

**COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES**
P0 de la Castellana n1 19
28046 MADRID

Madrid a de Julio de 2004

Adjunto remitimos el CD ROM que contiene el folleto explicativo y el modelo de anuncio de la oferta pública de adquisición formulada por Compañía Inmobiliaria Valenciana, S.A. sobre sus propias acciones por solicitud de exclusión.

El contenido del folleto explicativo y del modelo de anuncio que figuran en este CD ROM, es idéntico a las versiones escritas de los mismos registradas ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

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

Compañía Inmobiliaria Valenciana, S.A.

Fdo. Manuel Vecino Riera
Presidente

MODELO DE ANUNCIO A PUBLICAR

OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES DE COMPAÑÍA INMOBILIARIA VALENCIANA, S.A. FORMULADA POR COMPAÑÍA INMOBILIARIA VALENCIANA, S.A. POR EXCLUSIÓN DE COTIZACIÓN

De conformidad y a los efectos previstos en el artículo 18 del Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio, sobre régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, COMPAÑÍA INMOBILIARIA VALENCIANA, S.A. hace público mediante el presente anuncio los datos esenciales de la Oferta Pública de Adquisición de Acciones de la Sociedad COMPAÑÍA INMOBILIARIA VALENCIANA, S.A. para su exclusión de negociación de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, y Valencia, que ha sido autorizada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha [...] de [...] de 2004.

1. Identificación de la Sociedad Afectada y de la Sociedad Oferente

La Sociedad Afectada es COMPAÑÍA INMOBILIARIA VALENCIANA, S.A. (en adelante “la Sociedad”), sociedad anónima mercantil, de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, calle Ayala, número 27, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 10.070, folio 39, sección 8ª, hoja M-160886, inscripción 2ª, y con CIF A-46.004.065.

La Sociedad Oferente es la misma que la Sociedad Afectada por tratarse de una Oferta Pública de Adquisición formulada por la Sociedad sobre sus propias acciones para la exclusión de las mismas de negociación bursátil.

El capital social de la Sociedad es de es de 5.418.000,00 euros, representado por 1.800.000 acciones al portador, de 3,01 euros de valor nominal cada una, de dos series (A y B) todas con iguales derechos políticos y económicos, representadas por anotaciones en cuenta, correspondiendo la llevanza contable a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (“IBERCLEAR”). La totalidad de las acciones representativas del capital social se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, y Valencia.

La Sociedad no forma parte de ningún grupo de sociedades tal y como se define en el artículo 4 de la Ley de Mercado de valores ni en el artículo 42.1 del Código de Comercio, ni está controlada por ninguna persona física o jurídica de acuerdo con dichos artículos, bien de manera individual o de forma concertada entre varias personas físicas o jurídicas.

A la fecha del folleto, los accionistas principales de la Sociedad son las sociedades: Heliópolis Invest, S.A., titular del 24,98% de su capital social y derechos de voto; UBS

AG, titular del 16,90% de su capital social y derechos de voto, Compañía de Transportes e Inversiones, S.A., titular del 10% de su capital social y derechos de voto; y Promovilla, S.A., titular del 10% de su capital social y derechos de voto. El resto del capital social pertenece a multitud de accionistas. Asimismo se hace constar que entre las referidas Sociedades no existe acuerdo alguno ni concertación de ningún tipo en relación con su participación en la Sociedad.

2. Valores a los que se extiende la Oferta

La presente Oferta Pública de Adquisición de Acciones se realiza sobre todas las acciones de la Sociedad admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, y Valencia que se negocian a través del sistema de corros, a excepción de aquellas que son propiedad de Heliópolis Invest, S.A., Compañía de Transportes e Inversiones, S.A. y de Promovilla, S.A. así como las que son propiedad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad titulares de acciones de la Compañía y otros accionistas con un 4,97% de la Sociedad, con el detalle que figura en el folleto explicativo. Asimismo quedan excluidas e inmovilizadas las acciones de autocartera.

Las personas anteriormente descritas han manifestado formalmente a la Sociedad su intención de no acudir a esta Oferta Pública de Adquisición de Acciones, votando favorablemente, con relación al acuerdo de exclusión en la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad, celebrada el día 30 de Junio de 2004. A tales efectos, han inmovilizado 991.703 acciones de las que son titulares, equivalente al 55,09% del capital social de la Sociedad, hasta el momento de liquidación de la Oferta.

En consecuencia, la Oferta se extiende al 44.91% de las acciones de la Sociedad, es decir, a 808.297 acciones, que junto a las que han sido objeto de inmovilización, suman el 100% del capital social de la Sociedad. La presente Oferta se formula con carácter irrevocable, y no tiene límites máximo o mínimo de adquisición, por lo que será válida y surtirá efectos cualquiera que fuere el número de acciones ofrecidas.

La Sociedad no ha emitido derechos de suscripción, obligaciones convertibles en acciones ni otros instrumentos similares que pudieran dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de acciones. Tampoco existen acciones sin voto o clases especiales de acciones de la Sociedad.

Los términos de la Oferta son idénticos para la totalidad de las acciones de la Sociedad a la que se dirige esta Oferta, ofreciéndose la contraprestación señalada en el apartado 3 siguiente.

Las acciones a las que se extiende esta Oferta deberán ser transmitidas libres de cargas, gravámenes y derechos de terceros que limiten sus derechos políticos o económicos o su libre transmisibilidad, por persona legitimada para transmitir las según los asientos del Registro Contable, de forma que la Sociedad adquiera la propiedad irrevindicable de acuerdo con el artículo 9 de la Ley del Mercado de Valores. Las acciones objeto de la presente Oferta deberán ser entregadas con todos los derechos políticos y económicos,

cualquiera que sean su naturaleza, que pudieran corresponder a las mismas en la fecha de presentación de esta Oferta ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

3. Contraprestación

La contraprestación ofrecida por cada acción de la Sociedad es de 5,50 euros, lo que supone un 182,72% sobre el valor nominal de las mismas. La totalidad de la contraprestación se abonará en metálico según lo establecido en el apartado 7 siguiente.

4. Justificación y métodos empleados para la determinación del precio

Para la determinación del precio ofrecido, el Consejo de Administración de la Sociedad ha contado con un informe de valoración realizado por EMILIO LILLO, AUDITORES, S.L., en su condición de asesor financiero independiente que se incorpora al Folleto.

