denominación, domicilio y capital social de la Sociedad Afectada 5

I.2 Denominación, domicilio y objeto social de la Sociedad Oferente 5

I.3 Estructura del grupo de la Sociedad Oferente 6

I.3.1 Udramed, S.L.U. 8

I.3.2 Grupo Empresarial San José, S.A. 8

I.3.3 Udra, S.A. 9

I.4 Comunicación de participaciones significativas 11

I.5 Personas responsables del Folleto 11

I.6 Relación de las acciones de PARQUESOL de las que sean titulares directa o indirectamente la Sociedad Oferente, las sociedades de su mismo grupo, sus accionistas o administradores u otras personas que actúen por cuenta o concertadamente con todos los anteriores, con indicación de los derechos de voto correspondientes a los valores y de la fecha y precio de los adquiridos en los últimos 12 meses 11

I.6.1 Sociedad Oferente y sociedades controladas directa o indirectamente por D. Jacinto Rey González 11

I.6.2 Socios y administradores de la Sociedad Oferente o controladas directa o indirectamente por D. Jacinto Rey González 11

I.6.3 Otras personas o entidades que actúen por cuenta de las anteriores 12

I.7 Autocartera y valores de PARQUESOL titularidad de los miembros de su Consejo de Administración y sus accionistas significativos. 12

I.7.1 Autocartera 12

I.7.2 Valores de PARQUESOL titularidad de los miembros de su Consejo de Administración y sus accionistas significativos: 12

I.8 Valores de la Sociedad Oferente en poder de PARQUESOL 15

I.9 Acuerdos entre la Sociedad Oferente o las sociedades pertenecientes al grupo encabezado por Udra, sus accionistas, socios o administradores y los miembros del Órgano de Administración o los accionistas de PARQUESOL; ventajas específicas que la Sociedad Oferente ha reservado a dichas personas; y, de darse cualesquiera de las

anteriores circunstancias, referencia a los valores de PARQUESOL poseídos por dichos miembros 15

I.9.1 Acuerdo de compra y venta de acciones mediante Oferta Pública 15

I.9.2 Otros acuerdos alcanzados por la Sociedad Oferente 17

I.9.3 Acuerdos alcanzados por New GP Cartera, S.L.U 18

I.10 Información sobre la actividad y la situación económica-financiera de la Sociedad Oferente y su grupo 18

I.10.1 Actividad de la Sociedad Oferente y su grupo 18

I.10.2 Información financiera relativa a la Sociedad Oferente y su grupo 22

II ELEMENTOS OBJETIVOS DE LA OFERTA 24

II.1 Valores a los que se extiende la Oferta 24

II.1.1 Número de valores 24

II.2 Contraprestación ofrecida por los valores a los que se dirige la Oferta 24

II.3 Número máximo de valores a los que se extiende la Oferta y número mínimo de valores a los que se condiciona la efectividad de la Oferta 24

II.3.1 Número máximo 24

II.3.2 Reglas de distribución y prorrateo 25

II.3.3 Número mínimo de valores a cuya adquisición se condiciona la efectividad de la Oferta 25

II.3.4 Limitaciones a la actuación de la Sociedad Oferente 25

II.4 Garantía de la Oferta 25

II.5 Financiación de la Oferta 26

II.5.1 Crédito a Udramed 27

II.5.2 Crédito a GESJ 32

II.5.3 Estipulaciones comunes al Crédito a Udramed y al Crédito a GESJ 34

II.6 Condiciones a las que está sujeta la Oferta 35

III ELEMENTOS FORMALES DE LA OFERTA 36

III.1 Plazo de aceptación 36

III.2 Formalidades para la aceptación, forma y plazo para la entrega de la contraprestación 36

III.2.1 Declaraciones de aceptación 36

III.2.2 Publicación del resultado de la Oferta 37

III.2.3 Intervención y liquidación de la Oferta 37

III.3 Gastos de aceptación y liquidación de la Oferta 37

III.4 Miembro de mercado que actuará por cuenta de la Sociedad Oferente 38

IV OTRAS INFORMACIONES 39

IV.1 Finalidad perseguida con la adquisición de acciones de PARQUESOL 39

IV.1.1 Finalidad 39

IV.1.2 Integración dentro del Grupo San José 39

IV.1.2.A Introducción 39

IV.1.2.B Descripción de las actividades inmobiliaria de Grupo San José susceptibles de integración con PARQUESOL 42

IV.1.2.C Actividades futuras. Activos y pasivos 48

IV.1.2.D Órgano de Administración 48

IV.1.2.E Directivos y Trabajadores 49

IV.1.2.F Modificaciones estatutarias 49

IV.1.2.G Cotización de las acciones 49

IV.1.2.H Política de remuneración al accionista 50

IV.1.2.I Financiación de PARQUESOL 51

IV.1.2.J Consolidación 51

IV.2 Derecho de la competencia 51

IV.3 Disponibilidad del Folleto 52

IV.4 Restricción territorial 52

ANEXOS

ANEXO 1 Certificación expedida por el Registro Mercantil de Madrid respecto de la constitución, existencia, estatutos vigentes y cargos inscritos de la sociedad de Udramed, S.L.U.

Certificación del administrador solidario de Udramed, S.L.U. acreditativa de los estatutos sociales vigentes, de los administradores solidarios y del socio de Udramed, S.L.U.

ANEXO 2 Escritura de elevación a público de las decisiones de socio único y administrador solidario de Udramed, S.L.U. aprobando la formulación de la Oferta y otorgando poderes a tal efecto.

Escritura de elevación a público de las decisiones del administrador único de Grupo Empresarial San José, S.A. aprobando la formulación de la Oferta por Udramed, S.L.U.y otorgando poderes a tal efecto.

ANEXO 3 Acuerdo de formulación y aceptación de Oferta Pública de Adquisición sobre acciones de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. entre Udramed, S.L.U., Grupo Empresarial San José, S.A. y New GP Cartera, S.L.U.

Acuerdo complementario de 28 de julio de 2006.

ANEXO 4 Cuentas Anuales auditadas de Udramed, S.L.U., a 31 de diciembre de 2005.

ANEXO 5 Cuentas Anuales auditadas, individuales y consolidadas, de Udra, S.A. y sociedades dependientes, a 31 de diciembre de 2005.

ANEXO 6 Copia de los avales emitidos en garantía del pago de la contraprestación de la Oferta.

ANEXO 7 Modelo de anuncio de la Oferta.

ANEXO 8 Carta de Udramed, S.L.U. en relación con la publicidad de la oferta.

ANEXO 9 Carta de aceptación de Banesto Bolsa, S.A. como entidad encargada de la intervención y liquidación de la Oferta.

ANEXO 10 Copia de la notificación de concentración económica presentada ante el Servicio de Defensa de la Competencia. Copia de la notificación recibida de la Subdirección General de Concentraciones comunicando la resolución del Sr. Vicepresidente Segundo del Gobierno y Ministro de Economía y Hacienda.

I ELEMENTOS SUBJETIVOS DE LA OFERTA

I.1 Denominación, domicilio y capital social de la Sociedad Afectada

La sociedad afectada por la presente oferta pública de adquisición de acciones (en lo sucesivo, la "**Oferta**") es PARQUESOL, INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A. (en lo sucesivo, "**PARQUESOL**" o la "**Sociedad Afectada**"), con domicilio social en Valladolid (España), calle Mariano de los Cobos nº 1, con C.I.F. A-47490511 e inscrita en el Registro Mercantil de Valladolid, al Tomo 985, Folio 217, Hoja nº VA-13314 Inscripción 1ª.

El capital social actual de PARQUESOL es de 39.724.284 euros, dividido en 39.724.284 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, admitidas a cotización en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, y en el Sistema de Interconexión Bursátil Español.

I.2 Denominación, domicilio y objeto social de la Sociedad Oferente

La Oferta se formula por Udramed, S.L.U. (en lo sucesivo, "**Udramed**" o la "**Sociedad Oferente**"), sociedad con domicilio en Tres Cantos (Madrid), calle Ronda de Poniente número 11, y CIF número B-83991109.

Udramed es una sociedad de responsabilidad limitada que fue constituida en virtud de escritura pública otorgada ante el Notario de Tres Cantos (Madrid), D. José Ángel Gómez-Morán Etchart, el día 5 de mayo de 2004, con el número 1.318 de su protocolo, y que causó inscripción en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 20.160, Folio 154, Hoja número M-355966, Inscripción 1ª.

El objeto social de Udramed es el expresado en el artículo 2º de sus Estatutos Sociales vigentes, que se transcribe a continuación:

"*Artículo 2º.- Objeto*

Constituye el objeto social:

1.- La compraventa de solares, terrenos y toda clase de fincas, rústicas, urbanas, pisos, locales, apartamentos e inmuebles en general.

2.- La urbanización, parcelación y reparcelación de terrenos.

3.- La construcción por cuenta propia o ajena de toda clase de inmuebles y la realización de toda clase de obras públicas y privadas.

4.- La explotación directa o indirectamente, incluso en arrendamiento de toda clase de edificios y fincas en general.

5.- La ejecución de estudios y proyectos técnicos, trabajos y obras, ya sean de construcción, demolición o reparación de inmuebles, bien por cuenta propia o de terceros, bien de carácter público o privado.

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

Si para el ejercicio de alguna de las actividades comprendidas en el objeto social fuera preciso estar en posesión de algún título o nombramiento oficial, acreditación académica

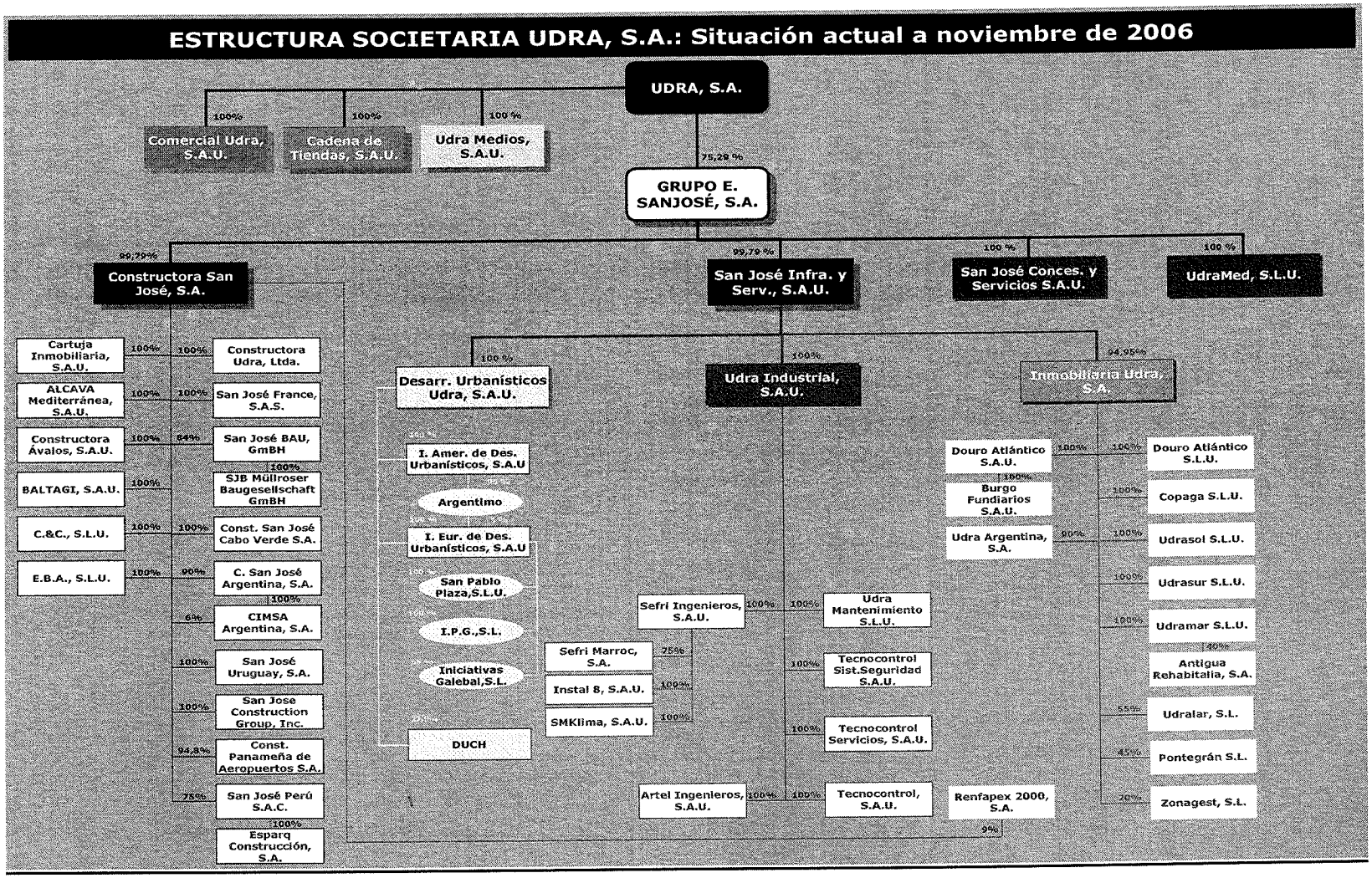
o colegiación profesional, solo podrá ser realizada aquélla por cuenta de la sociedad, como actividad social, por quien tenga la titulación u ostente la colegiación legalmente requerida."

I.3 Estructura del grupo de la Sociedad Oferente

La Sociedad Oferente forma parte de un grupo de sociedades (en adelante Grupo San José) cuya sociedad matriz es la sociedad Udra, S.A., sociedad que participa indirectamente en la Sociedad Oferente a través de la sociedad Grupo Empresarial San José, S.A., en la que dicha sociedad matriz participa a la fecha del presente folleto en el 75,29% de su capital social y controla de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores y del artículo 42 del Código de Comercio.

A su vez, Udra, S.A. y, por tanto, la Sociedad Oferente están controladas a los efectos del artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 42 del Código de Comercio por D. Jacinto Rey González, que es titular de acciones representativas del 63,96% del capital social de Udra, S.A. y ostenta los cargos de presidente y consejero delegado del Consejo de Administración de dicha sociedad.

A continuación se incluye un diagrama que describe la situación actual del grupo de sociedades San José:


ESTRUCTURA SOCIETARIA UDRA, S.A.: Situación actual a noviembre de 2006
UDRA, S.A.
Comercial Udra, S.A.U.
Cadena de Tiendas, S.A.U.
Udra Medios, S.A.U.
GRUPO E. SANJOSÉ, S.A.
Constructora San José, S.A.
San José Infra. y Serv., S.A.U.
San José Conces. y Servicios S.A.U.
UdraMed, S.L.U.
Cartuja Inmobiliaria, S.A.U.
ALCAVA Mediterránea, S.A.U.
Constructora Ávalos, S.A.U.
BALTAGI, S.A.U.
C.&C., S.L.U.
E.B.A., S.L.U.
Constructora Udra, Ltda.
San José France, S.A.S.
San José BAU, GmBH
SJB Müliroser Baugesellschaft GmBH
Const. San José Cabo Verde S.A.
C. San José Argentina, S.A.
CIMSA Argentina, S.A.
San José Uruguay, S.A.
San Jose Construction Group, Inc.
Const. Panameña de Aeropuertos S.A.
San José Perú S.A.C.
Esparq Construcción, S.A.
Desarr. Urbanísticos Udra, S.A.U.
I. Amer. de Des. Urbanísticos, S.A.U
Argentimo
I. Eur. de Des. Urbanísticos, S.A.U
San Pablo Plaza,S.L.U.
I.P.G.,S.L.
Iniciativas Galebal,S.L.
DUCH
Udra Industrial, S.A.U.
Sefri Ingenieros, S.A.U.
Sefri Marroc, S.A.
Instal 8, S.A.U.
SMKlima, S.A.U.
Udra Mantenimiento S.L.U.
Tecnocontrol Sist.Seguridad S.A.U.
Tecnocontrol Servicios, S.A.U.
Artel Ingenieros, S.A.U.
Tecnocontrol, S.A.U.
Inmobiliaria Udra, S.A.
Douro Atlántico S.A.U.
Burgo Fundiarios S.A.U.
Udra Argentina, S.A.
Renfapex 2000, S.A.
Douro Atlántico S.L.U.
Copaga S.L.U.
Udrasol S.L.U.
Udrasur S.L.U.
Udramar S.L.U.
Antigua Rehabitalia, S.A.
Udralar, S.L.
Pontegrán S.L.
Zonagest, S.L.

I.3.1 Udramed, S.L.U.

Udramed, S.L.U., que fue constituida el 5 de mayo de 2004, no ha realizado actividad alguna desde su constitución.

La administración de Udramed se encuentra encomendada a dos administradores solidarios, que en la actualidad son D. Pedro Sáenz-Diez Trías y D. Jacinto Rey González.

Udramed es una sociedad unipersonal cuyo socio único es Grupo Empresarial San José, S.A., titular de las 320 participaciones sociales de diez (10) euros de valor nominal cada una de ellas, en las que se divide su capital social. Las adquirió todas ellas a Inmobiliaria Udra, S.A. mediante escritura de compraventa de participaciones sociales otorgada el día 19 de julio de 2006 ante el Notario de Tres Cantos (Madrid), D. José Ángel Gómez-Morán Etchart.

Se adjunta como **Anexo 1** al presente Folleto certificación literal del Registro Mercantil de Madrid acreditativa de la constitución y existencia de la Sociedad Oferente. Asimismo, se aporta certificación expedida por D. Pedro Sáenz-Diez Trías, en su condición de administrador solidario de dicha sociedad, acreditativa de los estatutos sociales vigentes, de sus administradores solidarios y de su socio.

I.3.2 Grupo Empresarial San José, S.A.

Grupo Empresarial San José, S.A., es el socio único de Udramed, S.L.U. y la sociedad cabecera del conjunto de sociedades del subgrupo que desarrolla la actividad de construcción, inmobiliaria, industrial y de concesiones y servicios, con filiales y actividades en diversos sectores y países.

La administración de Grupo Empresarial San José, S.A. está encomendada a un administrador único que es D. Jacinto Rey González.

Los accionistas actuales de Grupo Empresarial San José, S.A., y sus participaciones respectivas en dicha sociedad, son las que se indican a continuación:

Accionista	Acciones	Capital (%)
Dña. Julia Ávalos Pérez	3.580.862(1)	10,61%
Dña. Mª José Sánchez Ávalos	1.748.700 (2)	5,18%
Dña. Virtudes Sánchez Ávalos	600.851	1,78%
Dña. Julia Sánchez Ávalos	597.023	1,77%
D. Jacinto Rey González	26.397.627(3)	78,26%
D. Francisco Fernández Fernández	191.574	0,57%
D. Camilo Fragueiro Rodríguez	160.834	0,48%
D. Valeriano García García	105.386	0,31%
D. Antonio Ibáñez Hernández	87.435	0,26%
D. Jesús Villanueva	70.441	0,21%
D. José Luis Goya	70.441	0,21%
D. Ramón Rosales	48.517	0,14%
D. Joaquín López Facal	34.800	0,10%
D. José María Rebollo	40.600	0,12%
TOTAL	**33.735.091**	**100%**

(1) Dña. Julia Ávalos Pérez y Mª José Sánchez Ávalos son la viuda y la hija, respectivamente, de uno de los socios fundadores de Constructora San José, S.A.

(2) La participación de Mª José Sánchez Ávalos es indirecta a través de la sociedad instrumental controlada por la misma, Valjoyvdal Holding España, S.L.

(3) De forma directa D. Jacinto Rey González es titular del 1,30% del capital social e indirectamente del 76,96% a través de las sociedades por él controladas Pinos Altos XR, S.L. (que ostenta una participación representativa del 1,15% del capital social de Grupo Empresarial San José, S.A.), Pinos Altos Inversiones, S.L. (que ostenta una participación representativa del 0,52% del capital social de Grupo Empresarial San José, S.A.) y Udra, S.A. (que ostenta una participación representativa del 75,29% del capital social de Grupo Empresarial San José, S.A.)

I.3.3 Udra, S.A.

Es la sociedad cabecera del grupo consolidado que integra, entre otras sociedades, a Grupo Empresarial San José, S.A. y la propia Sociedad Oferente, Udramed, S.L.U. Udra, S.A. es una sociedad holding cuyo principal activo consiste en su participación en Grupo Empresarial San José, S.A.

La administración de Udra, S.A. se encuentra encomendada a un Consejo de Administración compuesto por nueve (9) consejeros que son D. Jacinto Rey González (Presidente y Consejero Delegado), D. Jacinto Rey Laredo (Vicepresidente, pendiente de inscripción en el Registro Mercantil), Constructora San José, S.A. (cuyo representante es Dña. Altina de Fátima Sebastián, pendiente de inscripción en el Registro Mercantil), Udra Valor, S.A. (cuyo representante es D. Guillermo Mesonero-Romanos Aguilar, pendiente de inscripción en el Registro

Mercantil), Pinos Altos Inversiones, S.L. (cuyo representante es D. Jacinto Rey González), Pinos Altos X.R., S.L. (cuyo representante es D. Jacinto Rey González), D. Jerónimo Páez López, D. Pedro Sáenz-Diez Trías y D. Ramón Barral Andrade. Por su parte, el Secretario no Consejero de dicho Consejo de Administración es D. José Manuel Otero Novas y la Vicesecretaria no Consejera Dña. Mª Jesús Perales Vega.

Udra, S.A. también participa en tres sociedades no vinculadas al sector de la construcción e inmobiliario, tal y como se desprende del diagrama contenido en el apartado 1.3.1 anterior.

Los accionistas actuales de Udra, S.A., y sus participaciones respectivas en dicha sociedad, son los que se indican a continuación:

Accionista	Acciones	Capital (%)
D. Jacinto Rey González	139.854 (1)	63,96%
Dña Julia Ávalos Pérez	10.932	5,00%
Mar-Ofir, S.L.	6.559	3,00%
Dña. Mª José Sánchez Ávalos	4.373 (2)	2,00%
D. Jesús Villanueva Saavedra	4.500	2,06%
D. Manuel Estévez Vaqueiro	6.893	3,15%
D. Antonio Ibáñez Hernández	2.186	1,00%
D. José Enrique Díaz Tovar	4.380	2,00%
D. Ramón Barral Andrade	2.186	1,00%
Tacubaya, S.L.	4.370	2,00%
D. José Luis Goya Arteta	4.368	2,00%
Dña. Virtudes Sánchez Ávalos	2.186	1,00%
Dña. Julia Sánchez Ávalos	2.186	1,00%
Iber Predios, S.L.	100	0,05%
Udra Valor, S.A.	23.567	10,78%
TOTAL	**218.640**	**100%**

(1) De forma directa D. Jacinto Rey González es titular del 35,42% del capital social e indirectamente del 28,54% a través de las sociedades por él controladas Pinos Altos XR, S.L. (que ostenta una participación representativa del 24,30% del capital social de Udra, S.A.) y Pinos Altos Inversiones, S.L. (que ostenta una participación representativa del 4,24% del capital social de Udra, S.A.).

(2) La participación de Mª José Sánchez Ávalos es indirecta a través de la sociedad instrumental controlada por la misma, Valjoyval Holding España, S.L.

I.4 Comunicación de participaciones significativas

Una vez liquidada la Oferta, la Sociedad Oferente será titular directa, a efectos de la normativa sobre participaciones significativas, de las acciones de PARQUESOL adquiridas en la Oferta, siendo el titular último de dicha participación D. Jacinto Rey González. Previsiblemente, la participación adquirida en PARQUESOL por la Sociedad Oferente conllevará que PARQUESOL se integre en el grupo de sociedades descrito en el apartado I.3 anterior, y proceda a consolidar sus cuentas anuales con el resto de sociedades pertenecientes a dicho grupo.

I.5 Personas responsables del Folleto

La responsabilidad del contenido de este Folleto es asumida por D. Santiago Martínez Carballal mayor de edad, de nacionalidad española, con DNI número 35312671-N válido y en vigor, en nombre y representación de la Sociedad Oferente, quien declara que todos los datos e informaciones contenidos en el mismo son veraces y que no existen omisiones susceptibles de alterar su contenido. Asimismo, declara que el Folleto no omite ningún dato o información relevante ni induce a error.

D. Santiago Martínez Carballal se encuentra facultado para firmar el presente Folleto en nombre y representación de Udramed, S.L.U. en virtud de las decisiones adoptadas por el socio único y el órgano de administración de dicha sociedad el día 27 de julio de 2006, tal y como resulta de las certificaciones que se adjuntan al presente Folleto como **Anexo 2**.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley del Mercado de Valores, se hace constar expresamente que la incorporación del Folleto y de la documentación que lo acompaña a los registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "CNMV") sólo implicará el reconocimiento de que dichos documentos contienen toda la información requerida por las normas que fijan su contenido y en ningún caso determinará responsabilidad de la CNMV por las faltas de veracidad de la información que pudieran contener.

I.6 Relación de las acciones de PARQUESOL de las que sean titulares directa o indirectamente la Sociedad Oferente, las sociedades de su mismo grupo, sus accionistas o administradores u otras personas que actúen por cuenta o concertadamente con todos los anteriores, con indicación de los derechos de voto correspondientes a los valores y de la fecha y precio de los adquiridos en los últimos 12 meses

I.6.1 Sociedad Oferente y sociedades controladas directa o indirectamente por D. Jacinto Rey González

Ni la Sociedad Oferente ni ninguna de las sociedades controladas directa o indirectamente por D. Jacinto Rey González son titulares de ninguna acción de PARQUESOL, ni lo han sido en ningún momento durante los 12 meses anteriores a la presentación de la Oferta.

I.6.2 Socios y administradores de la Sociedad Oferente o controladas directa o indirectamente por D. Jacinto Rey González

Ninguno de los administradores de las sociedades controladas directa o indirectamente por D. Jacinto Rey González (sean o no, a su vez, socios o accionistas de cualquiera de dichas sociedades) son titulares de ninguna acción de PARQUESOL, ni lo han sido en ningún momento durante los 12 meses

anteriores a la presentación de la Oferta, excepto por lo que se refiere a D. Antonio Ruiz Miñarro consejero de la sociedad Iniciativas Galebal, S.L., quien, a través de la sociedad controlada por él mismo, Estel 99, S.L., es titular de un total de 480 acciones de PARQUESOL que adquirió el 25 de julio de 2006 al precio de 20,63 Euros por acción.

Por su parte, la Sociedad Oferente desconoce si los socios o accionistas de dichas sociedades que no son, a su vez, sociedades controladas directa o indirectamente por D. Jacinto Rey González o administradores de alguna de ellas, son titulares de acciones de PARQUESOL o lo han sido en algún momento durante los 12 meses anteriores a la presentación de la Oferta.

I.6.3 Otras personas o entidades que actúen por cuenta de las anteriores

No existen personas o entidades que actuando de manera concertada o por cuenta de las personas o entidades, administradores, socios y accionistas señalados en los apartados I.6.1 o I.6.2 anteriores, posean acciones de PARQUESOL.

Asimismo, exceptuando a los socios o accionistas de las sociedades anteriormente referidas en este apartado I.6 que no son, a su vez, sociedades controladas directa o indirectamente por D. Jacinto Rey González o administradores de alguna de ellas (respecto de los cuales la Sociedad Oferente no tiene información en este sentido), ninguna de las personas o entidades anteriormente referidas en este apartado I.6 del Folleto ha realizado ninguna operación al contado o a plazo con acciones de PARQUESOL o sobre instrumentos que den lugar a su adquisición o su suscripción, durante los 12 meses anteriores a la fecha de la presentación de la presente Oferta y hasta la fecha del Folleto por ninguna de las personas referidas en este apartado.

Por su parte, según la información facilitada por New GP Cartera, S.L.U., ni dicha sociedad, ni Metropolitan Summa, S.L ni ninguno de los administradores de tales sociedades, ni Dña. Lianne Fermoselle, ni D. Marcos Fernández Fermoselle, ni D. Alfonso Fernández Fermoselle, ni D. Ángel Fernández Fermoselle ni Dña. Cristina Fernández Fermoselle han realizado ninguna operación al contado o a plazo con acciones de PARQUESOL o sobre instrumentos que den lugar a su adquisición o su suscripción desde la presentación de la Oferta hasta la fecha del presente Folleto, ni existe ninguna persona o entidad que, actuando de manera concertada o por cuenta de alguno de ellos, haya realizado tales operaciones.

I.7 <u>Autocartera y valores de PARQUESOL titularidad de los miembros de su Consejo de Administración y sus accionistas significativos.</u>

I.7.1 Autocartera

Según la información facilitada por New GP Cartera, S.L. (sociedad controlada indirectamente a través de Metropolitan Summa, S.L. por Dña. Lianne Fermoselle), PARQUESOL tiene 6.035 acciones en autocartera a la fecha de presentación de la Oferta.

I.7.2 Valores de PARQUESOL titularidad de los miembros de su Consejo de Administración y sus accionistas significativos:

Se hace constar a continuación la composición del Consejo de Administración, la clasificación de cada uno de los consejeros y participación de los miembros del

Consejo de Administración en el capital social de PARQUESOL, según la información pública disponible publicada por la CNMV, excepto por lo que se refiere a la participación de D. Marcos Fernández Fermoselle, D. Alfonso Fernández Fermoselle, Metropolitan Summa, S.L. y New GP Cartera, S.L., cuya información ha sido facilitada directamente por los mismos:

Nombre	Cargo	Modalidad Consejero
Fernández Fermoselle, Marcos	Presidente y Consejero Delegado	Ejecutivo
Fernández Fermoselle, Alfonso	Vicepresidente y Consejero Delegado	Ejecutivo
Álvarez Paez, Federico	Vocal	Independiente
Boada Palleres, Claudio	Vocal	Independiente
Caja de Ahorros Municipal de Burgos (representada por D. Roberto Rey Perales)	Vocal	Dominical
Hernanz Manzano, Francisco (nombrado a propuesta de Caja Castilla La Mancha)	Vocal	Dominical
Irisarri Nuñez, José María	Vocal	Independiente
Metropolitan Summa, S.L. (representada por D. Ángel Fernández Fermoselle)	Vocal	Dominical
New GP Cartera, S.L.U. (representada por Dña. Cristina Fernández Fermoselle)	Vocal	Dominical
Ortiz-Echagüe Rifé, Alfonso	Vocal	Ejecutivo

Según la información disponible en los registros públicos de la CNMV, excepto por lo que se refiere a New GP Cartera, S.L.U. (sociedad controlada indirectamente a través de Metropolitan Summa, S.L. por Dña. Lianne Fermoselle) y Metropolitan Summa, S.L. (sociedad controlada por Dña. Lianne Fermoselle), cuya información ha sido facilitada por las mismas, los siguientes miembros del Consejo de Administración de PARQUESOL ostentan participaciones en el capital de PARQUESOL:

Consejeros [1]	% total
Caja de Ahorros Municipal de Burgos	4,69%
Metropolitan Summa, S.L [2]	54,78% (indirecta)
New GP Cartera, S.L.U.	54,78% (directa)
José María Irisarri Núñez [3]	0,01%
TOTAL	**59,47%**

(1) D. Francisco Hernanz Manzano ha sido nombrado Consejero a propuesta de Caja Castilla La Mancha, que tiene una participación indirecta en el capital de Parquesol (a través de Caja Castilla La Mancha Corporación, S.A.) de un 9,38%.