En dicho Informe se han tenido en cuenta los criterios de valoración establecidos en el artículo 7 del Real Decreto 1197/1991, sobre Régimen de las Ofertas Públicas de Adquisición de Valores para el supuesto de exclusión de cotización: (i) valor teórico contable; (ii) valor liquidativo; (iii) cotización media durante el semestre anterior al anuncio del Consejo de Administración de la Sociedad de la formulación de una Oferta Pública de Adquisición para su exclusión de cotización; y (iv) contraprestación ofrecida en una Oferta Pública de Adquisición formulada en el último año. Adicionalmente, EMILIO LILLO, AUDITORES, S.L ha utilizado otros criterios y métodos de valoración generalmente aceptados y reconocidos por la comunidad financiera, tales como valor patrimonial ajustado y descuento de Dividendos.

El resumen de los resultados obtenidos bajo los métodos de valoración citados es el siguiente:

<u>Método de valoración</u>	Valoración (euros/acción)
Valor teórico contable ajustado	5,85
Valor liquidativo ¹	NO APLICABLE
Precio OPA anterior	NO APLICABLE
Cotización media durante el semestre anterior ²	3,13
Descuento de Dividendos	3,26

Del conjunto de métodos considerados Emilio Lillo Auditores concluye que el valor de CIVSA., se situaría entre 3,26 y 5,85 euros por acción y en consecuencia la contraprestación ofrecida en la oferta se encuentra dentro de dicho rango de valoración.

¹ Tal como se indica en el informe de Emilio Lillo, Auditores, S.L., no se ha calculado el valor liquidativo dado que dicha estimación resultaría en todo caso inferior al valor teórico contable ajustado.

² Cotización Media Ponderada según certificado facilitado por la Sociedad Rectora de la Bolsa de Madrid, incluido en el informe de valoración de EMILIO LILLO, AUDITORES, S.L. (ANEXO III).

5. Garantías constituidas por la Sociedad para la liquidación de la Oferta Pública

Con el fin de garantizar la ejecución y el pago del precio de las compraventas que tengan lugar como consecuencia de la presente Oferta, la Sociedad ha presentado ante la CNMV, la documentación acreditativa de la constitución de un depósito de dinero en Caja Madrid por importe de 4.445.633,50 € para atender al pago de la totalidad de acciones que acudan a la OPA.

6. Plazo de aceptación

El plazo para la aceptación de la presente Oferta será de 45 días, contado a partir de la fecha de publicación del primero de los anuncios contemplados en el artículo 18 del Real Decreto 1197/1991. El plazo anterior podrá ser prorrogado hasta un máximo de dos meses contados a partir de la fecha aludida en el párrafo anterior previo anuncio de la prórroga en los mismos medios en que hubiera sido publicado el anuncio de la Oferta, con una antelación de, al menos, tres días a la finalización del periodo inicial, todo ello de acuerdo con el artículo 19 del referido Real Decreto 1197/1991.

El plazo de 45 días anteriormente mencionado se computará de fecha a fecha. Si el primer día del plazo para la aceptación fuera inhábil en cualquiera de las Bolsas de Madrid, Barcelona o Valencia, el plazo se extenderá automáticamente hasta las 24 horas del primer día hábil bursátil siguiente. Si el último día del plazo para la aceptación fuera inhábil en cualquiera de las Bolsas de Madrid, Barcelona, y Valencia, el plazo de aceptación de la Oferta se extenderá automáticamente hasta las 24 horas del primer día hábil bursátil siguiente en las referidas Bolsas.

7. Formalidades relativas a la aceptación y liquidación de la Oferta

Las declaraciones de aceptación de la Oferta serán irrevocables e incondicionales, careciendo en otro caso de validez.

Los titulares de acciones representativas del capital social de la Sociedad podrán aceptar la Oferta con todas o parte de sus acciones y en una o varias declaraciones. Las declaraciones de aceptación deberán acompañar la documentación acreditativa de la titularidad y la disponibilidad de las acciones para formalizar la transmisión.

Las aceptaciones de la Oferta deberán ser cursadas por escrito a la Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, y Valencia a través de cualesquiera entidades miembros de las citadas Bolsas, que responderán de la titularidad y tenencia de las acciones a que se refieran dichas aceptaciones, así como la no existencia de cargas o gravámenes o derechos de terceros que limiten los derechos políticos o económicos de dichas acciones o su transmisibilidad.

En ningún caso la Sociedad aceptará valores cuyas referencias de registro sean posteriores al último día del plazo de aceptación de la presente Oferta, es decir, aquellas acciones que se ofrezcan en venta deberán haber sido adquiridas, como máximo, el último día del período de aceptación de la Oferta.

Las acciones de la Sociedad quedarán excluidas de cotización una vez se liquide la Oferta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.4 del Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio.

La adquisición de las acciones se intervendrá y liquidará por Caja Madrid Bolsa S.V., S.A., entidad designada por la Sociedad a estos efectos.

Transcurrido el plazo de aceptación previsto en este Folleto o el que resulte, en su caso, de su prórroga o modificación, y en un plazo que no excederá de cinco días, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid, Barcelona y Valencia comunicarán a la CNMV el número total de acciones comprendido en las declaraciones de aceptación válidamente presentadas.

Conocido por la CNMV el total de aceptaciones, comunicará a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid, Barcelona, y Valencia y a la Sociedad en el plazo de tres días, el resultado de la Oferta. Las Sociedades Rectoras publicarán dicho resultado al día siguiente en el Boletín de Cotización. Se entenderá por fecha de publicación del resultado de la Oferta la de la sesión a la que se refieran los mencionados Boletines de Cotización.

La liquidación y el pago de dicho precio se efectuará siguiendo el procedimiento de liquidación de IBERCLEAR, considerándose fecha de la correspondiente operación bursátil la de publicación del resultado de la Oferta en los Boletines de Cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, y Valencia.

8. Gastos de aceptación y liquidación

Los titulares de acciones de Compañía Inmobiliaria Valenciana, S.A. que acepten la Oferta no soportarán gasto alguno derivado de la participación obligatoria en la compraventa de un miembro del mercado, en el caso de que en la operación intervenga exclusivamente Caja Madrid Bolsa S.V., S.A. En el supuesto de que intervenga por cuenta del aceptante otro miembro del mercado, serán de cargo del aceptante el pago del corretaje y los demás gastos de la parte vendedora en la operación, siendo, en todo caso, los gastos derivados de la compra a cargo de la Sociedad.