(2) A través de New GP Cartera, S.L.U.

(3) A través de Continental del Mar SICAV, S.A., sociedad participada al 50% por D. José María Irisarri Núñez y al 50% por su cónyuge.

Según la información facilitada por New GP Cartera, S.L.U. ningún miembro del Consejo de Administración tiene en vigor en la actualidad derechos de opciones sobre acciones ni sistemas de retribución ligados al valor de las acciones de PARQUESOL.

La estructura del accionariado de PARQUESOL, según la última información pública disponible, es la que consta en el siguiente cuadro:

Accionista	Participación directa (%)	Participación indirecta (%)	Total Capital social (%)
Caja de Ahorros Municipal de Burgos	4,69%		**4,69%**
José María Irisarri Núñez		0,01%[1]	**0,01%**
Caja de Ahorros de Castilla La Mancha		9,37%[2]	**9,37%**
Manuela Lianne Fermoselle Reyes		54,78%[3]	**54,78%**
Jesús González Moro		5,03[4]	**5,03**
Ibercaja Gestión, S.A., SGIIC.		8,57[5]	**8,57**
Otros		17,54	**17,55**
TOTAL			**100%**

(1) A través de Continental del Mar SICAV, S.A., sociedad participada al 50% por D. José María Irisarri Núñez y al 50% por su cónyuge.

(2) Participación que ostenta a través de Caja Castilla La Mancha Corporación S.A.

(3) A través de su participación en el 59,80% del capital de Metropolitan Summa, S.L., titular del 100% del capital de New GP Cartera, S.L.U. La sociedad Metropolitan Summa, S.L. está controlada por Dña. Lianne Fermoselle. El resto de sus socios, de acuerdo con la información facilitada por New GP Cartera, S.L.U., son los mismos que en el momento de la salida a bolsa de PARQUESOL según figura

en el Folleto de Oferta de Acciones y Admisión a Negociación de abril de 2006 relativo a la salida a Bolsa de dicha sociedad.

New GP Cartera, S.L.U., de una parte, y Grupo Empresarial San José, S.A. y Udramed, S.L., de otra parte, han suscrito un Contrato de Compromiso de Formulación y Aceptación de Oferta Pública de Adquisición, que se describe en el apartado I.9.1 siguiente y se adjunta al presente Folleto como Anexo 3.

(4) A través de su participación en el 85% del capital de Inversora Inmobiliaria Asua, S.L.

(5) A través de sus titulares directos Ibercaja Ahorro Dinámico, FI (que ostenta la titularidad de acciones representativas aproximadamente del 4,990% del capital social de Parquesol); Ibercaja Bolsa, FI (que ostenta la titularidad de acciones representativas aproximadamente del 0,201% del capital social de Parquesol); Ibercaja Crecimiento Dinámico, FI (que ostenta la titularidad de acciones representativas aproximadamente del 0,514% del capital social de Parquesol); Ibercaja Patrimonio Dinámico, FI (que ostenta la titularidad de acciones representativas aproximadamente del 2,671% del capital social de Parquesol); Ibercaja Sector Inmobiliario, FI (que ostenta la titularidad de acciones representativas aproximadamente del 0,176% del capital social de Parquesol) e Inversiones los Azules, SICAV, S.A. (que ostenta la titularidad de acciones representativas aproximadamente del 2,017% del capital social de Parquesol).

Asimismo, según consta en el Folleto de Oferta de Acciones y Admisión a Negociación de abril de 2006 relativo a la salida a Bolsa de PARQUESOL, existe un Pacto de Socios de fecha 21 de febrero de 2006 entre Metropolitan Summa, S.L.; New GP Cartera, S.L.U.; Caja Castilla-la Mancha Corporación, S.A. y la Caja de Ahorros Municipal de Burgos, S.A. que dispone: (i) el derecho de Caja Castilla-La Mancha Corporación, S.A. y de Caja Burgos de designar un miembro del Consejo de Administración PARQUESOL cada una; y (ii) la obligación de Metropolitan Summa SL, New GP Cartera, S.L.U., Caja Castilla-La Mancha Corporación, S.A. y Caja Burgos de no trasmitir ninguna de sus acciones de PARQUESOL durante el plazo de dos años contados desde la fecha de admisión a cotización. (No obstante, este acuerdo ha sido cancelado con motivo de la presentación de la presente Oferta conforme se indica en el apartado I.9.3 siguiente).

I.8 Valores de la Sociedad Oferente en poder de PARQUESOL

Ni PARQUESOL ni ninguna sociedad de su grupo tienen participación alguna en el capital social de la Sociedad Oferente, ni son titulares de valores o participaciones sociales en ninguna otra sociedad de las referidas en el apartado I.3 anterior.

I.9 Acuerdos entre la Sociedad Oferente o las sociedades pertenecientes al grupo encabezado por Udra, sus accionistas, socios o administradores y los miembros del Órgano de Administración o los accionistas de PARQUESOL; ventajas específicas que la Sociedad Oferente ha reservado a dichas personas; y, de darse cualesquiera de las anteriores circunstancias, referencia a los valores de PARQUESOL poseídos por dichos miembros

I.9.1 Acuerdo de compra y venta de acciones mediante Oferta Pública

Con fecha 28 de julio de 2006, New GP Cartera, S.L.U., sociedad íntegramente participada por Metropolitan Summa, S.L. (sociedad controlada por Dña. Lianne Fermoselle) de una parte, y Grupo Empresarial San José, S.A., y la Sociedad Oferente (ambas sociedades controladas directa o indirectamente por D. Jacinto Rey González) han suscrito un acuerdo, copia del cual se adjunta a este Folleto como **Anexo 3**, cuyos términos y condiciones principales son los que se detallan a continuación:

(i) La Sociedad Oferente se comprometió a presentar ante la CNMV la solicitud de autorización de la Oferta, en los términos y condiciones del Folleto;

(ii) En virtud de dicho acuerdo, la Sociedad Oferente se ha comprometido a no desistir de la Oferta salvo que, entre otros supuestos, (i) se autorizase una oferta pública competidora a un precio superior a 23,10 Euros por acción, (ii) hubiese alguna oferta pública competidora autorizada por la CNMV que ofreciese un precio final superior al ofrecido por la Sociedad Oferente tras el procedimiento de mejora en sobre cerrado, o (iii) si presentada la solicitud de autorización de la Oferta o cualquier modificación de ésta derivada de una mejora en la contraprestación, la Oferta o cualquiera de sus modificaciones no fuese autorizada por la CNMV en los términos de la solicitud presentada;

(iii) New GP Cartera, S.L.U. se comprometió, por su parte, de forma irrevocable, salvo desistimiento por parte de Udramed, a aceptar la Oferta respecto de 20.169.888 de las Acciones de las que es titular (representativas del 50,77% del capital de PARQUESOL), al tiempo que se obligó a no aceptar la Oferta respecto de las restantes 1.588.972 acciones de PARQUESOL de las que es titular (las "**Acciones no Transmitidas**").

Asimismo, New GP Cartera, S.L.U. asumió el compromiso de no vender, permutar ni por cualquier otro título transmitir o gravar las acciones de PARQUESOL de su propiedad salvo en el marco de la Oferta, quedando no obstante liberada de sus compromisos en cualquiera de los supuestos siguientes:

(a) si la Sociedad Oferente no presentase la solicitud de autorización de la Oferta en el plazo previsto en el acuerdo firmado entre las partes;

(b) si la Oferta fuese denegada por la CNMV conforme a lo previsto en el artículo 17 del Real Decreto de OPAs, o si no fuese ni autorizada ni denegada por la CNMV en el plazo de cinco meses a contar desde la fecha de dicho acuerdo; o

(c) si la Sociedad Oferente desistiera de la Oferta, conforme a lo dispuesto en dicho acuerdo.

(iv) El incumplimiento de su obligación de formulación de la Oferta y compra por parte de la Sociedad Oferente implicaría la obligación de la Sociedad Oferente (garantizada por Grupo Empresarial San José, S.A.) de pagar una penalidad a New GP Cartera, S.L.U. en la cuantía y demás condiciones que se reflejan en el **Anexo 3**.

(v) El incumplimiento de su obligación de aceptación de la Oferta y venta por parte New GP Cartera, S.L.U. implicaría la obligación por parte de dicha sociedad de pagar una penalidad a la Sociedad Oferente en la cuantía y demás condiciones que se reflejan en el **Anexo 3**.

(vi) New GP Cartera, S.L.U. se compromete, en relación con el informe del Consejo de Administración de PARQUESOL sobre la presente Oferta

referido en el artículo 20 del Real Decreto 1197/1991, a votar en el sentido de emitir un informe favorable a la Oferta. Asimismo, New GP Cartera, S.L.U. se obliga a instruir y procurar que los Consejeros de PARQUESOL nombrados a propuesta suya (quedan excluidos los Consejeros Independientes) voten y actúen en el mismo sentido en los términos que se reflejan en el **Anexo 3.**

(vii) New GP Cartera, S.L. asumió, además, determinadas obligaciones en relación con la Oferta de la Sociedad Oferente y la obligación de gestionar PARQUESOL en el curso ordinario de sus negocios, en los términos que reflejan el **Anexo 3**.

A su vez, en el Acuerdo de compra y venta de acciones citado se manifiesta que el precio de 23,10 Euros fijado para la Oferta no obedece a una valoración de los inmuebles de PARQUESOL sino a la consideración de la sociedad y su negocio en conjunto así como a la capacidad de ejercer el control sobre PARQUESOL.

Por otro lado, en acuerdo complementario de fecha 28 de julio de 2006, que se adjunta al presente Folleto igualmente como **Anexo 3**, las partes estipularon un derecho de adquisición preferente en favor de Udramed sobre las Acciones no Transmitidas, en caso de que New GP Cartera, S.L.U. pretendiese su enajenación. Asimismo, las partes acordaron, en caso de que la transmisión derivada de la presente Oferta estuviera sometida a tributación indirecta, que New GP Cartera, S.L.U. reembolsará a Udramed parte de la tributación indirecta que hubiera sido efectivamente soportada por Udramed en un importe equivalente al cincuenta por ciento de dicha tributación, pudiendo ser satisfecha en efectivo o bien mediante la entrega de las Acciones no Transmitidas aun en caso de ser su valor inferior a dicho importe, en los términos que se especifican en el acuerdo complementario que se adjunta. Esta obligación de reembolso habrá de hacerse efectiva el día 29 de julio de 2010 o, en caso de producirse con anterioridad, en el momento en que New GP Cartera, S.L.U. transmita, en cualquier forma, todas o parte de las Acciones no Transmitidas. No obstante, con fecha 30 de noviembre de 2006 se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado (BOE) la Ley de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal, que exceptúa la aplicación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados a operaciones como la que es objeto de la presente Oferta. Dicha norma entrará en vigor el 1 de diciembre de 2006. En consecuencia, en la medida en que bajo la vigencia de esta norma se elimina la tributación indirecta referida, el pacto alcanzado sobre el reparto de la misma al que se refiere este párrafo quedará sin efecto.

I.9.2 Otros acuerdos alcanzados por la Sociedad Oferente

Aparte del acuerdo anteriormente descrito (así como de un acuerdo comercial que se prevé firmar próximamente, en virtud del cual PARQUESOL adjudicará las obras de la promoción Viña del Mar (La Manga, Murcia) a Constructora San José, el cual en todo caso se celebrará en términos de mercado), no existe acuerdo de ninguna naturaleza entre la Sociedad Oferente, o cualquiera de las personas y sociedades referidas en los apartados I.3 y I.6 anteriores, y cualquiera de los administradores, gestores y/o restantes accionistas de PARQUESOL, ni en relación con la Oferta ni, en general, con la propia PARQUESOL o su gestión, ni se ha reservado ninguna ventaja a dichas personas.

La Sociedad Oferente declara que los únicos acuerdos alcanzados con los accionistas o administradores de PARQUESOL son los que se han descrito en el presente Folleto y que los mismos no implican ni implicarán trato distinto entre las partes de los mismos y los restantes accionistas de PARQUESOL de forma que no existe contraprestación adicional o diferente al precio de la presente Oferta en favor de determinados accionistas, gestores o administradores de PARQUESOL.

Por otra parte, la Sociedad Oferente desconoce la intención de los accionistas (y, en particular, de la Caja de Ahorros Municipal de Burgos y de la Caja de Ahorros de Castilla La Mancha), así como de los miembros del órgano de administración de PARQUESOL, de acudir o no a la Oferta, salvo por lo que se desprende de los acuerdos referidos.

I.9.3 Acuerdos alcanzados por New GP Cartera, S.L.U.

Tal y como se recoge en el apartado 7.3 de la Nota sobre las Acciones relativa a la Oferta Pública de Venta y Suscripción de acciones de Parquesol de abril de 2006, así como en el apartado 18.4 del Documento de Registro correspondiente a dicha oferta, las sociedades Metropolitan Summa, S.L. y New GP Cartera, S.L.U. suscribieron con fecha 21 de febrero de 2006 un pacto parasocial con Caja Castilla-La Mancha Corporación, S.A. y Caja Burgos por el que, entre otros aspectos, se obligaban a no transmitir ninguna de sus acciones en PARQUESOL durante el plazo de dos años a contar desde la fecha de admisión a cotización de las acciones comprendidas en dicha oferta. Las sociedades Metropolitan Summa, S.L. y New GP Cartera, S.L.U. han comunicado a Udramed que con fecha 28 de julio de 2006 las citadas entidades han suscrito un acuerdo de cancelación del anterior pacto parasocial condicionado a que el vendedor transmita sus acciones a Udramed conforme a lo dispuesto en el contrato descrito en el apartado 1.9.1. anterior.

Asimismo, tal como se desprende de dicho apartado de la Nota sobre las Acciones antes referida Metropolitan Summa, S.L. y New GP Cartera, S.L.U. asumieron frente al Coordinador Global de dicha Oferta Pública (UBS) en los contratos de aseguramiento el compromiso de no vender sus acciones de PARQUESOL durante los 180 días siguientes a la fecha de admisión a cotización de las acciones de PARQUESOL, así como el compromiso de no reducir su participación en el capital de PARQUESOL por debajo del 50,1% de su capital durante los dos años siguientes a la fecha de admisión a cotización. Estas sociedades han sido asimismo liberadas de estos compromisos por parte de UBS el día 28 de julio de 2006 como consecuencia de la presentación de la presente Oferta.

I.10 Información sobre la actividad y la situación económica-financiera de la Sociedad Oferente y su grupo

I.10.1 Actividad de la Sociedad Oferente y su grupo

El grupo de empresas San José comenzó su actividad en 1975 con la construcción como única actividad de negocio. En los primeros años se especializó en edificación y fue extendiendo su actividad a todo el territorio nacional.

Hoy, San José está presente en España, en todas las Comunidades Autónomas, y en otros 10 países: Estados Unidos, Francia, Alemania, Portugal, Marruecos, Argentina, México, Perú, Panamá y Cabo Verde.

En el año 1982, una vez consolidada su actividad constructora, inicia una estrategia de diversificación hacia negocios distintos de la construcción.

Actualmente, San José es un grupo empresarial diversificado que comprende las siguientes áreas de negocio:

- Construcción, incluyendo edificación, obra civil y obras especiales,
- Inmobiliaria y desarrollos urbanísticos,
- Industrial, y
- Concesiones y servicios.

A nivel societario, Udra, S.A. es la sociedad cabecera de todo el grupo de sociedades. Después del proceso de reorganización societaria que se está llevando a cabo, Grupo Empresarial San José, S.A., filial de Udra, S.A., aglutinará todas las áreas de negocio antes mencionadas. Otras actividades no relacionadas con las anteriores (distribución, comercialización, etc.) se desarrollan desde filiales de Udra, S.A.