Los cánones de contratación de las Bolsas, y de liquidación de IBERCLEAR, serán satisfechos, en cualquier caso, por la Sociedad. Si se produjeran otros gastos distintos de los mencionados anteriormente, los mismos serán por cuenta de quien incurra en ellos. En ningún caso la Sociedad se hará cargo de las eventuales comisiones y gastos que las entidades depositarias y Administradores de las acciones carguen a sus clientes por la tramitación de órdenes para la aceptación de la oferta.

9. Designación de Entidad financiera que actúa por cuenta de la Sociedad

La Sociedad de Valores encargada de intervenir y liquidar las operaciones de adquisición de las acciones titularidad de los accionistas que acepten la Oferta es Caja Madrid Bolsa S.V., S.A. con domicilio en Madrid, calle Serrano, 39.

10. Finalidad perseguida por la Oferta Pública

La presente Oferta tiene como finalidad la exclusión de la negociación de las acciones de la Sociedad de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, y Valencia.

La Sociedad ha solicitado a la CNMV la mencionada exclusión de cotización habida cuenta de la imposibilidad de cumplir con los requisitos mínimos de actividad establecidos en el artículo 49.1 del Reglamento de Bolsas. En efecto, la estabilidad de la estructura accionarial de la Sociedad y el escaso volumen del *free float* han provocado que, durante los últimos años, los índices de difusión, frecuencia de cotización y volumen de contratación hayan sido prácticamente insignificantes.

En este sentido, el volumen de contratación y la frecuencia de cotización correspondiente a los años 2002 ,2003 y 2004 son los siguientes:

Volumen de cotización	<u>2002</u>	<u>2003</u>	<u>30/6/2004</u>
(% s/ capital social)	0,46	1,46	1,40

Frecuencia de cotización	<u>2002</u>	<u>2003</u>	<u>30/6/2004</u>
(días/año)	7	12	16

Por otra parte, el elenco de nuevas exigencias en materia de gestión y transparencia a que se están viendo sometidas las sociedades cotizadas, a la luz de la reciente normativa de mercado de valores, exige una voluntad y medios para mantener la presencia en bolsa de los que adolece la Sociedad.

Dado que la exclusión de cotización oficial de las acciones de la Sociedad determina la pérdida de la liquidez bursátil de las mismas, se formula la presente Oferta Pública de Adquisición de acciones que permite a todos los accionistas que lo deseen vender sus acciones, con el fin de proteger los intereses legítimos de los titulares de los valores afectados por la exclusión de negociación de las citadas acciones.

La Sociedad ha acordado proceder a la amortización de las acciones adquiridas en la presente oferta a cuyo efecto la Junta General celebrada el día 30 de junio de 2004 adoptó el correspondiente acuerdo de reducción de capital, delegando las facultades necesarias para la ejecución del mismo. Dicha reducción de capital se formalizará dentro del mes siguiente a la liquidación de la presente oferta pública.

Se hace constar que la Sociedad cuenta con reservas libres suficientes para dotar la reserva indisponible, prevista en la Ley de Sociedades Anónimas.

Se prevé que la Sociedad continúe desarrollando su actividad de la misma forma en que viene haciéndolo hasta el momento, no existiendo planes o intenciones relativos a la utilización diferente de la actual de sus principales activos.

No existen planes o intenciones de tipo alguno, relativos a cualquier operación que pudiera conllevar su transformación, escisión, fusión, transmisión o venta de la Sociedad o de sus activos, ni se prevé modificar su capital social, sus órganos de administración, ni sus estatutos sociales, salvo la reducción de capital derivada de la presente oferta y la supresión, una vez se produzca la exclusión de las acciones del Comité de Auditoria.

La Sociedad no tiene prevista en la fecha del folleto la reversión a títulos de sus acciones. Tampoco se prevé un endeudamiento fuera del curso ordinario de los negocios.

11. Disponibilidad del Folleto explicativo

Los accionistas de la Sociedad y el público interesado, a partir del día siguiente a la publicación del primer anuncio de la Oferta, tendrán a su disposición el Folleto Explicativo y la documentación complementaria del mismo en las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Valencia, y en el domicilio social de la Sociedad y domicilio de Caja Madrid Bolsa S.V., S.A. Igualmente, podrán consultarse en los registros públicos de la CNMV (Paseo de la Castellana, 15 Madrid, y Paseo de Gracia 19, Barcelona) y en la página web de dicho organismo. En este último caso, estará disponible únicamente el Folleto Explicativo y el modelo de anuncio.

En Madrid, a [...] de [...] de 2004

Fdo. D. Manuel Vecino Riera, Presidente.

**FOLLETO EXPLICATIVO DE LA OFERTA PÚBLICA DE
ADQUISICIÓN DE ACCIONES DE
COMPAÑÍA INMOBILIARIA VALENCIANA, S.A.
PARA SU EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN**

formulada por

**COMPAÑÍA INMOBILIARIA VALENCIANA, S.A.
JULIO de 2004**

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 las ofertas públicas de adquisición, y demás legislación aplicable

INDICE

CAPÍTULO I.- ELEMENTOS SUBJETIVOS DE LA OFERTA.....	5
I.1. Denominación y domicilio de la SOCIEDAD AFECTADA.....	5
I.2. Denominación, domicilio, objeto social y capital social de la SOCIEDAD OFERENTE	5
I.2.1. Objeto social	5
I.2.2. Capital social	6
I.3. Entidades que pertenecen al mismo Grupo que la Sociedad.	6
I.4. Persona responsable del Folleto Explicativo.....	6
I.5. Relación de valores de la Sociedad, de las que son titulares, directa o indirectamente, la propia Sociedad, las sociedades de su Grupo, personas que actúen por cuenta de la Sociedad o concertadamente con ésta, y los miembros de sus Órganos de Administración	7
I.5.1. Acciones en autocartera.....	7
I.5.2. Participaciones en el capital de la Sociedad de las que sean titulares los miembros de su Consejo de Administración	7
I.5.3 Accionistas que han inmovilizado sus acciones con el fin de no acudir a la O.P.A.....	8
I.6. Acuerdos, expresos o no, entre la Sociedad y los miembros de su Órgano de Administración. Ventajas específicas reservadas a dichos miembros	9
I.7. Información sobre la actividad y situación económico - financiera de la Sociedad, con indicación de su patrimonio, cifra de negocios, activos totales, endeudamiento y resultados, y referencia expresa a cualquier salvedad o indicación relevante que conste en los Informes de Auditoría en relación con ellos	9
CAPÍTULO II .- ELEMENTOS OBJETIVOS DE LA OFERTA.....	11
II.1. Valores a los que se extiende la Oferta	11
II.2. Contraprestación ofrecida	12
II.2.I Justificación y métodos empleados para la determinación del precio ofrecido	12
II.3. Número máximo y mínimo de valores a los que se extiende la Oferta.	13
II.4. Garantía constituida por la Sociedad.....	14
II.5. Declaración de un posible endeudamiento de la Sociedad	14
CAPÍTULO III.- ELEMENTOS FORMALES DE LA OFERTA.	16
III.1. Plazo de aceptación de la Oferta	16
III.2. Formalidades relativas a la aceptación y liquidación de la Oferta.....	16
III.2.1. Formalidades relativas a la aceptación.....	16
III.2.2. Forma y plazo del pago	17
III.3. Gastos de aceptación y liquidación de la Oferta	17
III.4. Designación de la Sociedad de Valores que ha de actuar por cuenta de la Sociedad	18
CAPÍTULO IV.- OTRAS INFORMACIONES RELATIVAS A LA OFERTA	20
IV.1. Finalidad perseguida con la adquisición.	20
IV.2. Ley 16/1989, de 17 de julio, de Defensa de la Competencia y Reglamento (CEE, número 139/2004, del Consejo de las Comunidades Europeas	21
IV.3. Disponibilidad del Folleto Explicativo	21

RELACIÓN DE ANEXOS

- **ANEXO I:** Certificación relativa a la constitución y los Estatutos Sociales vigentes de COMPAÑÍA INMOBILIARIA VALENCIANA, S.A., expedida por el Registro Mercantil de Madrid.
- **ANEXO II:** Certificación de los acuerdos de la Junta General de Accionistas de COMPAÑÍA INMOBILIARIA VALENCIANA, S.A. celebrada en fecha 30 de Junio de 2004.
- **ANEXO III:** Certificaciones de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de la COMPAÑÍA INMOBILIARIA VALENCIANA, S.A., en su sesión celebrada en fecha 5 de julio de 2004.
- **ANEXO IV:** Cuentas Anuales e Informe de Auditoría, de COMPAÑÍA INMOBILIARIA VALENCIANA, S.A., correspondientes al ejercicio 2003 y estados financieros al 31 de marzo de 2004.
- **ANEXO V:** Certificados de legitimación e inmovilización de las acciones.
- **ANEXO VI:** Informe de Valoración emitido por EMILIO LILLO, AUDITORES, S.L., en su condición de experto independiente.
- **ANEXO VII:** Documentación acreditativa de garantía de la Oferta.
- **ANEXO VIII:** Modelo de anuncio de la Oferta Pública.
- **ANEXO IX:** Carta de publicidad.
- **ANEXO X:** Aceptación por Caja Madrid Bolsa S.V., S.A. de su designación como entidad encargada de la liquidación.

CAPÍTULO I :
ELEMENTOS SUBJETIVOS DE LA OFERTA

Capítulo I.- Elementos subjetivos de la Oferta.

I.1. Denominación y domicilio de la SOCIEDAD AFECTADA

La sociedad afectada por la presente Oferta Pública de Adquisición de acciones (en adelante, “la Oferta”) es COMPAÑÍA INMOBILIARIA VALENCIANA, S.A. (en adelante “la Sociedad”).

La Sociedad tiene su domicilio social en Madrid, calle Ayala, número 27, 2º Izq. teléfono 91.575.05.54 y fax 91.575.07.86. Su Número de Identificación Fiscal es el A-46004065.

La Sociedad fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública autorizada por el Notario del Ilustre Colegio de Valencia Don. José M. Casado Pallarés el día 5 de Julio de 1.945.

La Sociedad se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 10.070, folio 39, sección 8ª, hoja M-160886, inscripción 2ª.

I.2. Denominación, domicilio, objeto social y capital social de la SOCIEDAD OFERENTE

La SOCIEDAD OFERENTE es la misma que la SOCIEDAD AFECTADA por tratarse de una Oferta Pública de Adquisición formulada por la Sociedad sobre sus propias acciones para la exclusión de las mismas de negociación bursátil. Por lo tanto, las referencias a la denominación y domicilio de la SOCIEDAD OFERENTE son las mismas que se mencionan en el párrafo anterior, que por innecesarias no se repiten. En lo sucesivo, no se hará referencia a SOCIEDAD AFECTADA o SOCIEDAD OFERENTE, utilizándose únicamente el término “la Sociedad”.

Se relacionan a continuación, el objeto social de la Sociedad y los principales datos referentes a su capital social.

I.2.1. Objeto social

De acuerdo con el artículo 2 de sus Estatutos Sociales, el objeto social de la Sociedad es el siguiente:

“Será objeto de la Sociedad la compraventa y alquiler de terrenos y solares, su urbanización y explotación, implantación de cultivos, construcción de edificios, su alquiler, compra y venta. La Sociedad podrá además: a) adquirir, mantener en cartera, administrar por cuenta propia, y enajenar toda clase de valores mobiliarios, y promover y fundar sociedades de igual o análogo objeto, participando o no en las mismas, quedando excluidas aquellas actividades cuyo desarrollo esté reservado por la ley a determinadas instituciones, como, por ejemplo, las Sociedades y Agencias de Valores; b) comprar, vender y realizar todo tipo de operaciones sobre mercaderías, primeras materias, utillaje, maquinaria y productos del campo, de la ganadería y forestales así como realizar por cuenta propia o ajena toda clase de importaciones y exportaciones de los mismos; c) establecer, explotar,

administrar y tomar o dar en arriendo industrias, servicios o negocios relacionados con el transporte terrestre por carretera y la hostelería; y d) ostentar y desarrollar con la mayor amplitud delegaciones de empresas industriales o comerciales nacionales o extranjeras.

Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades sujetas a la legislación especial a la que la Sociedad no se ajuste.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.”

I.2.2. Capital social

El capital social de la Sociedad es de es de 5.418.000,00 euros, representado por 1.800.000 acciones al portador, de 3,01 euros de valor nominal cada una, de dos series (A y B) todas con iguales derechos políticos y económicos, representadas por anotaciones en cuenta, admitidos a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Valencia.