Hasta la fecha, el proceso de reorganización societaria ha consistido en lo siguiente:

1. Aportación a Constructora San José, S.A. de los negocios no relacionados con la actividad de construcción que estaban en Udra, S.A.
2. Constitución de Grupo Empresarial San José, S.A., filial de Udra, S.A., para actuar como sociedad holding de todas las compañías de carácter industrial del grupo.
3. Escisión de los negocios no relacionados con la actividad de construcción que estaban en Constructora San José, S.A. (Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U., Udra Industrial, S.A.U. e Inmobiliaria Udra, S.A.) a San José Infraestructuras y Servicios, S.A.U., sociedad filial de Grupo Empresarial San José, S.A.

Por tanto, el Grupo Empresarial San José, S.A. tiene, de momento, además de Udramed, S.L.U., tres sociedades cabeceras para los negocios industriales. El objetivo de este proceso de reorganización es dotar al grupo de una estructura más ordenada y acorde a la expansión del negocio en el futuro.

La Sociedad Oferente considera que el proceso de reestructuración societaria que se viene produciendo en Grupo San José no debería tener ningún impacto significativo en la posición financiera del grupo consolidado Udra, S.A. y sociedades dependientes reflejada en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005, que se adjuntan al presente Folleto, puesto que no se ha visto alterado el perímetro de consolidación de dicho grupo.

A continuación se describen brevemente las principales actividades englobadas en Grupo Empresarial San José, S.A.:

Construcción

La construcción es la principal actividad del grupo, representando al cierre del ejercicio 2005 un total de 985.393 miles de euros (importe representativo del 81,4% de la cifra de ingresos –importe neto de la cifra de negocios-), si bien la estrategia de diversificación emprendida en los últimos años conllevará que el peso de la construcción se reduzca a favor de otras áreas de negocio del grupo. El ritmo de la actividad constructora en 2005 significó un crecimiento del 11,7%, impulsado tanto por el mercado nacional como por el internacional.

En líneas generales, las actividades en el ámbito de la construcción se centran, fundamentalmente, en la edificación (que representa el 92,3% de la actividad en 2005) y la obra civil (que representa el 7,7% restante). La diversidad de proyectos ejecutados comprende tanto la edificación residencial como la no residencial. En esta última categoría el grupo es especialmente activo en la construcción de hospitales, centros de salud, universidades, centros educativos, así como grandes superficies comerciales y de ocio y centros deportivos.

En 2005 se ha producido la consolidación de la actividad de obra civil, objetivo estratégico para un crecimiento mayor a futuro, habiendo participado en la realización de proyectos de alto nivel tecnológico y complejidad constructiva, colocándose San José en un referente muy importante en el sector. Destaca la participación en la construcción de importantes proyectos de autovías, autopistas, carreteras o infraestructuras metropolitanas, tales como el Segundo Cinturón de Vigo, la pista 18L-36R del aeropuerto de Barajas o la ampliación del Metro de Madrid.

Grupo San José también tiene una división de rehabilitación, con proyectos de un gran volumen de ejecución y presupuestos elevados, incluyendo la rehabilitación del Museo del Prado en Madrid, la restauración y ampliación de la Casa-Palacio Insular del Cabildo de Gran Canaria, el edificio de la Fundación Pedro Barrié de la Maza en Vigo, o las sedes de la Cruz Roja en Zaragoza y León.

A nivel nacional, el grupo promueve la combinación de compañías de carácter autonómico, especializadas en cada uno de sus mercados, próximas a los clientes, con equipos materiales y humanos propios, manteniendo los estándares de calidad de San José. Hay 6 filiales que dan cobertura a todo el territorio nacional: Constructora Ávalos (Madrid, Castilla León y Castilla La Mancha), Alcava Mediterránea (Valencia, Baleares y Murcia), Balltagi Mediterrani (Cataluña y Aragón), Cartuja I. (Andalucía y Extremadura), C&C Construcción, Rehabilitación y Conservación (Galicia, Cantabria y Asturias) y EBA (País Vasco, Navarra y La Rioja).

Por su parte, a nivel internacional destaca la presencia en varios países de Europa y América Latina, tal y como se ha explicado anteriormente.

Inmobiliaria y desarrollos urbanísticos

La actividad inmobiliaria es también prioritaria en el desarrollo estratégico de San José. En el ejercicio 2005 registró un fuerte aumento de volumen de facturación y de actividad, situándose la facturación en 48.101 miles de euros, lo que supone un incremento del 222% con respecto a 2004 en la cifra de negocios, de un 63% en el beneficio antes de impuestos y un 17,7% en los activos. El volumen de

compromisos adquiridos con clientes al cierre del ejercicio 2005 creció un 41% respecto al cierre del ejercicio anterior.

Grupo San José tiene presencia en el sector inmobiliario en España, Portugal y América Látina (Argentina y Perú), con proyectos residenciales y terciarios, tanto en el negocio de promoción como en el patrimonial. El negocio internacional absorbió en 2004 casi el 30% del volumen del negocio inmobiliario de San José. En el ejercicio 2005, dado el calendario de entregas establecido, el negocio internacional ha supuesto exclusivamente el 2,5% del total cifra de negocio inmobiliario del grupo.

En el mercado español San José tiene varias promociones en curso, entre otras, en Tarragona, Barberá del Vallés (Barcelona), Valdemoro (Madrid), Pontevedra, Vigo, Santiago de Compostela, A Coruña y Sevilla.

En relación con los proyectos de desarrollo urbanístico, San José participa tanto en la gestión de suelo como en la promoción y gestión patrimonial de centros comerciales.

San José está presente en una de las operaciones de mayor relevancia de ampliación y edificación de Europa, con participación en el Desarrollo Urbanístico de Chamartín (ampliación del Paseo de la Castellana, en Madrid), en alianza con BBVA. A su vez, San José dispone de una reserva de suelo de uso residencial de más de 2,5 millones de m^2 en Buenos Aires (Argentina).

Por otra parte, San José tiene 3 proyectos de promoción de centros comerciales localizados en Sevilla, Algeciras (Cádiz) y Buenos Aires.

Industrial

San José acumula más de 20 años de experiencia en el sector de mantenimiento e instalaciones.

En 2005 la actividad se centró en grandes proyectos de inversión en las áreas de transporte, sanidad y energía. La apertura de la delegación de Zaragoza permitirá participar en los proyectos previstos para la Expo 2008.

Concesiones y servicios

Esta división agrupa las actividades de servicios relacionados con el mantenimiento integral de edificios e instalaciones (con una muy importante presencia en hospitales y aeropuertos), infraestructuras de gestión energética, mantenimiento de redes de comunicaciones y conservación de parques y jardines.

I.10.2 Información financiera relativa a la Sociedad Oferente y su grupo

(i) Udramed

Udramed es una sociedad que ha permanecido inactiva desde su constitución.

Se acompañan como **Anexo 4** las Cuentas Anuales auditadas de Udramed, S.L.U., a 31 de diciembre de 2005, cuyas principales magnitudes financieras (en euros) son las siguientes:

	31 de diciembre de 2005
Cifra de negocios	-
Fondos propios	2.977
Total activo	2.977
Acreedores	-
Resultados del ejercicio	-167

Se hace constar que no ha habido variaciones significativas entre la fecha de referencia de esas cuentas anuales y la fecha del presente Folleto.

No obstante, con carácter previo a la liquidación de la Oferta, Udramed va a recibir, tal y como se detalla en el apartado II.5 una financiación de hasta 600 millones de euros destinados a financiar la Oferta y gastos relacionados y hasta 265 millones de euros destinados a la refinanciación de deuda existente y a necesidades de capital circulante de PARQUESOL.

El informe de auditoría que acompaña a las cuentas anuales expresa una opinión sin salvedades respecto de las mismas.

(ii) Udra, S.A.

Udra, S.A. es la sociedad cabecera del Grupo San José.

Se acompañan como **Anexo 5** las Cuentas Anuales Auditadas, individuales y consolidadas, de Udra, S.A. y sociedades dependientes, a 31 de diciembre de 2005.

Las principales magnitudes financieras (en miles de euros), a nivel consolidado, son las siguientes:

	31 de diciembre de 2005	31 de diciembre de 2004
Ingresos de explotación	1.248.837	1.081.370
Fondos propios	157.189	120.273
Total activo	1.147.690	900.410
Acreedores	916.215	721.480
Resultado del ejercicio atribuido	37.364	35.156

Por su parte, las principales magnitudes financieras (en miles de euros), a nivel individual, son las siguientes:

	31 de diciembre de 2005	31 de diciembre de 2004
Ingresos de explotación	3.817	3.271
Fondos propios	40.928	38.130
Total activo	76.697	74.307
Acreedores	34.559	35.954
Resultados del ejercicio	7.799	8.912

Los informes de auditoría que acompañan a las cuentas anuales referidas (tanto las cuentas individuales como las relativas al grupo consolidado) expresan una opinión sin salvedades respecto de las mismas.

Se hace constar que no ha habido variaciones significativas entre la fecha de referencia de esas cuentas anuales y la fecha del presente Folleto, salvo por lo que se refiere a la reestructuración societaria mencionada, si bien dicha reestructuración es intragrupo y no afecta al perímetro de sociedades del grupo consolidado.

Se hace constar expresamente que ninguna de las sociedades anteriores tiene ni ha hecho público en modo alguno unas cuentas anuales o estados financieros ni estimaciones más actualizados que aquellos que se adjuntan como anexos al presente Folleto.

II ELEMENTOS OBJETIVOS DE LA OFERTA

II.1 Valores a los que se extiende la Oferta

II.1.1 Número de valores

La presente Oferta se dirige a todos los accionistas de PARQUESOL y tiene por objeto la adquisición de 39.724.284 acciones de PARQUESOL, representativas del 100% de su capital social.

Las acciones de PARQUESOL se encuentran admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y en el Sistema de Interconexión Bursátil Español. Las acciones de PARQUESOL están representadas por medio de anotaciones en cuenta, se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas y confieren a sus titulares idénticos derechos políticos y económicos.

PARQUESOL no tiene emitido ningún otro valor al que de acuerdo con la legislación aplicable deba extenderse la Oferta.

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

Los términos de la Oferta son idénticos para la totalidad de las acciones de PARQUESOL a que se dirige, ofreciéndose la contraprestación señalada en el apartado II.2 siguiente.

Las acciones a las que se extiende la Oferta deberán ser transmitidas libres de cargas y gravámenes y derechos de tercero que limiten sus derechos políticos o económicos o su libre transmisibilidad, por persona legitimada para transmitirlas según los asientos del registro contable, de forma que la Sociedad Oferente adquieran una propiedad irreivindicable de acuerdo con el artículo 9 de la Ley del Mercado de Valores.

II.2 Contraprestación ofrecida por los valores a los que se dirige la Oferta

La Sociedad Oferente ofrece a los accionistas de PARQUESOL la cantidad de 23,10 euros por acción. La contraprestación será satisfecha en efectivo en los términos previstos en el apartado III.2 de este Folleto.

II.3 Número máximo de valores a los que se extiende la Oferta y número mínimo de valores a los que se condiciona la efectividad de la Oferta

II.3.1 Número máximo

La presente Oferta se dirige a todos los accionistas de PARQUESOL y tiene por objeto la adquisición de 39.724.284 acciones de PARQUESOL, representativas del 100% de su capital social.

II.3.2 Reglas de distribución y prorrateo

Dado que la Oferta se dirige al 100% del capital social de PARQUESOL, no resultan de aplicación las reglas de distribución y prorrateo establecidas en el artículo 29 del RD 1197/1991.

II.3.3 Número mínimo de valores a cuya adquisición se condiciona la efectividad de la Oferta

La efectividad de la Oferta queda condicionada a la adquisición de al menos 19.862.143 acciones de PARQUESOL, es decir, a la adquisición de al menos la mitad más una de las acciones en que se divide su capital social, y por tanto será válida y surtirá plenos efectos sólo si el número de acciones de la Sociedad Afectada respecto de las cuales se acepte la presente Oferta fuera igual o superior al anteriormente indicado. Se hace constar que, tal y como se indica en el apartado I.9 anterior, la sociedad New GP Cartera, S.L.U. se ha comprometido a aceptar la Oferta respecto de 20.169.888 acciones de PARQUESOL por lo que con el mero cumplimiento de dicho compromiso esta condición se vería cumplida.

II.3.4 Limitaciones a la actuación de la Sociedad Oferente

Ni la Sociedad Oferente ni ninguna de las personas referidas o entidades descritas en el apartado I.6 del Folleto adquirirán, directa o indirectamente, o a través de persona interpuesta o concertada, acciones de PARQUESOL fuera del procedimiento de Oferta Pública desde la presentación de la Oferta hasta su liquidación.

En caso de resultado negativo de la Oferta, en virtud de lo establecido en el artículo 30.2 de Real Decreto 1197/1991, ni la Sociedad Oferente ni ninguna de las personas referidas o entidades descritas en el apartado I.6 del Folleto, ni las sociedades pertenecientes a su mismo grupo, ni los miembros de sus órganos de administración, ni su personal de alta dirección ni quienes hayan promovido la Oferta en su propio nombre pero por cuenta de la Sociedad Oferente o de forma concertada con los anteriores podrán promover otra oferta pública de adquisición respecto de los acciones de PARQUESOL hasta transcurridos seis meses contados a partir de la fecha de publicación del resultado en que quede sin efecto la Oferta, ni adquirir directa o indirectamente acciones de PARQUESOL durante dicho período en cuantía que determine la obligación de formularla.

II.4 Garantía de la Oferta

Con el fin de garantizar el pago del precio de las compraventas que tengan lugar como consecuencia de la presente Oferta, la Sociedad Oferente ha presentado ante la CNMV los siguientes avales:

- Aval otorgado por Barclays Bank, Plc, Sucursal en España por un importe máximo de 203.568.711,70 euros;
- Aval otorgado por Banco Pastor, S.A. por un importe máximo de 75.525.181,90 euros;
- Aval otorgado por Banco Sabadell, S.A. por un importe máximo de 75.525.181,90 euros;

- Aval otorgado por Banco Español de Crédito, S.A. por un importe máximo de 103.847.125,10 euros;
- Aval otorgado por Caja de Ahorros de Galicia por un importe máximo de 139.721.586,60 euros;
- Aval otorgado por Banco Caixa Geral, S.A. por un importe máximo de 40.000.000 euros;
- Aval otorgado por Banco Popular Español, S.A. por un importe máximo de 139.721.586,60 euros; y
- Aval otorgado por Caixa de Aforros de Vigo, Ourense e Pontevedra (Caixanova) por un importe máximo de 139.721.586,60 euros.

El importe conjunto de los anteriores avales es de 917.630.960,40 euros.

Los avales son irrevocables y, sin perjuicio del carácter mancomunado de cada uno de ellos entre sí, la suma de todos ellos cubre todas las obligaciones de pago de la Sociedad Oferente que resulten de la Oferta. Se adjunta copia de los avales como **Anexo 6**.

II.5 Financiación de la Oferta

En el caso de que la presente Oferta fuera aceptada por la totalidad de los valores a los que se dirige, la Sociedad Oferente vendría obligada a realizar un desembolso máximo de € 917.630.960,40 euros (es decir, de 23,10 euros por el número de acciones a que se dirige la presente Oferta, es decir, 39.724.284 acciones). La Sociedad Oferente financiará totalmente la adquisición de dichas acciones mediante financiación bancaria.