Se adjunta como **ANEXO I** certificación relativa a la constitución y los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad, expedida por el Registro Mercantil de Madrid.

I.3. Entidades que pertenecen al mismo Grupo que la Sociedad.

La Sociedad no forma parte de ningún grupo de sociedades tal y como se define en el artículo 4 de la Ley de Mercado de valores ni en el artículo 42.1 del Código de Comercio, ni está controlada por ninguna persona física o jurídica de acuerdo con dichos artículos, bien de manera individual o de forma concertada entre varias personas físicas o jurídicas.

A la fecha del presente folleto, los accionistas principales de la Sociedad son las sociedades: Heliópolis Invest, S.A., titular del 24,98% de su capital social y derechos de voto; UBS AG, titular del 16,90% de su capital social y derechos de voto, Compañía de Transportes e Inversiones, S.A., titular del 10% de su capital social y derechos de voto; y Promovilla, S.A., titular del 10% de su capital social y derechos de voto. El resto del capital social pertenece a multitud de accionistas (según datos históricos de la Compañía se estiman en un número superior a 300 accionistas).

Asimismo se hace constar que entre las referidas Sociedades no existe acuerdo alguno ni concertación de ningún tipo en relación con su participación en CIVSA.

I.4. Persona responsable del Folleto Explicativo

Asume la responsabilidad del contenido de este Folleto, en nombre y representación de la Sociedad, Don Manuel Vecino Riera, casado, mayor de edad, con domicilio profesional en Madrid, calle Ayala, número 27, y provisto de Documento Nacional de Identidad número 28.281.978 M, quien declara que los datos e informaciones comprendidos en el mismo son verídicos, que no se omite ningún dato o información relevante ni se induce a error, y no existen omisiones susceptibles de alterar su contenido.

Don Manuel Vecino Riera, actúa en su condición de Presidente de la Sociedad, haciendo uso de las facultades expresamente conferidas por acuerdos de la Junta General de Accionistas de fecha 30 de Junio de 2004 y del Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 5 de Julio de 2004.

Se adjunta, como **ANEXO II**, certificación acreditativa de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas de la Sociedad de fecha 30 de junio de 2004, en los que se autoriza al Consejo de Administración, con facultad de sustitución, para formular una Oferta Pública de Adquisición de acciones de la propia Sociedad, a fin de excluir de negociación las mismas, y adoptar cuantas resoluciones sean a su juicio necesarias para la ejecución y desarrollo de la mencionada decisión.

Asimismo, se adjunta como **ANEXO III**, certificación acreditativa de las decisiones del Consejo de Administración de la Sociedad, de fecha 5 de julio de 2004, en las que, entre otras, se acuerda solicitar la exclusión de negociación de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad y formular y promover la correspondiente Oferta Pública de Adquisición.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley 24/1988, de 28 de Julio, del Mercado de Valores, se hace constar expresamente que la incorporación del presente Folleto Explicativo y la documentación que lo acompaña en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, la "CNMV") sólo implicará el reconocimiento de que los mismos contienen toda la información requerida por las normas que fijan su contenido y, en ningún caso, determinará responsabilidad de la CNMV por la falta de veracidad de la información en los mismos contenida.

I.5. Relación de valores de la Sociedad, de las que son titulares, directa o indirectamente, la propia Sociedad, las sociedades de su Grupo, personas que actúen por cuenta de la Sociedad o concertadamente con ésta, y los miembros de sus Órganos de Administración

I.5.1. Acciones en autocartera

A la fecha del presente Folleto Explicativo, la Sociedad es titular directamente de 89.880 acciones propias representativas del 4.99% del capital. La Sociedad no ha realizado operaciones de autocartera en el periodo que media en los doce meses anteriores al 10 de junio de 2004 fecha en la que se comunicó el hecho relevante relativo al acuerdo del Consejo de Administración de CIVSA de la misma fecha, de proponer la exclusión de negociación de sus acciones a la Junta de Accionistas, y hasta la fecha del presente Folleto.

La Sociedad no tiene autocartera indirecta.

I.5.2. Participaciones en el capital de la Sociedad de las que sean titulares los miembros de su Consejo de Administración .

A la fecha del presente Folleto Explicativo, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, Don Manuel Vecino Riera, Doña María del Valle de la

Riva Lara, Don Iñigo López Montenegro, Don José Julián Muñoz Martín y Don Jesús García Morales, son titulares directos, respectivamente, de 2.623, 25, 10, 25 y 25 acciones de la Sociedad y no tienen indirectamente ninguna acción.

Ningún miembro del Consejo de Administración de la Sociedad ha llevado a cabo operaciones de compraventa de acciones de la misma en el periodo que media en los 12 meses anteriores al 10 de junio de 2004 y hasta la fecha del presente Folleto Explicativo.

1.5.3 Accionistas que han inmovilizado sus acciones con el fin de no acudir a la OPA.

Accionistas titulares de un total de 991.703 acciones representativas del 55.09 % del Capital han inmovilizado sus acciones con el detalle que se describe a continuación.

NOMBRE	NIF	Nº ACCIONES	% CAPITAL
COMPAÑÍA INMOBILIARIA VALENCIANA, S.A.	A46004065	89.880	4,99
COMPAÑÍA DE TRANSPORTES E INVERSIONES, S.A.	A46018.354	180.000	10,00
PROMOVILLA, S.A.	A46077616	180.000	10,00
HELIOPOLIS INVEST, S.A.	A78542826	449.640	24,98
Dª VALLE DE LA RIVA LARA	30474923S	25	0,00
D. JESUS GARCIA MORALES	349691E	25	0,00
D. JOSE JULIAN MUÑOZ MARTIN	12165173J	25	0,00
D. MANUEL VECINO RIERA	28281978M	2.623	0,15
D. IÑIGO LOPEZ MONTENEGRO	06923021K	10	0,00
Dª LIGIA, MARTA Y MARIA ROCIO ALVAREZ MARCOS	44223902P, 44223903D y44223904X	89.475	4,97
	TOTAL	991.703	55,09

Dichas personas y/o entidades no han realizado operaciones con acciones de CIVSA en el periodo que media en los doce meses anteriores al 10 de junio de 2004 y hasta la fecha del presente Folleto.

La Compañía ha decidido inmovilizar su cartera.

No existen otras personas que actúen por cuenta de la Sociedad o concertadamente con esta o con sus Administradores que tengan acciones de CIVSA, o que hubieran realizado operaciones con acciones de la misma en el periodo que media en los doce meses anteriores al 10 de junio de 2004 y hasta la fecha del presente Folleto.