Los contratos de financiación bancaria formalizados en relación con la financiación de la Oferta o con motivo de dicha operación han sido los siguientes:

(a) Contrato de financiación formalizado por la Sociedad Oferente, como acreditada, por importe máximo de 865 millones de euros (el "**Crédito a Udramed**"), con dos finalidades distintas: financiación de la Oferta y los costes y gastos derivados de la misma (por importe de 600 millones de euros), y refinanciación de la deuda actual de PARQUESOL, deuda que, en su caso, será determinada una vez que la Sociedad Oferente haya adquirido la totalidad o parte del capital social de PARQUESOL y dicha sociedad se adhiera al Crédito a Udramed en la condición de acreditada (por importe de los 265 millones de euros restantes); y

(b) Contrato de financiación a favor de Grupo Empresarial San José por hasta 350 millones de euros (el "**Crédito a GESJ**") que se destinarán en su mayor parte (318 millones de euros) a la aportación de fondos propios a Udramed a fin de que ésta pueda atender los pagos derivados de la Oferta no cubiertos por el Crédito a Udramed, y el importe restante (hasta 32 millones de euros) a la refinanciación de deuda existente, necesidades de capital circulante y propósitos generales corporativos de Grupo Empresarial San José.

En ambos casos, los costes y gastos derivados de la Oferta a los que se destinará la financiación obtenida en virtud del Crédito a Udramed y del Crédito a GESJ incluyen, entre otros, tasas y honorarios de asesores profesionales y de la entidad agente en la liquidación de la Oferta. En el caso de que la Oferta tuviera una aceptación del 100% y el importe de los créditos referidos no fuera suficiente para cubrir el importe de la Oferta y los

costes y gastos derivados de la misma, GESJ hará la oportuna aportación adicional de fondos propios a Udramed.

Tanto el Crédito a Udramed como el Crédito a GESJ han sido formalizados el día 14 de noviembre de 2006 por Barclays Bank, PLC, Sucursal en España, Banco Español de Crédito, S.A., Banco Pastor, S.A., Banco Popular Español, S.A., Banco Sabadell, S.A., Caja de Ahorros de Galicia, Caixa Geral de Depósitos, S.A., Succursale de France, Banco Caixa Geral, S.A. y Caixa de Aforros de Vigo, Ourense e Pontevedra, que han actuado como entidades financiadoras (las "**Entidades Financiadoras**" o los "**Bancos**"), y por Barclays Bank, S.A., que ha actuado como banco agente (el "**Banco Agente**"), teniendo rango de financiación preferente.

Los términos principales de estos contratos se resumen a continuación:

II.5.1 Crédito a Udramed

(i) Importe y finalidad:

Hasta un máximo de 865 millones de euros, dividido en cuatro tramos, dos de ellos (Tramos A y B) destinados a financiar la Oferta parcialmente y gastos relacionados (el "**Crédito de Adquisición**"), y otros dos tramos (Tramos C y D) destinados a refinanciar la deuda existente de PARQUESOL, con la siguiente distribución:

- Tramo A: por importe de hasta 457 millones de euros, para ser dispuesto exclusivamente por Udramed para financiar parcialmente la Oferta y gastos relacionados.
- Tramo B: por importe de hasta 143 millones de euros, para ser dispuesto exclusivamente por Udramed para financiar parcialmente la Oferta y gastos relacionados.
- Tramo C: por importe de hasta 180 millones de euros, para ser dispuesto exclusivamente por PARQUESOL para refinanciar la deuda existente de dicha sociedad; y
- Tramo D: por importe de hasta 85 millones de euros, para ser dispuesto exclusivamente por PARQUESOL para refinanciar la deuda existente de dicha sociedad.

(ii) Intereses:

- Tramos A y B: EURIBOR más un margen que variará entre el 1% y el 1,60% anual en función del ratio de Endeudamiento Neto/GAV a partir de la entrega de los estados financieros correspondientes al ejercicio 2006. Hasta entonces el margen aplicable será del 1,60% anual.
- Tramos C y D: EURIBOR más un margen que variará entre el 0,75% y 1,50% anual en función del ratio de Endeudamiento Neto/GAV a partir de la entrega de los estados financieros correspondientes al ejercicio 2006. Hasta entonces el margen aplicable será del 1,50% anual.

A los efectos del Crédito a Udramed, "GAV" o "Gross Asset Value" está definido como el valor bruto de las edificaciones, terrenos, solares y otros inmuebles de Udramed y de las sociedades de su grupo que, teniendo la consideración de existencias y/o inmovilizado de acuerdo con las normas de adaptación del Plan General Contable para empresas inmobiliarias, haya sido determinado por una firma de tasación inmobiliaria independiente y de reconocida solvencia profesional.

(iii) Condiciones para la disposición:

El Crédito a Udramed prevé, como condiciones previas a la disposición de cada tramo, entre otras, las siguientes:

- Que la Oferta haya sido aceptada por un número de acciones que representen al menos la mitad más una de las acciones que componen el capital social de PARQUESOL y que la Sociedad Oferente haya recibido de la CNMV la comunicación del resultado positivo de la Oferta.

- Aportación dineraria de fondos propios a Udramed por parte de Grupo Empresarial San José, S.A. en forma de capital (con o sin prima de emisión) y/o préstamos participativos, por el importe que sea necesario para que los fondos propios de Udramed representen al menos el 34,6% del importe de liquidación de la Oferta. En el caso de disposiciones bajo el Crédito a Udramed destinadas a sucesivas adquisiciones de acciones de PARQUESOL con posterioridad a la fecha de liquidación de la Oferta, la aportación dineraria de fondos propios a Udramed deberá representar al menos el 34,6% del precio de dichas acciones;

- Formalización válida de determinadas garantías, que se detallan más adelante.

Como es habitual en este tipo de operaciones de financiación, las Entidades Financiadoras podrán dispensar en cualquier momento de las condiciones establecidas en el Crédito a Udramed.

Asimismo, con carácter previo o simultáneo a la firma del Crédito a Udramed fueron satisfechas una serie de condiciones de cumplimiento necesario para poder firmar dicho contrato, entre las que se encontraban la entrega de determinada información financiera y contable relativa a Udramed y otras compañías del grupo al que pertenece Grupo Empresarial San José, S.A., así como la confirmación por parte de un experto independiente (Aguirre Newman) de que el valor bruto (GAV) ajustado de los activos inmobiliarios de PARQUESOL a 30 de junio de 2006 no resulta inferior al derivado de la valoración de dichos activos que se efectuó a 31 de diciembre de 2005 (y que ascendía, según el Documento de Registro de PARQUESOL aprobado el 6 de abril de 2006, a 2.054,50 millones de euros).

(iv) Plazos de disposición:

- Tramos A y B: Se podrá disponer de estos fondos desde la fecha de liquidación de la Oferta y hasta los catorce meses siguientes a dicha fecha, a fin de financiar, en su caso, adquisiciones adicionales de acciones de PARQUESOL tras la liquidación de la Oferta.

- Tramo C: Se podrá disponer de estos fondos desde la fecha de liquidación de la Oferta y hasta los tres meses siguientes a dicha fecha.

- Tramo D: Se podrá disponer de estos fondos desde la fecha de liquidación de la Oferta y hasta un mes antes de la fecha de vencimiento de este Tramo (5 años desde la fecha de la primera disposición del Tramo A).

(v) Vencimiento y amortización:

- Vencimiento: El Crédito a Udramed vencerá a los 7 años desde la fecha de la primera disposición del Tramo A, sin perjuicio de las fechas de vencimiento de cada uno de los tramos, del calendario de amortización de cada tramo y de los supuestos de vencimiento anticipado y de amortización anticipada.

  Las fechas de vencimiento de cada uno de los tramos serán:

  - Tramo A: a los 7 años desde la fecha de la primera disposición del Tramo A;

  - Tramo B: a los 18 meses desde la fecha de la primera disposición del Tramo A;

  - Tramo C: a los 7 años desde la fecha de la primera disposición del Tramo A;

  - Tramo D: a los 5 años desde la fecha de la primera disposición del Tramo A.

- Amortización Ordinaria: Udramed devolverá el importe dispuesto de cada uno de los tramos del Crédito a Udramed de la siguiente forma:

  - Tramo A: Se amortizará en trece (13) cuotas semestrales;

  - Tramo B: Se amortizará en una única cuota que será satisfecha en la fecha de vencimiento del Tramo B;

  - Tramo C: Se amortizará en una única cuota que será satisfecha en la fecha de vencimiento del Tramo C;

  - Tramo D: Se amortizará en una única cuota que será satisfecha en la fecha de vencimiento del Tramo D.

- Amortización anticipada: El Crédito a Udramed incluye supuestos de amortización anticipada total y parcial habituales en este tipo de financiaciones, entre los que se encuentran, entre otros, el cambio de control y la enajenación total de activos o de una rama de actividad determinante para la continuidad del negocio.

(vi) Garantes

- Tramos A y B: la financiación tendrá la garantía solidaria de Inmobiliaria Udra y de cualquier filial, presente o futura, de esta compañía cuyos activos totales y/o cuyo EBITDA, considerados éstos de forma individual, superen en cualquier momento durante la vida de la operación el 5% de los activos totales o el 5% del EBITDA a nivel consolidado hasta un mínimo del 90% de los activos y EBITDA consolidado. A la fecha de formalización del Crédito a Udramed, las filiales de Inmobiliaria Udra que cumplen dichos requisitos son Douro Atlantico Sociedade Immobiliaria, S.A., Douro Atlántico, S.L., Udralar, S.L. y Burgo Fundiarios, S.A..

  Asimismo, en el supuesto de que se produzca una fusión entre Udramed y PARQUESOL, y sólo tras dicha fusión, la financiación tendrá la garantía solidaria de la entidad fusionada y de cualquier filial, presente o futura, de la entidad fusionada cuyos activos totales y/o cuyo EBITDA, considerados éstos de forma individual, superen en cualquier momento durante la vida de la operación el 5% de los activos totales o el 5% del EBITDA de la entidad fusionada a nivel consolidado hasta un mínimo del 90% de los activos y EBITDA consolidado.

- Tramos C y D: La financiación tendrá la garantía solidaria, de Inmobiliaria Udra y de cualquier filial, presente o futura, de esta sociedad y de cualquier filial, presente o futura, de Udramed cuyos activos totales y/o cuyo EBITDA, considerados éstos de forma individual, superen en cualquier momento durante la vida de la operación el 5% de los activos totales o el 5% del EBITDA a nivel consolidado hasta un mínimo del 90% de los activos y EBITDA consolidado del grupo de Inmobiliaria Udra o de Udramed, según sea el caso. A la fecha de formalización del Crédito a Udramed, las filiales de Inmobiliaria Udra que cumplen dichos requisitos son Douro Atlantico Sociedade Immobiliaria, S.A., Douro Atlántico, S.L., Udralar, S.L. y Burgo Fundiarios, S.A.

- El Crédito a Udramed no cuenta con las garantías personales de GESJ ni de ninguno de sus accionistas.

(vii) Garantías reales:

<u>Garantías otorgadas por Udramed</u>

En la fecha de otorgamiento del Crédito a Udramed, la Sociedad Oferente otorgó la siguiente garantía real en garantía de todas las obligaciones derivadas de los Tramos A, B, C y D del Crédito a Udramed y de las obligaciones derivadas de los contratos de cobertura de tipo de interés que se suscriban con los Bancos:

- Pignoración de los saldos en determinadas cuentas bancarias de titularidad de Udramed.

Asimismo, en la fecha de otorgamiento del Crédito a Udramed, la Sociedad Oferente otorgó las siguientes promesas de garantía:

- Promesa de pignoración de las acciones de PARQUESOL que finalmente adquiera por la Sociedad Oferente, en garantía de todas las obligaciones derivadas de los Tramos A, B, C y D del Crédito a Udramed y de las obligaciones derivadas de los contratos de cobertura de tipo de interés que se suscriban con los Bancos. La Sociedad Oferente otorgará dicha prenda en el plazo de cinco (5) días hábiles desde la fecha de liquidación de la Oferta.

- Promesa de hipoteca de los activos inmobiliarios de PARQUESOL, que sólo podrá ser otorgada en caso de que se produzca un supuesto de vencimiento anticipado del Crédito a Udramed y que garantizará (i) únicamente las obligaciones derivadas de los Tramos C y D del Crédito a Udramed en el supuesto de que en dicha fecha no se hubieran fusionado la Sociedad Oferente y PARQUESOL, o (ii) todas las obligaciones derivadas de los Tramos A, B, C y D del Crédito a Udramed en el supuesto de que sí se hubiera producido dicha fusión en la fecha de otorgamiento de la hipoteca.

- Promesa de hipoteca de los activos inmobiliarios de PARQUESOL, que sólo podrá ser otorgada en caso de que se produzca un supuesto de vencimiento anticipado de los contratos de cobertura de tipo de interés que se suscriban con los Bancos y que garantizará (i) únicamente las obligaciones derivadas de los contratos de cobertura de tipo de interés en la medida en que provean cobertura para el Tramo C del Crédito a Udramed en el supuesto de que en dicha fecha no se hubieran fusionado la Sociedad Oferente y PARQUESOL, o (ii) todas las obligaciones derivadas de los contratos de cobertura de tipo de interés del Crédito a Udramed en el supuesto de que sí se hubiera producido dicha fusión en la fecha de otorgamiento de la hipoteca.

- Adicionalmente, en el caso de que las filiales relevantes de Inmobiliaria Udra o de Udramed no puedan otorgar las garantías personales previstas en el apartado (vi) anterior, Udramed se obliga a que los correspondientes accionistas o socios de dichas sociedades otorguen prendas sobre las participaciones sociales o acciones, según sea el caso, de las referidas sociedades.

Garantías otorgadas por Grupo Empresarial San José

En la fecha de otorgamiento del Crédito a Udramed, Grupo Empresarial San José otorgó la siguiente garantía real en garantía de todas las obligaciones derivadas de los Tramos A, B, C y D del Crédito a Udramed y de las obligaciones derivadas de los contratos de cobertura de tipo de interés que se suscriban con los Bancos:

- Pignoración de participaciones de Udramed propiedad de Grupo Empresarial San José.

Subsistencia de las garantías en caso de fusión

En caso de fusión entre la Sociedad Oferente y PARQUESOL, subsistirá la prenda sobre las acciones o participaciones de la sociedad absorbente.

II.5.2 Crédito a GESJ

(i) Importe y finalidad:

Hasta un máximo de 350 millones de euros, dividido en dos tramos, uno (Tramo A) destinado a la aportación de fondos propios a Udramed para atender los pagos derivados de la Oferta y otro (Tramo B) destinado a la refinanciación de deuda existente en Grupo Empresarial San José, a necesidades de capital circulante y a los propósitos generales corporativos de esta compañía, con la siguiente distribución:

- Tramo A: por importe de hasta 318 millones de euros, para ser dispuesto exclusivamente por Grupo Empresarial San José para la aportación de fondos propios a Udramed (en forma de capital, prima de emisión y/o préstamo de socio) para que ésta pueda atender los pagos derivados de la Oferta.
- Tramo B: por importe de hasta 32 millones de euros, para ser dispuesto exclusivamente por Grupo Empresarial San José para refinanciar deuda existente en dicha empresa y atender necesidades de capital circulante y propósitos generales corporativos.

(ii) Intereses:

Tramos A y B: EURIBOR más un margen que variará entre el 0,60% y el 1,25% anual en función del ratio de Endeudamiento Neto / EBITDA a partir de la entrega de los estados financieros correspondientes al ejercicio 2006. Hasta entonces el margen aplicable será del 1,25% anual.

(iii) Condiciones para la disposición:

El Crédito a GESJ prevé, como condiciones previas a la disposición de cada tramo, entre otras, las siguientes:

- Que la Oferta haya sido aceptada por un número de acciones que representen al menos la mitad más una de las acciones que componen el capital social de PARQUESOL.
- Formalización válida de determinadas garantías, que se detallan más adelante.

Como es habitual en este tipo de operaciones de financiación, las Entidades Financiadoras podrán dispensar en cualquier momento de las condiciones establecidas en el Crédito a GESJ.

Asimismo, con carácter previo o simultáneo a la firma del Crédito a GESJ fueron satisfechas una serie de condiciones de cumplimiento necesario para poder firmar dicho contrato, entre las que se encontraban la entrega de determinada información financiera y contable relativa a GESJ y otras compañías de su grupo.

(iv) Plazos de disposición:

- Tramo A: Se podrá disponer de estos fondos desde la fecha de liquidación de la Oferta y hasta los dieciocho meses siguientes a dicha fecha, sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones, incluida la comunicación por parte de la CNMV del resultado positivo de la Oferta.
- Tramo B: Se podrá disponer de estos fondos desde la fecha de liquidación de la Oferta y hasta un mes antes de la fecha de vencimiento de este Tramo (5 años desde la fecha de la primera disposición del Tramo A).

(v) Vencimiento y amortización:

- Vencimiento: El Crédito a GESJ vencerá a los 6 años y medio desde la fecha de la primera Disposición del Tramo A, sin perjuicio de las fechas de vencimiento de cada uno de los tramos, del calendario de amortización de cada tramo y de los supuestos de vencimiento anticipado y de amortización anticipada.

  Las fechas de vencimiento de cada uno de los tramos serán:

  - Tramo A: a los 6 años y medio desde la fecha de la primera Disposición del Tramo A;
  - Tramo B: a los 5 años desde la fecha de la primera Disposición del Tramo B.
- Amortización Ordinaria: GESJ devolverá el importe dispuesto de cada uno de los tramos del Crédito a GESJ de la siguiente forma:
  - Tramo A: Se amortizará en trece (13) cuotas semestrales;
  - Tramo B: Se amortizará en una única cuota que será satisfecha en la fecha de vencimiento del Tramo B.
- Amortización anticipada: El Crédito a GESJ incluye supuestos de amortización anticipada total y parcial habituales en este tipo de financiaciones, entre los que se encuentran, entre otros, el cambio de control y la enajenación total de activos o de una rama de actividad determinante para la continuidad del negocio.

(vi) Garantes

- Las obligaciones de pago asumidas por GESJ en virtud del Crédito a GESJ quedan solidariamente garantizadas por todas aquellas filiales, presentes o futuras, de GESJ que individualmente representen en cada momento un 5% del total consolidado del EBITDA, o activos del grupo al que pertenece GESJ (excluyendo a Inmobiliaria Udra, S.A. y sus filiales y a Udramed y sus filiales) hasta alcanzar el conjunto de ellas al menos el 90% del total consolidado de cada uno de dichos conceptos (las "**Filiales Relevantes de GESJ**").

(vii) Garantías reales

- En el caso de que las Filiales Relevantes de GESJ no puedan otorgar la garantía personal prevista en el apartado anterior, GESJ se obliga a que los correspondientes accionistas o socios (que sean parte del grupo al que pertenece GESJ o estén controlados por alguna sociedad de éste) de dichas sociedades otorguen prendas sobre las participaciones sociales o acciones, según sea el caso, de las referidas sociedades.

II.5.3 Estipulaciones comunes al Crédito a Udramed y al Crédito a GESJ

(i) Sindicación:

Las Entidades Financiadoras se han reservado el derecho de sindicar sus compromisos en el Crédito a Udramed y en el Crédito a GESJ. A la fecha de este Folleto, el proceso de sindicación ha comenzado formalmente, si bien las partes que formarán el sindicato no han sido todavía establecidas de una forma definitiva. Esto no obstante, es intención de los Bancos proceder a sindicar estos créditos, sin que de ello resulte una modificación de las características de la misma aquí detalladas.

(ii) Supuestos de amortización total o parcial anticipada:

Ambos créditos prevén que las acreditadas puedan, mediante preaviso, cancelar total o parcialmente los tramos de la financiación antes mencionados, con los límites y en las condiciones establecidas en dichos contratos.

Igualmente, incluyen supuestos de cancelación anticipada habituales en este tipo de financiaciones, entre otros: amortizaciones parciales con los importes correspondientes de ventas de activos, indemnizaciones bajo pólizas de seguros y excesos de flujos de caja sobre determinados ratios. Asimismo, se prevé la amortización total obligatoria en supuestos de cambio de control o enajenación total de activos o de una rama de actividad determinante para la continuidad del negocio.

(iii) Otros compromisos:

Estos contratos establecen los compromisos habituales para este tipo de transacciones y otros específicos para la transacción en concreto, con respecto a Udramed, PARQUESOL y los Garantes (en su caso), incluyendo limitaciones a la venta de activos, restricciones a fusiones, consolidaciones o escisiones, restricciones al endeudamiento, limitaciones al reparto de dividendos, limitación a las acreditadas y dichos Garantes a llevar a cabo transacciones con filiales y empresas vinculadas, salvo en el curso normal de los negocios y siempre en condiciones de mercado.

(iv) Servicio de la deuda

En caso de éxito de la presente Oferta, está previsto que la Sociedad Oferente y GESJ afronten el pago de los intereses y el principal de la financiación bancaria bien mediante los fondos generados por la actividad de dichas sociedades y de la sociedades de su grupo, bien mediante el reparto de dividendos, distribución de prima de emisión o reducción de capital acodados por PARQUESOL (una vez que la Sociedad Oferente devenga accionista de la misma).

Según el leal saber y entender de la Sociedad Oferente ni el Crédito a Udramed, ni el Crédito a GESJ ni cualesquiera otros documentos relacionados con la financiación de la Oferta contienen datos, informaciones o previsiones relativas a la financiación descrita en el apartado II.5 del Folleto que afecten a hechos o circunstancias que hubieran de tenerse en cuenta para la formulación de un juicio fundado sobre la Oferta por parte de sus destinatarios. Asimismo, se hace constar que entre la Sociedad Oferente y las Entidades Financiadoras no existe ningún acuerdo por el que las Entidades Financiadoras participen en el capital social de la Sociedad Oferente. Del mismo modo, no se han otorgado a las Entidades Financiadoras derechos de compra de acciones en la Sociedad Oferente, sin perjuicio de que los derechos que les puedan corresponder como acreedor pignoraticio en virtud de la financiación bancaria.

La deuda no requerirá el otorgamiento de garantías reales por parte de PARQUESOL (salvo, en su caso, hipoteca sobre los activos inmobiliarios de PARQUESOL, en los términos descritos en el apartado II.5.1(vii)); y en ningún caso PARQUESOL o las sociedades de su grupo garantizarán la deuda que se haya destinado al pago de la contraprestación de la Oferta o de los costes y gastos derivados de la misma.

Asimismo, la financiación descrita no supondrá un incremento del endeudamiento de PARQUESOL ni de las sociedades de su grupo salvo en el caso de que se llevara a cabo la reorganización que se describe en el Capítulo IV del presente Folleto.

Finalmente, los contratos de financiación no establecen formalmente la obligación de que la Sociedad Oferente y PARQUESOL se fusionen, si bien se establece la obligación de la Sociedad Oferente de alcanzar determinados ratios financieros, lo cual podrá cumplirse bien mediante la fusión entre la Sociedad Oferente y PARQUESOL, bien mediante el incremento del negocio y la aportación de activos a la Sociedad Oferente.

Los contratos de financiación suscritos no incluyen otras condiciones relevantes distintas de las contenidas en el presente Folleto que pudieran afectar a PARQUESOL.

II.6 Condiciones a las que está sujeta la Oferta

Tal como se ha señalado en el apartado II.3.3 anterior, la efectividad de la Oferta está condicionada a la adquisición de un número mínimo de acciones de PARQUESOL que represente la mitad más una de las acciones representativas de su capital social.

Por otro lado, la Oferta no está sometida a ninguna condición de las previstas en el artículo 21 del Real Decreto 1197/1991.

III ELEMENTOS FORMALES DE LA OFERTA

III.1 Plazo de aceptación

El plazo de aceptación de la presente Oferta es de un mes, que comenzará en la misma fecha de publicación del primero de los anuncios que, en los términos del artículo 18 del Real Decreto 1197/1991, se publicarán en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, en el Boletín Oficial de Cotización de las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y en al menos dos periódicos. Se incorpora como **Anexo 7** el modelo de dicho texto de anuncio. Asimismo, se adjunta como **Anexo 8** carta de la Sociedad Oferente sobre la publicidad de la Oferta.

A los efectos del cómputo del referido plazo de un mes, se incluirá tanto el día inicial como el último día del mismo, excepto si el primer o el último día fuesen inhábiles a efectos de funcionamiento del Sistema de Interconexión Bursátil Español ("SIBE"/Mercado Continuo). En tales casos, el plazo de aceptación, respectivamente, se iniciará, o se extenderá automáticamente hasta el día hábil inmediatamente siguiente, a efectos de funcionamiento del Sistema de Interconexión Bursátil Español ("SIBE"/Mercado Continuo), finalizando en todo caso a las veinticuatro 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.

El plazo de aceptación quedará prorrogado, en su caso, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 1197/1191, de 26 de julio, sobre régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores y modificaciones posteriores.

III.2 Formalidades para la aceptación, forma y plazo para la entrega de la contraprestación

III.2.1 Declaraciones de aceptación

Las declaraciones de aceptación de la Oferta por los accionistas de PARQUESOL se admitirán desde el primer día del plazo de aceptación. Las aceptaciones de los accionistas de PARQUESOL serán irrevocables y no podrán someterse a condición, según lo dispuesto en el artículo 25.2 del Real Decreto 1197/1991. Las que no reúnan estas características se reputarán inválidas y no serán admitidas.

Los titulares de acciones de PARQUESOL 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 Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia. Las entidades miembros deberán comunicar al día siguiente a las respectivas Sociedades Rectoras las declaraciones de aceptación recibidas, así como a la Sociedad Oferente a través del representante designado a estos efectos. El representante designado a los efectos de dicha comunicación es D. Santiago Martínez Carballal (Calle Ronda de Poniente nº 11, 28760 Tres Cantos -Madrid-, y fax número 91 8043424).

A tal efecto, las declaraciones de aceptación se presentarán por escrito a la entidad participante en Iberclear donde figuren depositadas las acciones quien responderá de la titularidad y tenencia de las acciones a que se refieran dichas

aceptaciones, así como de la inexistencia de gravámenes o derechos de terceros que limiten los derechos políticos o económicos de dichas acciones o su libre transmisibilidad. Las declaraciones de los titulares de acciones de PARQUESOL se acompañarán de la documentación suficiente para que pueda producirse la transmisión de las acciones y deberán incluir todos los datos identificativos exigidos por la legislación vigente para este tipo de operaciones.

En ningún caso la Sociedad Oferente aceptará acciones cuyas referencias de registro sean posteriores al último día del plazo de aceptación de la presente Oferta. Es decir, aquellas acciones respecto de las que se acepte la Oferta deberán haber sido adquiridas como máximo el último día del plazo establecido para la aceptación de la Oferta.

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

III.2.2 Publicación del resultado de la Oferta

Transcurrido el plazo de aceptación señalado en el presente Folleto, o el que resulte de su prórroga o modificación, y en un plazo que no excederá de cinco días, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia comunicarán a la CNMV el total de valores de PARQUESOL comprendido en las declaraciones de aceptación válidamente presentadas.

Conocido por la CNMV el total de aceptaciones, comunicará en un plazo de tres días a las Sociedades Rectoras citadas en el párrafo precedente, a la Sociedad Oferente y a PARQUESOL el resultado de la Oferta.

Las Sociedades Rectoras citadas publicarán dicho resultado, con su alcance concreto, en los Boletines de Cotización respectivos. Se entenderá por fecha de publicación del resultado de la Oferta la fecha de la sesión a la que se refieran los mencionados Boletines de Cotización.

III.2.3 Intervención y liquidación de la Oferta

La adquisición de las acciones objeto de la Oferta se intervendrá y liquidará por Banesto Bolsa, S.A. que actúa como miembro de la Bolsa intermediario de la operación por cuenta de la Sociedad Oferente, así como entidad participante en Iberclear encargada de efectuar dicha liquidación por cuenta de la Sociedad Oferente.

La liquidación y el pago del precio de las acciones se realizará siguiendo el procedimiento establecido para ello por Iberclear, considerándose como fecha de contratación de la correspondiente operación bursátil la del día de la publicación del resultado definitivo de la Oferta en los Boletines de Cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, entendiéndose por fecha de publicación del resultado de la Oferta la fecha de la sesión a la que se refieran los mencionados Boletines de Cotización.

III.3 Gastos de aceptación y liquidación de la Oferta

Siempre que en la intervención y liquidación de la adquisición de las acciones objeto de la presente Oferta en nombre y representación de la Sociedad Oferente intervenga exclusivamente Banesto Bolsa, S.A., los titulares de las acciones de PARQUESOL que

acepten la Oferta no soportarán gasto alguno derivado de los corretajes de la participación obligatoria en la compraventa de un miembro del mercado ni de los cánones de contratación de las Bolsas de Valores y de liquidación de Iberclear, que serán asumidos por la Sociedad Oferente.

En el supuesto de que intervengan por cuenta del aceptante otros intermediarios o miembros del mercado distintos del reseñado en el párrafo anterior, serán a cargo del aceptante el corretaje y los demás gastos de la operación correspondientes a la parte vendedora, excepto los cánones de liquidación de Iberclear y de contratación de las Bolsas de Valores, que serán satisfechos por la Sociedad Oferente. En todo caso, los gastos correspondientes al comprador correrán a cargo de la Sociedad Oferente.

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

Cualesquiera otros gastos distintos de los anteriormente reseñados serán asumidos por quien incurra en ellos.

III.4 Miembro de mercado que actuará por cuenta de la Sociedad Oferente

La Sociedad Oferente ha designado a Banesto Bolsa, S.A., con domicilio en 28043 Madrid, Mesena 80 y con C.I.F. número A-78767183 como miembro del mercado encargado de intervenir las operaciones de adquisición de las acciones de PARQUESOL a los que se extiende la presente Oferta, así como entidad participante en Iberclear encargada de la liquidación de la compra de las acciones de PARQUESOL objeto de la Oferta.

Se adjunta como **Anexo 9** copia de la carta de aceptación de Banesto Bolsa, S.A., como entidad encargada de la intervención y liquidación de la Oferta.

IV OTRAS INFORMACIONES

IV.1 Finalidad perseguida con la adquisición de acciones de PARQUESOL

IV.1.1 Finalidad

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

La Oferta sobre PARQUESOL se enmarca en la estrategia de crecimiento de Grupo San José encaminada a consolidar un modelo de negocio diversificado y con presencia internacional.

PARQUESOL complementa perfectamente el negocio inmobiliario de Grupo San José, aportando activos en promoción en varias provincias de España, así como en países como Portugal (donde ya está presente Grupo San José) y Polonia, así como una cartera de inmuebles en patrimonio muy interesante.

Por otra parte, la operación cumple el objetivo de reducir el peso relativo de la actividad constructora dentro del Grupo San José, de tal manera que contribuye a la diversificación de riesgos perseguida por el grupo.

Una vez alcanzada la mayoría del capital de PARQUESOL por parte de la Sociedad Oferente, existirá una primera etapa en la que el propósito del Grupo San José será profundizar en el conocimiento de los activos inmobiliarios (en promoción y en renta), así como de la estructura organizativa de PARQUESOL.

Una vez pasado dicho período de tiempo, y con el objeto de alcanzar la máxima eficiencia en la gestión del negocio inmobiliario, así como para maximizar el aprovechamiento de potenciales sinergias existentes, el Grupo San Jose valorará las distintas posibilidades existentes para alcanzar dichos objetivos, incluyéndose entre otras la posibilidad de realizar una integración de los negocios desarrollados en la actualidad por PARQUESOL con el negocio inmobiliario del Grupo San José.