I.6. Acuerdos, expresos o no, entre la Sociedad y los miembros de su Órgano de Administración. Ventajas específicas reservadas a dichos miembros

No existe ningún tipo de acuerdo, expreso o no, entre la Sociedad, y los accionistas o los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, ni se ha reservado ventaja específica alguna para los mismos.

I.7. Información sobre la actividad y situación económico - financiera de la Sociedad, con indicación de su patrimonio, cifra de negocios, activos totales, endeudamiento y resultados, y referencia expresa a cualquier salvedad o indicación relevante que conste en los Informes de Auditoría en relación con ellos

Las actividades principales de la Sociedad son en la actualidad la compra, venta y administración de toda clase de valores mobiliarios; promoción, venta y arrendamiento de inmuebles y servicios de gestión administrativa y urbanística.

A continuación se reflejan las principales magnitudes de los estados financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2002, a 31 de diciembre de 2003, así como al final del primer trimestre 2004.

Datos individuales (miles de euros)

	31-12-2002	31-12-2003	31-03-2004
Total Activo	12.104	12.325	12.505
Fondos Propios	12.047	12.317	12.507
Deudas financieras y empresas grupo	4	0	0
Beneficio Neto	(627)	406	190
Cifra de negocios	31	93	0
Endeudamiento total	57	8	(2)

En el **ANEXO IV** se adjuntan las Cuentas Anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico de 2003, con inclusión del Informe de Auditoría, el Balance de Situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, la Memoria y el Informe de Gestión, y los estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2004.

En los informes de auditoría de cuentas anuales de la Sociedad, correspondientes al ejercicio económico de 2003 no se incluye ninguna salvedad.

**CAPÍTULO II :
ELEMENTOS OBJETIVOS DE LA OFERTA**

Capítulo II .- Elementos objetivos de la Oferta.

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

A la fecha del presente Folleto Explicativo, el capital social de la Sociedad está representado por 1.800.000 acciones nominativas de 3,01 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a dos series (A y B) y que se hallan íntegramente suscritas y desembolsadas.

Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos y están admitidas a negociación oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona, y Valencia, en el sistema de negociación de corros. Las acciones están representadas mediante anotaciones en cuenta, siendo la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro y Compensación y Liquidación de Valores (IBERCLEAR), la entidad encargada de la llevanza de su registro contable.

La presente Oferta Pública de Adquisición de Acciones se realiza sobre todas las acciones de la Sociedad admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, y Valencia que se negocian a través del sistema de corros, a excepción de aquellas que son propiedad de Heliópolis Invest, S.A., Compañía de Transportes e Inversiones, S.A. y de Promovilla, S.A. así como las que son propiedad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad titulares de acciones de la Compañía y otros accionistas con un 4,97% de la Sociedad, con el detalle que figura en el apartado 1.5.3., asimismo quedan excluidas e inmovilizadas las acciones de autocartera

Las personas anteriormente descritas han manifestado formalmente a la Sociedad su intención de no acudir a esta Oferta Pública de Adquisición de Acciones, votando favorablemente, con relación al acuerdo de exclusión en la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad, celebrada el día 30 de Junio de 2004. A tales efectos, han inmovilizado 991.703 acciones de las que son titulares, equivalente al 55,09% del capital social de la Sociedad, hasta el momento de liquidación de la Oferta. Se adjuntan, como **ANEXO V** del presente Folleto Explicativo, los correspondientes certificados de legitimación e inmovilización de las acciones propiedad de dichos accionistas.

En consecuencia, la Oferta se extiende al 44,91% de las acciones de la Sociedad, es decir, a 808.297 acciones, que junto a las que han sido objeto de inmovilización, suman el 100% del capital social de la Sociedad. La presente Oferta se formula con carácter irrevocable, y no tiene límites máximo o mínimo de adquisición, por lo que será válida y surtirá efectos cualquiera que fuere el número de acciones ofrecidas.

La Sociedad no ha emitido derechos de suscripción, obligaciones convertibles en acciones ni otros instrumentos similares que pudieran dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de acciones. Tampoco existen acciones sin voto o clases especiales de acciones de la Sociedad.

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

Las acciones a las que se extiende esta Oferta deberán ser transmitidas libres de cargas, gravámenes y derechos de terceros que limiten sus derechos políticos o económicos o su libre transmisibilidad, por persona legitimada para transmitir las según los asientos del Registro Contable, de forma que la Sociedad adquiera la propiedad irreivindicable de acuerdo con el artículo 9 de la Ley del Mercado de Valores. Las acciones objeto de la presente Oferta deberán ser entregadas con todos los derechos políticos y económicos, cualquiera que sean su naturaleza, que pudieran corresponder a las mismas en la fecha de presentación de esta Oferta ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

II.2. Contraprestación ofrecida

La contraprestación ofrecida por cada acción de la Sociedad es de 5,50 euros, lo que supone un 182,72% sobre el valor nominal de las mismas. La totalidad de la contraprestación se abonará en metálico según lo establecido en el apartado III.2. siguiente.

II.2.I Justificación y métodos empleados para la determinación del precio ofrecido

Para la determinación del precio ofrecido, el Consejo de Administración de la Sociedad ha contado con un informe de valoración realizado por EMILIO LILLO, AUDITORES, S.L., en su condición de asesor financiero independiente que se incluye como **ANEXO VI** al presente Folleto Explicativo.

En dicho Informe se han tenido en cuenta los criterios de valoración establecidos en el artículo 7 del Real Decreto 1197/1991, sobre Régimen de las Ofertas Públicas de Adquisición de Valores para el supuesto de exclusión de cotización: (i) valor teórico contable; (ii) valor liquidativo; (iii) cotización media durante el semestre anterior al anuncio del Consejo de Administración de la Sociedad de la formulación de una Oferta Pública de Adquisición para su exclusión de cotización; y (iv) contraprestación ofrecida en una Oferta Pública de Adquisición formulada en el último año. Adicionalmente, EMILIO LILLO, AUDITORES, S.L ha utilizado otros criterios y métodos de valoración generalmente aceptados y reconocidos por la comunidad financiera, tales como valor patrimonial ajustado y descuento de Dividendos.