IV.1.2 Integración dentro del Grupo San José

IV.1.2.A Introducción

La Sociedad Oferente está estudiando la posibilidad de integrar PARQUESOL y toda o parte de la actividad inmobiliaria del Grupo San José en el menor tiempo posible tras la liquidación de la Oferta para lo cual está analizando distintas alternativas que afectarían a ambos negocios y, además tendrían como objetivo que el nuevo grupo integrado cotice en Bolsa. No obstante, a la fecha del presente Folleto no se ha adoptado a ninguna decisión formal al respecto.

En este sentido, una vez alcanzada la mayoría del capital de PARQUESOL por parte de la Sociedad Oferente, la intención de la Sociedad Oferente será profundizar en el conocimiento de los activos inmobiliarios (en promoción y en renta), así como de la estructura organizativa de PARQUESOL. Para ello, se prevé un período de tiempo estimado de seis (6) meses a partir de la fecha de liquidación de la oferta. Este período inicial, permitirá profundizar en el estudio de posibilidades

existentes para maximizar la obtención de sinergias y la eficiencia en la gestión de la totalidad del negocio inmobiliario del grupo San José.

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

A modo de avance, se puede comentar que una de las alternativas que se puede llevar a efecto, sería la integración de PARQUESOL en las actividades de negocio inmobiliario del Grupo San José. Dicho proceso de integración podría llevarse a cabo, en su caso, mediante la aportación de la actividad inmobiliaria de Grupo San José a la Sociedad Oferente y la fusión posterior de ésta con PARQUESOL.

En este sentido, y tal y como queda expuesto en el cuadro de sociedades del Grupo San José incluido en el apartado I.3 anterior, las actividades inmobiliarias de Grupo San José se desarrollan fundamentalmente por Inmobiliaria Udra, S.A. y por Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A. y sus filiales respectivas.

Así, y sujeto en todo caso a la decisión que se adopte, el proceso de reorganización e integración se podría desarrollar en dos fases:

(i) Aportación por parte de Grupo San José a Udramed de toda o parte de la actividad inmobiliaria. En principio, mediante la aportación de las acciones de Inmobiliaria Udra, S.A. por parte de San José Infraestructuras y Servicios, S.A.U (sociedad holding participada mayoritariamente por Grupo Empresarial San José, S.A. -ver cuadro correspondiente del apartado I.3 del Folleto-), y

(ii) Fusión entre Udramed y PARQUESOL, en principio mediante la absorción de la segunda por la primera y, en todo caso, con mantenimiento de la cotización de la sociedad resultante, para lo que se procederá a solicitar la admisión a cotización de las acciones de Udramed, o en el supuesto de que dichas acciones no tuvieran la difusión accionarial suficiente para ser admitidas se adoptarán las medidas para alcanzar la difusión necesaria tras la integración o, en otro caso, se promoverá la exclusión de cotización de PARQUESOL, todo ello dentro de los plazos y con las condiciones que se especifican con mayor detalle en el apartado IV.1.2.G siguiente.

    En todo caso, el tipo de canje de las acciones se determinará sobre el valor real del patrimonio social y se verificará por el experto o los expertos independientes nombrados por el Registro Mercantil al efecto. La fusión se realizará de

conformidad con lo previsto en la legislación vigente y con pleno respeto a los derechos reconocidos a los accionistas de PARQUESOL.

En relación con dicha fusión, para la determinación de la ecuación de canje, se tomaría en cuenta como valor de PARQUESOL el equivalente a la contraprestación de la presente Oferta, salvo que existan circunstancias no identificadas por Udramed a la fecha del presente Folleto que justifiquen una valoración distinta en el momento de la eventual fusión.

Para la determinación del valor de Udramed, en el supuesto de una eventual fusión, se tendrían en cuenta criterios homogéneos a los utilizados para la determinación de la contraprestación ofrecida en la presente Oferta. Los activos a valorar serán los que finalmente se decida integrar con PARQUESOL de entre los descritos en el epígrafe IV.1.2.B siguiente. Todo lo anterior se entenderá sin perjuicio de los ajustes que sean oportunos realizar en la valoración de Udramed a la vista de circunstancias no identificadas a la fecha del presente Folleto que justifiquen una valoración distinta en el momento de la eventual fusión.

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

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

A este respecto, es necesario hacer constar que si dicha fusión se produjera finalmente, la deuda contraída por la Sociedad Oferente, de acuerdo con lo señalado en el apartado II.5 anterior, sería asumida por la sociedad resultante de dicha fusión. En opinión de la Sociedad Oferente, y a la vista de los análisis realizados, dicho endeudamiento no perjudicará el desarrollo del negocio de la sociedad resultante de la fusión ni comprometerá su capacidad financiera.

Las distintas fases de este proceso, en el caso en que se lleve finalmente a cabo, serán evaluadas y revisadas por expertos independientes, tal como establece la legislación vigente, con el objetivo de garantizar los intereses de todos los accionistas. Asimismo, se hace constar que las distintas alternativas de reestructuración que se puedan considerar se realizarán con estricta observación de la normativa aplicable y que no infringen las restricciones legales en materia de asistencia financiera.

Debe subrayarse sin embargo que, sin perjuicio de la posibilidad de integración mencionada, a la fecha de este Folleto no se ha tomado ninguna decisión al respecto, pues para ello debe concluirse el correspondiente análisis una vez completada la adquisición del control de PARQUESOL por la Sociedad Oferente como consecuencia de la presente Oferta.

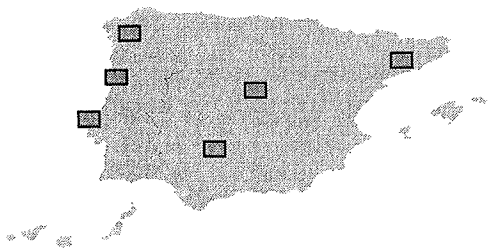
A la fecha del presente Folleto Udramed no tiene intención de efectuar otras operaciones societarias en relación con PARQUESOL o las sociedades de su grupo diferentes de las descritas en el presente Folleto.

IV.1.2.B Descripción de las actividades inmobiliaria de Grupo San José susceptibles de integración con PARQUESOL

Sin perjuicio de no existir decisión firme al respecto (véase párrafo IV.1.2.A), se describen a continuación las actividades inmobiliarias de Grupo San José que podrían ser objeto de integración con PARQUESOL conforme a lo explicado anteriormente.

(a) Introducción y sociedades que desarrollan la actividad inmobiliaria

La división promotora-inmobiliaria del Grupo Empresarial San José, S.A., encabezada por la sociedad Inmobiliaria Udra, S.A. (ver cuadro descriptivo de la estructura del Grupo San José en el apartado I.3 del Folleto), cuenta con presencia en España, Portugal y Argentina, para proyectos residenciales y terciarios, tanto en el negocio de promoción como en el patrimonial.



Las sociedades del Grupo San José que desarrollan la actividad inmobiliaria son las que siguen:

COMPAÑÍA	PARTICIPACIÓN DE INMOBILIARIA UDRA, S.A.
Nacionales	
Douro Atlántico, S.L.U.	100%
Copaga, S.L.U.	100%
Udrasol, S.L.U.	100%
Udrasur, S.L.U.	100%
Udramar, S.L.U.(1)	100%
Antigua Rehabilitalia, S.A. (1)	40%
Udralar, S.L.	55%
Pontegrán, S.L.	45%
Zonagest, S.L.	20%
Internacionales	
Douro Atlántico, S.A.U.(2)	100%
Burgo Fundiarios, S.A.U. (2)	100%
Udra Argentina, S.A.	90%

(1) Udramar, S.L.U., ostenta la titularidad del 40% del capital social de la sociedad Antigua Rehabilitalia, S.A.

(2) Douro Atlántico, S.A.U. ostenta la titularidad del 100% del capital social de Burgo Fundiarios, S.A.U.

(b) Evolución reciente

El área inmobiliaria del Grupo San José registró en 2005 un fuerte aumento de volumen de facturación y de actividad, con un incremento del 222% con respecto a 2004 en cifra de negocios (en 2005 se entregaron 178 viviendas, frente a las 46 del ejercicio anterior), de un 61% en BAI y de un 21% de activos. Por otra parte, el volumen de compromisos adquiridos con clientes a cierre de ejercicio 2005 creció el 41% respecto al cierre del ejercicio anterior.

En la actualidad, el área inmobiliaria del Grupo San José posee un total de 265.000 de m2 de reserva de suelo, y está promoviendo aproximadamente 150.000 de m2. Adicionalmente, el grupo inmobiliario posee participación minoritaria en sociedades asociadas que gestionan en la actualidad 185.000 m2 y 135.000 de m2 de reserva de suelo y promoción inmobiliaria, respectivamente.

(c) Presencia geográfica

En cuanto al área de actuación nacional del grupo cabe destacar las siguientes zonas: Cataluña (Tarragona y Barcelona), Madrid (promociones en Valdemoro), Galicia (Pontevedra, Vigo, Santiago de Compostela y A Coruña) y Andalucía (Sevilla).

El negocio internacional es una pieza clave dentro del desarrollo estratégico en el área inmobiliaria. Esta área internacional absorbió en 2005 casi el 30 % del volumen de activos gestionados en toda el área

inmobiliaria de Grupo San José. La presencia internacional de Grupo San José se ubica entre Europa y América.

En Europa la promoción inmobiliaria se desarrolla en el mercado portugués, centrando su acción en las áreas metropolitanas de Lisboa y Oporto.

La otra línea de negocio internacional de Grupo San José se centra en América Latina, más exactamente en Argentina y en Perú. Estos dos países están teniendo un desarrollo inmobiliario al alza y con un gran potencial de crecimiento.

(d) Estrategia

Las líneas de actuación del negocio inmobiliario de Grupo San José están orientadas a un desarrollo pleno de la actividad que permita un crecimiento sostenido generando valor añadido al producto. En concreto, cabe destacar:

- Generar una reserva de suelo permanente y equilibrada que permita el crecimiento de la actividad inmobiliaria, a medio y largo plazo.
- Reforzar el negocio de gestión patrimonial, disminuyendo la exposición a la estacionalidad derivada del ciclo económico.
- Optimizar los tiempos y la calidad de entrega de las promociones, que repercutan directamente en el cliente final.
- Seguir ofreciendo una atención personalizada al cliente.
- Mantener control eficaz de costes.
- Aumentar la presencia en los mercados actuales, nacional e internacional, y entrar en nuevos mercados que ofrezcan un desarrollo potencial importante.

• Ámbito nacional

Las principales sociedades que se integran dentro del área inmobiliaria del Grupo San José en España (tal y como queda expuesto anteriormente) son las siguientes:

(a) Inmobiliaria Udra, S.A.: sociedad cabecera del área inmobiliaria del Grupo San José, ha venido desarrollando múltiples proyectos durante el ejercicio 2005, con presencia fundamentalmente en las comunidades autónomas de Cataluña y Madrid. En dicho ejercicio se entregaron 122 viviendas en Tarragona y 23 en Valdemoro.
Adicionalmente, se vendieron terrenos en las provincias de Toledo y Madrid, de un total de aproximadamente 29.500 m2 edificables.
A lo largo de 2005 y 2006 se han acometido inversiones de 19.400 m2 de suelo y de 7.700 m2 edificables, aproximadamente,

para promociones futuras en las Comunidades Autónomas de Madrid y Castilla y León, respectivamente.

(b) Douro Atlántico, S.L.: sociedad íntegramente participada por Inmobiliaria Udra, S.A., centra su actividad en Galicia. En 2005 ha comenzado la comercialización de una promoción de 36 viviendas en Santiago de Compostela (A Coruña) y se han adquirido 26.700 m2 de suelo para una futura promoción en Vigo (Pontevedra).

(c) Copaga, S.L.U.: sociedad íntegramente participada por Inmobiliaria Udra, S.A. con ámbito de actuación en Galicia, ha comenzado la promoción de 34 viviendas de lujo en la Plaza de Compostela, en Vigo (Pontevedra).

(d) Udralar, S.L.: sociedad participada por Inmobiliaria Udra en un 55%, ha adquirido recientemente tres parcelas, con un total de 31.700 m2 edificables, en el centro de A Coruña para desarrollar un proyecto de promoción de 248 viviendas. En dicha zona, muy próxima al puerto, está previsto un importante desarrollo urbanístico que dotará a la ciudad de una serie de infraestructuras públicas que contribuirán a su bienestar y modernidad.

Adicionalmente, el Grupo San José participa en minoría en las siguientes sociedades:

(a) Pontegrán, S.L.: el Grupo San José participa en un 45% de su capital social. El accionista principal es el Grupo Noga (Inmobiliaria Osuna). Esta sociedad desarrolla casi 80.000 m2 de uso residencial y terciario en los terrenos de la antigua estación de ferrocarril de San Bernardo, en el centro de Sevilla. Se trata de proyectos de referencia en la capital Andaluza. Adicionalmente, se dispone de parcelas en este ámbito para futura promoción de 300 viviendas más.

(b) Antigua Rehabilitalia, S.A.: el Grupo San José participa en un 40% en alianza con el Grupo Larcovi, para la promoción de 503 viviendas en la Comunidad de Madrid, así como 161 en Conil (Cádiz), que representan en total aproximadamente 99.000 m2 de edificabilidad.

(c) Zonagest, S.L.: el Grupo San José participa en un 20%. Está desarrollando un proyecto de 91 viviendas en altura en la ciudad de Madrid. Así mismo dispone de una parcela en Madrid para la promoción de 78 lofts.

El resto de las sociedades filiales de Inmobiliaria Udra, S.A., es decir, Udrasol, S.L.U., Udrasur, S.L.U. y Udramar, S.L.U. tienen una actividad inmobiliaria reducida o inexistente. Así, Udrasol, S.L.U. y Udrasur, S.L.U., ostentan la propiedad de dos terrenos rústicos, en las provincias de Sevilla y Madrid, y con superfices de 120 y 6,3 miles de m2, respectivamente. Udramar, S.L.U, sólo tiene como activo las acciones de

Antigua Rehabilitalia, S.A. y una serie de créditos concedidos a dicha sociedad.

- Ámbito internacional

  (i) Europa:

  En el ámbito inmobiliario internacional, el grupo tiene una presencia significativa en Portugal, a través de Douro Atlántico, S.A.U., que está promoviendo 77 viviendas en Oporto y 80 en Maia. Esta sociedad mantiene una parcela, también en Oporto, para la promoción futura de 28 viviendas.

  Igualmente está promoviendo para venta el Edificio Meridiano, un edificio de oficinas de 7.000 m2 situado en los terrenos del Parque das Naçoes, en la Expo de Lisboa.

  Igualmente en Portugal, el Grupo San José participa en la sociedad Burgo Fundiarios, S.A., que está llevando a cabo un edificio de oficinas para su arrendamiento en la Avenida de Boavista de Oporto. Dicha promoción, de más de 15.000 m2, está compuesta por una torre de 18 plantas y un edificio anejo de 3.

  Los proyectos comentados en los dos párrafos anteriores, son los grandes referentes que el Grupo San José está llevando a cabo en el sector de oficinas, con el objetivo de mantener como patrimonio en renta, y generar ingresos recurrentes en el Grupo.

  (ii) América:

  La sociedad Udra Argentina, S.A. fue constituida como soporte de la actividad inmobiliaria del Grupo San José en Argentina. En la actualidad dispone de un inmueble de 750 m2, para uso de oficina, en la torre Alem Plaza de Buenos Aires, destinado a arrendamiento.

  En Perú el Grupo San José desarrolla actividades de proyectos arquitectónicos y de promoción inmobiliaria, en los que posee una vasta experiencia. En 2005 ha desarrollado proyectos muy variados desde viviendas de tipo más económico hasta de gran nivel de acabados, edificios de oficinas y administrativos, etc.