El resumen de los resultados obtenidos bajo los métodos de valoración citados es el siguiente:

<u>Método de valoración</u>	Valoración (euros/acción)
Valor teórico contable ajustado	5,85
Valor liquidativo ¹	NO APLICABLE
Precio OPA anterior	NO APLICABLE
Cotización media durante el semestre anterior ²	3,13
Descuento de Dividendos	3,26

Del conjunto de métodos considerados Emilio Lillo Auditores concluye que el valor de CIVSA., se situaría entre 3,26 y 5,85 euros por acción y en consecuencia la contraprestación ofrecida en la oferta se encuentra dentro de dicho rango de valoración.

¹ Tal como se indica en el informe de Emilio Lillo, Auditores, S.L., no se ha calculado el valor liquidativo dado que dicha estimación resultaría en todo caso inferior al valor teórico contable ajustado.

² Cotización Media Ponderada según certificado facilitado por la Sociedad Rectora de la Bolsa de Madrid, incluido en el informe de valoración de EMILIO LILLO, AUDITORES, S.L. (ANEXO III).

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

De acuerdo con lo establecido en el apartado II.1. del presente Folleto Explicativo, la Oferta se extiende a 808.297 acciones de la Sociedad que representan, un 44.91% del capital social y que, sumadas a las acciones que han sido objeto de inmovilización, completan la totalidad del capital social de la Sociedad

Dado que la Oferta se dirige a la adquisición de la totalidad de las acciones de la Sociedad que no son propiedad, directa o indirectamente, de los accionistas que votaron a favor de la solicitud de exclusión, y han decidido inmovilizar sus acciones, no existirá prorrateo.

La presente Oferta no se condiciona a la obtención de un número mínimo de acciones.

La Sociedad manifiesta su compromiso de que ni ella (por si o por persona interpuesta) adquirirá directamente, o de forma concertada, acciones de la propia Sociedad fuera del procedimiento previsto en el Folleto Explicativo de la Oferta, desde el momento de presentación hasta el de la finalización de la Oferta.

II.4. Garantía constituida por la Sociedad

Con el fin de garantizar la ejecución y el pago del precio de las compraventas que tengan lugar como consecuencia de la presente Oferta, la Sociedad ha presentado ante la CNMV, la documentación acreditativa de la constitución de un depósito de dinero en Caja Madrid por importe de 4.445.633,50 € que se acompaña como **ANEXO VII**, para atender al pago de la totalidad de acciones que acudan a la OPA.

II.5. Declaración de un posible endeudamiento de la Sociedad

La financiación de la Oferta se realizará con cargo a la tesorería de la Sociedad, de la cual dispone la Sociedad dado que ha realizado durante el primer semestre de 2004 parte de su cartera de valores, para poder hacer frente a la presente oferta.

**CAPÍTULO III :
ELEMENTOS FORMALES DE LA OFERTA**

Capítulo III.- Elementos formales de la Oferta.

III.1. Plazo de aceptación de la Oferta

El plazo para la aceptación de la presente Oferta será de 45 días, contado a partir de la fecha de publicación del primero de los anuncios contemplados en el artículo 18 del Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio.

El plazo anterior podrá ser prorrogado hasta un máximo de dos meses contados a partir de la fecha aludida en el párrafo anterior previo anuncio de la prórroga en los mismos medios en que hubiera sido publicado el anuncio de la Oferta, con una antelación de, al menos, tres días a la finalización del periodo inicial, todo ello de acuerdo con el artículo 19 del referido Real Decreto 1197/1991.

El plazo de 45 días anteriormente mencionado se computará de fecha a fecha. Si el primer día del plazo para la aceptación fuera inhábil en cualquiera de las Bolsas de Madrid, Barcelona o Valencia, el plazo se extenderá automáticamente hasta las 24 horas del primer día hábil bursátil siguiente. Si el último día del plazo para la aceptación fuera inhábil en cualquiera de las Bolsas de Madrid, Barcelona, y Valencia, el plazo de aceptación de la Oferta se extenderá automáticamente hasta las 24 horas del primer día hábil bursátil siguiente en las referidas Bolsas.

Se adjunta como **ANEXO VIII** el modelo de anuncio de la Oferta y como **ANEXO IX** carta relativa a la publicidad de la oferta.

III.2. Formalidades relativas a la aceptación y liquidación de la Oferta.

III.2.1. Formalidades relativas a la aceptación

Las declaraciones de aceptación de la Oferta serán irrevocables e incondicionales, careciendo en otro caso de validez.

Los titulares de acciones representativas del capital social de la Sociedad podrán aceptar la Oferta con todas o parte de sus acciones y en una o varias declaraciones.

Las declaraciones de aceptación deberán acompañar la documentación acreditativa de la titularidad y la disponibilidad de las acciones para formalizar la transmisión.

Las aceptaciones de la Oferta deberán ser cursadas por escrito a la Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, y Valencia a través de cualesquiera entidades miembros de las citadas Bolsas, que responderán de la titularidad y tenencia de las acciones a que se refieran dichas acciones, así como la no existencia de cargas o gravámenes o derechos de terceros que limiten los derechos políticos o económicos de dichas acciones o su transmisibilidad.

En ningún caso la Sociedad aceptará valores cuyas referencias de registro sean posteriores al último día del plazo de aceptación de la presente Oferta, es decir, aquellas acciones que se ofrezcan en venta deberán haber sido adquiridas, como máximo, el último día del período de aceptación de la Oferta.

Las acciones de la Sociedad quedarán excluidas de cotización una vez se liquide la Oferta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.4 del Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio.

III.2.2. Forma y plazo del pago

La adquisición de las acciones se intervendrá y liquidará por Caja Madrid Bolsa S.V., S.A., entidad designada por la Sociedad a estos efectos.

Transcurrido el plazo de aceptación previsto en este Folleto o el que resulte, en su caso, de su prórroga o modificación, y en un plazo que no excederá de cinco días, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid, Barcelona y Valencia comunicarán a la CNMV el número total de acciones comprendido en las declaraciones de aceptación válidamente presentadas.

Conocido por la CNMV el total de aceptaciones, comunicará a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid, Barcelona, y Valencia y a la Sociedad en el plazo de tres días, el resultado de la Oferta. Las Sociedades Rectoras publicarán dicho resultado al día siguiente en el Boletín de Cotización. Se entenderá por fecha de publicación del resultado de la Oferta la de la sesión a la que se refieran los mencionados Boletines de Cotización.

La liquidación y el pago de dicho precio se efectuará siguiendo el procedimiento de liquidación de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (“IBERCLEAR”), considerándose fecha de la correspondiente operación bursátil la de publicación del resultado de la Oferta en los Boletines de Cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, y Valencia.

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

Los titulares de acciones de Compañía Inmobiliaria Valenciana, S.A. que acepten la Oferta no soportarán gasto alguno derivado de la participación obligatoria en la compraventa de un miembro del mercado, en el caso de que en la operación intervenga exclusivamente Caja Madrid Bolsa S.V., S.A.

En el supuesto de que intervenga por cuenta del aceptante otro miembro del mercado, serán de cargo del aceptante el pago del corretaje y los demás gastos de la parte vendedora en la operación, siendo, en todo caso, los gastos derivados de la compra a cargo de la Sociedad.

Los cánones de contratación de las Bolsas, y de liquidación de IBERCLEAR, serán satisfechos, en cualquier caso, por la Sociedad.

Si se produjeran otros gastos que no estuvieran incluidos en el presente apartado III.3 los mismos serán por cuenta de quien incurra en ellos.

En ningún caso la Sociedad se hará cargo de las eventuales comisiones y gastos que las entidades depositarias y Administradores de las acciones carguen a sus clientes por la tramitación de órdenes para la aceptación de la oferta.

III.4. Designación de la Sociedad de Valores que ha de actuar por cuenta de la Sociedad

La Sociedad de Valores encargada de intervenir y liquidar las operaciones de adquisición de las acciones titularidad de los accionistas que acepten la Oferta es Caja Madrid Bolsa S.V., S.A. con domicilio en Madrid, calle Serrano, 39.

Se adjunta como **ANEXO X** la aceptación de Caja Madrid Bolsa S.V., S.A. como entidad encargada de la liquidación de la Oferta.

**CAPÍTULO IV:
OTRAS INFORMACIONES RELATIVAS A LA OFERTA**

Capítulo IV.- Otras informaciones relativas a la Oferta

IV.1. Finalidad perseguida con la adquisición.

La presente Oferta tiene como finalidad la exclusión de la negociación de las acciones de la Sociedad de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, y Valencia.

La Sociedad ha solicitado a la CNMV la mencionada exclusión de cotización habida cuenta de la imposibilidad de cumplir con los requisitos mínimos de actividad establecidos en el artículo 49.1 del Reglamento de Bolsas. En efecto, la estabilidad de la estructura accionarial de la Sociedad y el escaso volumen del *free float* han provocado que, durante los últimos años, los índices de difusión, frecuencia de cotización y volumen de contratación hayan sido prácticamente insignificantes.

En este sentido, el volumen de contratación y la frecuencia de cotización correspondiente a los años 2002 ,2003 y 2004 son los siguientes:

Volumen de cotización (% s/ capital social)	<u>2002</u>	<u>2003</u>	<u>30/6/2004</u>
	0,46	1,46	1,40

Frecuencia de cotización (días/año)	<u>2002</u>	<u>2003</u>	<u>30/6/2004</u>
	7	12	16

Por otra parte, el elenco de nuevas exigencias en materia de gestión y transparencia a que se están viendo sometidas las sociedades cotizadas, a la luz de la reciente normativa de mercado de valores, exige una voluntad y medios para mantener la presencia en bolsa de los que adolece la Sociedad.

Dado que la exclusión de cotización oficial de las acciones de la Sociedad determina la pérdida de la liquidez bursátil de las mismas, se formula la presente Oferta Pública de Adquisición de acciones que permite a todos los accionistas que lo deseen vender sus acciones, con el fin de proteger los intereses legítimos de los titulares de los valores afectados por la exclusión de negociación de las citadas acciones.

La Sociedad ha acordado proceder a la amortización de las acciones adquiridas en la presente oferta a cuyo efecto la Junta General celebrada el día 30 de junio de 2004 adoptó el correspondiente acuerdo de reducción de capital, delegando las facultades necesarias para la ejecución del mismo. Dicha reducción de capital se formalizará dentro del mes siguiente a la liquidación de la presente oferta pública.

Se hace constar que la Sociedad cuenta con reservas libres suficientes para dotar la reserva indisponible, prevista en la Ley de Sociedades Anónimas.

Se prevé que la Sociedad continúe desarrollando su actividad de la misma forma en que viene haciéndolo hasta el momento, no existiendo planes o intenciones relativos a la utilización diferente de la actual de sus principales activos.

No existen planes o intenciones de tipo alguno, relativos a cualquier operación que pudiera conllevar su transformación, escisión, fusión, transmisión o venta de la Sociedad o de sus activos, ni se prevé modificar su capital social, sus órganos de

administración, ni sus estatutos sociales, salvo la reducción de capital derivada de la presente oferta y la supresión, una vez se produzca la exclusión de las acciones del Comité de Auditoria.

La Sociedad no tiene prevista en la fecha del presente folleto la reversión a títulos de sus acciones. Tampoco se prevé un endeudamiento fuera del curso ordinario de los negocios.

IV.2. Ley 16/1989, de 17 de julio, de Defensa de la Competencia y Reglamento (CEE), número 139/2004, del Consejo de las Comunidades Europeas

La presente Oferta no está afectada por la Ley 16/1989, de 17 de julio, de Defensa de la Competencia, ni por las disposiciones del Reglamento (CEE) número 139/2004, del Consejo de las Comunidades Europeas, por lo que, en consecuencia, no se ha procedido a notificar la operación a las respectivas autoridades de competencia.

IV.3. Disponibilidad del Folleto Explicativo

Los accionistas de la Sociedad y el público interesado, a partir del día siguiente a la publicación del primer anuncio de la presente Oferta, tendrán a su disposición el Folleto Explicativo y la documentación complementaria del mismo en las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Valencia, y en el domicilio social de la Sociedad y domicilio de Caja Madrid Bolsa S.V., S.A. Igualmente, podrán consultarse en los registros públicos de la CNMV (Paseo de la Castellana, 15 Madrid, y Paseo de Gracia 19, Barcelona) y en la página web de dicho organismo. En este último caso, estará disponible únicamente el Folleto Explicativo y el modelo de anuncio.

En Madrid, 12 julio de 2004

Fdo.: D. Manuel Vecino Riera
Presidente de
COMPAÑÍA INMOBILIARIA VALENCIANA, S.A.

Folleto Explicativo de la Oferta Pública de Exclusión

COMPañÍA INMOBILIARIA VALENCIANA, S.A.