  En la promoción inmobiliaria en Perú cabe destacar el inicio de la construcción y comercialización de las dos primeras etapas de los 1.392 apartamentos del Condominio del Aire, de un edificio de viviendas con 45 apartamentos así como otros dos de 5 y 6 apartamentos cada uno, y con áreas de 200 a 385 m2 y acabados de gran nivel, todo ello en Lima.

  Para 2006 se pretende continuar con nuestra dinámica de crecimiento, entrar en el mercado de las oficinas y continuar siendo una referencia en el mercado inmobiliario.

Adicionalmente a la actividad de promoción-inmobiliaria hasta aquí detallada, el Grupo San José participa en el negocio de desarrollos urbanísticos y centros comerciales a través de su participación en la sociedad Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.

La actividad de desarrollos urbanísticos de Grupo San José se centra actualmente en España y América Latina a través de la participación en diferentes proyectos adscritos a la actividad de desarrollos urbanísticos, tanto en la gestión de suelo como en la promoción y gestión patrimonial de centros comerciales.

(a) Centros comerciales

El desarrollo y posterior gestión de la propiedad de centros comerciales tiene como objetivo principal la generación de ingresos recurrentes procedentes de las rentas por arrendamiento que atenúen los problemas que pudieran derivarse de la estacionalidad del ciclo económico. En este sentido, Grupo San José dispone de tres proyectos de promoción de centros comerciales, localizados en Sevilla, Algeciras (Cádiz) y Buenos Aires (Argentina), y otros tres centros comerciales ya en explotación también en Buenos Aires.

El Centro Comercial "San Pablo Plaza" estará situado en el distrito de Nervión-San Pablo, el segundo distrito de la ciudad de Sevilla con mayor densidad demográfica, y con una población próxima a los 125.000 habitantes. El proyecto contará con 46.000 m2 construidos. Los locales comerciales estarán distribuidos en tres plantas que conformando 18.200 m2 aproximadamente de superficie bruta alquilable y 800 plazas de estacionamiento. A fecha actual, se ha obtenido la licencia de obras, por parte del Ayuntamiento de Sevilla, así como la licencia comercial, por la Junta de Andalucía.

El Centro Comercial de Algeciras, se inaugurará a finales del 2007. Algeciras es un municipio de la provincia de Cádiz de 110.000 habitantes. El centro contará con un espacio de 95.000 m2 aproximadamente, repartidos en dos plantas de galería comercial, con una superficie bruta alquilable de 35.000 m2 y 2.000 plazas de estacionamiento. En la actualidad, se ha obtenido la licencia comercial de la Junta de Andalucía y se están realizando gestiones para la licencia de obras con el ayuntamiento del municipio.

En 2005 Grupo San José adquirió los inmuebles de Auchan Argentina que comprenden tres centros comerciales en explotación patrimonial, localizados en Avellaneda, La Tablada (Parque Comercial "Buenos Aires 2") y Quilmes, en la provincia de Buenos Aires, junto a los hipermercados Auchan. Estos inmuebles suponen una inversión en más de 160.000 m2.

Por otra parte, en la actualidad se está desarrollando en la ciudad de Buenos Aires, en la confluencia de la Avenida General Paz con la Ruta Panamericana, el Centro Comercial "Panamericano", de 72.000 m2, que abrirá sus puertas en el segundo semestre de 2007, y que contará con

una galería comercial de dos plantas, un hipermercado y una amplia zona de parking. También para esta fecha y junto a dicho centro comercial se prevé la construcción de un edificio de oficinas de 12.000 m2.

(b) Suelo

La potenciación de la gestión de suelo se erige como una de las apuestas de futuro de Grupo San José, respaldada por su experiencia y su nivel de especialización en el sector, con la finalidad de aprovechar las expectativas alcistas del mercado inmobiliario en un entorno cada vez más competitivo.

La actividad de desarrollos urbanísticos y de gestión de centros comerciales, sería una alternativa adicional de integración, si bien requiere de un mayor análisis para la toma de decisión al tratarse de activos en los que el grado de maduración de los proyectos conllevan mayores dificultades de valoración.

IV.1.2.C Actividades futuras. Activos y pasivos

La Sociedad Oferente tiene previsto mantener una línea de continuidad respecto de la actividad y estrategia desarrollada por PARQUESOL hasta la fecha actual, sin perjuicio de la integración mencionada.

Se hace constar igualmente que la Sociedad Oferente, a la fecha del Folleto, no tiene previsto ni ha adoptado ninguna decisión sobre la utilización y/o enajenación de cualesquiera activos afectos a la actividad de PARQUESOL. No obstante lo anterior, cualquier decisión sobre los citados activos podría ser adoptada una vez analizada la situación de PARQUESOL tras la liquidación de la Oferta.

Por otro lado, y en lo relativo a los activos no afectos al negocio, la Sociedad Oferente no dispone de información suficiente para poder concretar su plan de actuación.

IV.1.2.D Órgano de Administración

La Sociedad Oferente no tiene previsto modificar la configuración actual del consejo de administración en cuanto al número de miembros y comisiones que lo integran. La Oferta persigue el control de PARQUESOL y, en consecuencia, la Sociedad Oferente tiene intención de designar a la mayoría de los miembros del consejo de administración y sus comisiones, manteniendo la presencia de uno o más consejeros independientes.

La Sociedad Oferente no tiene intención de modificar la actual política de gobierno corporativo de PARQUESOL, y prevé dar cumplimiento a las recomendaciones de buen gobierno corporativo, si bien adaptando la presencia de consejeros independientes a la estructura accionarial de PARQUESOL resultante.

En el supuesto de que finalmente la Sociedad Oferente fuera la sociedad absorbente en la eventual fusión con PARQUESOL, y sus acciones fueran admitidas a negociación en Bolsa, la Sociedad Oferente tiene intención de tomar las decisiones necesarias para dotar a la sociedad resultante de la fusión de unos Estatutos Sociales y un órgano de administración

equivalente al de PARQUESOL, así como observar las recomendaciones de buen gobierno que como sociedad cotizada le serían aplicables.

De acuerdo con lo previsto en el acuerdo suscrito entre New GP Cartera, S.L.U. y Grupo Empresarial San José, S.A. el 28 de julio de 2006, New GP Cartera, S.L.U. tendrá derecho a nombrar un consejero en el Consejo de Administración de PARQUESOL mientras las Acciones no Transmitidas sigan siendo en su totalidad de New GP Cartera, S.L.U.

En el acuerdo de compra y venta de acciones de PARQUESOL suscrito el 28 de julio de 2006 entre New GP Cartera, S.L.U. y la Sociedad Oferente, al que se hace referencia en el apartado I.9.1 anterior, New GP Cartera, S.L.U. se obliga a procurar que el Consejo de Administración de PARQUESOL colabore en la forma legalmente posible para que tras la liquidación de la presente Oferta, Udramed pueda acceder al Consejo de Administración de PARQUESOL, nombrando aquel número de Consejeros que corresponda proporcionalmente a la participación adquirida en el capital de PARQUESOL.

Asimismo, New GP Cartera, S.L.U. se comprometió a renunciar a cualquier indemnización o compensación que pudiese corresponderle, en su caso, en su condición de administrador o directivo de PARQUESOL, como consecuencia de la toma de control de la Sociedad por Udramed en ejecución de la Oferta, así como a obtener la renuncia similar de sus accionistas.

IV.1.2.E Directivos y Trabajadores

Por las propias características de ambas sociedades y su presencia territorial, sus equipos humanos son complementarios, por lo que Udramed no tiene actualmente previsto cambios significativos en la composición de la plantilla y de los centros de actividad.

IV.1.2.F Modificaciones estatutarias

La Sociedad Oferente no tiene previsto modificar los estatutos sociales de PARQUESOL, salvo los que pudieran derivar del proceso de reorganización anteriormente referido.

IV.1.2.G Cotización de las acciones

La Sociedad Oferente tiene interés en que las acciones de PARQUESOL continúen cotizando en las Bolsas de Valores donde actualmente lo vienen haciendo.

Si como consecuencia del elevado número de aceptaciones de la presente Oferta, la difusión de la acción de PARQUESOL no permitiera el mantenimiento de esta sociedad en la Bolsa, la Sociedad Oferente podrá adoptar las medidas que resultaran necesarias para su mantenimiento en Bolsa. Para ello, en un plazo máximo de 6 meses desde la liquidación de la Oferta, la Sociedad Oferente deberá adoptar un compromiso firme por su parte de llevar a cabo la reorganización referida acompañada de las medidas necesarias, en su caso, para el mantenimiento en Bolsa de la sociedad resultante de la reorganización, que habrán de ser desarrolladas en un plazo máximo de 12 meses desde la liquidación de la presente Oferta.

Sin perjuicio de lo anterior, si dicho compromiso no se hubiera formalizado dentro del plazo indicado de 6 meses desde la liquidación de la Oferta, Udramed se compromete a promover los trámites dirigidos a la exclusión bursátil de PARQUESOL dentro del mismo plazo de 6 meses como máximo. La exclusión de cotización se realizaría mediante una oferta de exclusión o cualquier otro procedimiento que asegurase la protección de los accionistas minoritarios, tal como una orden sostenida de compra en el mercado. La exclusión de la cotización se realizaría en todo caso con cumplimiento de los requisitos legales exigibles y, en particular, los previstos en los artículos 34 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y 7 del Real Decreto 1.197/1991, de 26 de julio, y en todo caso se aportaría un informe realizado por un experto independiente.

IV.1.2.H Política de remuneración al accionista

En relación con la política de dividendos a seguir y sujeto a las limitaciones de la financiación obtenida, en caso de éxito de la presente Oferta, hay que tener en cuenta que, tal y como se ha indicado en el apartado relativo a la financiación de la Oferta, está previsto que la Sociedad Oferente y Grupo Empresarial San José afronten el pago de los intereses y el principal de la financiación bancaria bien mediante los fondos generados por la actividad de dichas sociedades y de la sociedades de su grupo, bien mediante el reparto de dividendos, distribución de prima de emisión o reducción de capital acodados por PARQUESOL (una vez que la Sociedad Oferente devenga accionista de la misma).

La distribución de dividendos de PARQUESOL dependerá de la estructura de la reorganización por la que finalmente se opte, conforme a este apartado IV.1.2, en función del porcentaje de capital de PARQUESOL alcanzado por la Sociedad Oferente. Los contratos de financiación sólo establecen una restricción al reparto de dividendos por parte de PARQUESOL en el caso de que se fusionen la Sociedad Oferente y PARQUESOL, en cuyo caso, el reparto de dividendos por la sociedad resultante de tal fusión dependerá del ratio de Endeudamiento Neto/GAV[1] de tal sociedad. En función del valor de dicho ratio, la sociedad resultante de la fusión podría llegar a tener prohibido el reparto de dividendos (en el supuesto más restrictivo previsto en los contratos de financiación) o, en otro caso, tendría limitado el reparto de dividendos a un porcentaje máximo del beneficio neto distribuible (oscilando entre el 20% y el 50% del beneficio neto distribuible, según el valor del ratio indicado). Ello no obstante, la Sociedad Oferente confía en que, tras la fusión referida, y como consecuencia de la previa aportación a dicha sociedad de activos que actualmente forman parte del Grupo San José, la sociedad resultante de la fusión se situará en la banda alta del referido ratio, por lo que la aplicación de esta limitación no debería suponer una modificación significativa respecto

[1] Valor bruto de las edificaciones, terrenos, solares y otros inmuebles que, teniendo la consideración de existencias y/o inmovilizado de acuerdo con las normas de adaptación del Plan General Contable para empresas inmobiliarias, sea determinado por una firma de tasación inmobiliaria independiente y de reconocida solvencia profesional ("Gross Asset Value").

de la actual política de reparto de dividendos de PARQUESOL, cuyo "pay-out" en 2005 fue del 28,4%.

IV.1.2.I Financiación de PARQUESOL

El Crédito a Udramed, cuya descripción se incluye en el apartado II.5 del Folleto, prevé que PARQUESOL devenga acreditada del mismo y pueda disponer de los tramos C y D de dicho crédito. Dichos tramos se destinarán a la refinanciación de la deuda existente de PARQUESOL y, por tanto, el endeudamiento actual de PARQUESOL no se verá incrementado (sin perjuicio de la eventual fusión de PARQUESOL con la Sociedad Oferente o con otras sociedades del Grupo San José). Sin perjuicio de que, según se ha indicado anteriormente, aún no se ha completado los análisis oportunos, la Sociedad Oferente estima que la fusión de PARQUESOL con la Sociedad Oferente no perjudicará ni afectará al desarrollo de PARQUESOL ni comprometerá su capacidad financiera.

IV.1.2.J Consolidación

La Sociedad Oferente, siempre que alcance una participación de, al menos, el 75% del capital social de PARQUESOL, tiene la intención de promover la consolidación fiscal de la Sociedad Oferente, PARQUESOL y las sociedades españolas del Grupo San José y de PARQUESOL.

IV.2 Derecho de la competencia

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

Por lo que respecta a las autoridades nacionales, la Sociedad Oferente procedió, con fecha 3 de agosto de 2006, 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 la normativa aplicable.

Instruido el correspondiente expediente, éste ha concluido con una resolución del Sr. Vicepresidente Segundo del Gobierno y Ministro de Economía y Hacienda, de fecha 4 de septiembre de 2006 en la que se ha dispuesto la no remisión del expediente al Tribunal de Defensa de la Competencia, por lo que debe entenderse que no se opone a la operación notificada. Se adjunta como **Anexo 10** copia de la notificación y resolución referidas.

IV.3 Disponibilidad del Folleto

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.3 del Real Decreto 1197/1991, el presente Folleto, así como la documentación que lo acompaña, se ponen a disposición de los interesados, quedando depositados en las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid (Plaza de la Lealtad número 1, Madrid), Barcelona (Paseo de Gracia, número 19, Barcelona), Bilbao (Calle José María Olabarri, número 1, Bilbao) y Valencia (Calle Libreros 2 y 4, Valencia), en el domicilio de la Sociedad Oferente (Ronda de Poniente 11, Tres Cantos - Madrid), en el domicilio de PARQUESOL (calle Mariano de los Cobos 1, Valladolid), así como en el domicilio de la entidad agente Banesto Bolsa, S.A. (Mesena 80, 28033 Madrid) a partir del día siguiente a la publicación del primer anuncio de la Oferta.

Igualmente, podrá consultarse el presente Folleto Explicativo y la documentación complementaria relacionada en el mismo, en los registros públicos de la CNMV (Paseo de la Castellana, número 19, Madrid y Paseo de Gracia, número 19, Barcelona) y en la página web de dicho organismo (únicamente el Folleto Explicativo y el anuncio de la Oferta).

IV.4 Restricción territorial

La Oferta se realiza únicamente en España y se dirige a todos los titulares de acciones de PARQUESOL en los términos previstos en el presente Folleto sin que el mismo y su contenido constituyan una extensión de la Oferta a los Estados Unidos de América ni a cualquier jurisdicción donde la formulación de la Oferta exigiese la distribución y/o registro de documentación adicional al presente Folleto. La Oferta no se dirige ni directa ni indirectamente a los Estados Unidos de América ni por cualquier otro medio o instrumento (incluyendo el correo, fax, télex o teléfono), sin perjuicio del derecho que asiste a los accionistas de PARQUESOL, cualquiera que sea su nacionalidad o residencia, de aceptar la Oferta en los términos contenidos en el presente Folleto. Las copias de este Folleto y sus anexos y la aceptación de la Oferta no se enviarán por correo, ni de ninguna manera se distribuirán o enviarán dentro de los Estados Unidos de América y las personas que reciban los mencionados documentos no podrán distribuirlos ni enviarlos a los Estados Unidos de América.

En Madrid, a 30 de noviembre de 2006, se firma el presente Folleto de la Oferta Pública de Adquisición de Acciones de PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A.

UDRAMED, S.L.U.

D. Santiago Martínez Carballal