

COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
Calle Edison, 4
28006-Madrid

Madrid, a 16 de junio de 2015

Ref: Oferta Pública Voluntaria con carácter de competidora de Adquisición de valores de Realía Business, S.A. formulada por Inmobiliaria Carso, S.A. de Capital Variable

Muy Sres. Nuestros:

Adjunto se remite CD-ROM que contiene el Folleto Explicativo y el modelo de Anuncio de la Oferta Pública Voluntaria con carácter de competidora de Adquisición de valores de Realía Business, S.A. formulada por Inmobiliaria Carso, S.A. de Capital Variable.

El contenido del Folleto Explicativo y el modelo de Anuncio que figuran en este CD-ROM son idénticos a la última versión en papel de los mismos presentada a esta Comisión Nación del Mercado de Valores en fecha de hoy.

Se autoriza la difusión del contenido del Folleto Explicativo de la Oferta y del modelo de Anuncio de la misma a través de la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Atentamente,

D. Raúl Humberto Zepeda Ruíz

P.p.:

Inmobiliaria Carso, S.A. de Capital Variable.

**FOLLETO EXPLICATIVO DE LA OFERTA PÚBLICA VOLUNTARIA CON
CARÁCTER DE COMPETIDORA DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES DE REALIA
BUSINESS, S.A. FORMULADA POR INMOBILIARIA CARSO, S.A. DE CAPITAL
VARIABLE**

A 16 de junio de 2015

De conformidad con lo establecido en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el Régimen de las Ofertas Públicas de Adquisición de Valores y demás legislación aplicable.

ÍNDICE Y RELACIÓN DE DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	8
CAPÍTULO I.....	10
1. PERSONAS RESPONSABLES DEL FOLLETO.....	10
2. ACUERDOS, ÁMBITO Y LEGISLACIÓN APLICABLES.....	10
2.1. Acuerdos y decisiones de la Sociedad Oferente para la formulación de la Oferta y apoderamiento a la persona responsable del Folleto.....	10
2.2. Ámbito de la Oferta, legislación aplicable y autoridad competente.....	11
2.3. Mercados en los que se formulará la Oferta.....	11
2.4. Indicación de la legislación nacional que regirá los contratos celebrados entre el Oferente y los titulares de valores de la Sociedad Afectada como consecuencia de la Oferta, y de los órganos jurisdiccionales competentes.....	11
3. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD AFECTADA.....	12
3.1. Denominación social y comercial. Domicilio social y dirección.....	12
3.2. Composición del capital social. Otros valores que puedan dar derecho a la adquisición o suscripción de acciones. Derechos de voto de los valores. Mercados en los que se encuentran admitidas a negociación de las acciones.....	13
3.3. Estructura de los órganos de administración, dirección y control con indicación de sus respectivos cargos y de las acciones y los demás valores de la Sociedad Afectada pertenecientes a los miembros de dichos órganos.....	14
3.4. Estructura accionarial de la Sociedad Afectada y pactos parasociales.....	18
3.5. Limitaciones al derecho de voto y restricciones de acceso a los órganos de administración contempladas en los estatutos sociales.....	19
3.6. Acuerdos relativos a la aplicación de las medidas de neutralización y compensaciones previstas por la Sociedad Afectada.....	20
4. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD OFERENTE Y SU GRUPO.....	20
4.1. Personalidad jurídica, denominación social y comercial, domicilio social, dirección, fecha de constitución, período de actividad y objeto social.....	20

4.2.	Composición del capital social. Otros valores que puedan dar derecho a la adquisición o suscripción de acciones. Derechos de voto de los valores. Mercados en los que se encuentran admitidas a negociación, en su caso, las acciones y los demás valores cotizados.....	22
4.3.	Estructura de los órganos de administración, dirección y control con indicación de sus respectivos cargos y de las acciones y los demás valores de la Sociedad Oferente pertenecientes a los miembros de dichos órgano.....	23
4.4.	Identidad de los principales accionistas o socios del Oferente con indicación de los valores, derechos de voto y personas que ejercen el control individualmente o de forma concertada.....	24
4.5.	Identidad de las personas físicas o jurídicas que actúen en concierto con el Oferente y descripción de los pactos u otras relaciones que originan la actuación concertada.....	28
4.6.	Limitaciones al derecho de voto y restricciones de acceso a los órganos de administración contempladas en los estatutos sociales.....	28
4.7.	Acuerdos relativos a la aplicación de las medidas de neutralización o equivalentes y compensaciones previstas por la Sociedad Oferente.....	29
4.8.	Entidades que pertenezcan al mismo grupo que el Oferente, con indicación de la estructura del grupo.	29
5.	ACUERDOS SOBRE LA OFERTA Y LA SOCIEDAD AFECTADA.....	30
5.1.	Descripción completa de todos los acuerdos o pactos de cualquier naturaleza entre el Oferente y los accionistas y miembros de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada, y ventajas reservadas por el Oferente a dichos miembros.....	30
5.2.	Miembros pertenecientes a los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada y de la Sociedad Oferente simultáneamente.....	32
5.3.	Acciones y otros valores que puedan dar derecho a su adquisición o suscripción de la Sociedad Oferente pertenecientes, directa o indirectamente, a la Sociedad Afectada, con indicación de los derechos de voto y declaración negativa en su defecto.....	32
6.	VALORES DE LA SOCIEDAD AFECTADA PERTENECIENTES AL OFERENTE.....	33
6.1.	Acciones y otros valores que den derecho a su suscripción o adquisición de la Sociedad Afectada que pertenezcan, directa o indirectamente, al Oferente, a sus administradores, a los administradores de las sociedades controladas pertenecientes a su grupo, a sus accionistas o socios de control, y a otras personas que actúen por cuenta del Oferente o concertadamente con él, con indicación de los derechos de voto correspondientes.....	33
6.2.	Autocartera de la Sociedad Afectada.....	33

7. OPERACIONES CON ACCIONES DE LA SOCIEDAD AFECTADA..	34
7.1. Tipo, fecha y precio o contraprestación de las operaciones, al contado o a plazo, realizadas por el Oferente y quienes actúen concertadamente con él durante los últimos 12 meses anteriores al anuncio previo de la Oferta.....	34
8. ACTIVIDAD Y SITUACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA DE LA SOCIEDAD OFERENTE.....	35
8.1. Información sobre la actividad y situación económico-financiera de la Sociedad Oferente correspondiente al último ejercicio cerrado y auditado, así como los referidos al periodo posterior al cierre de las últimas cuentas anuales en la medida que se hayan hecho públicos, con identificación de su patrimonio, cifra de negocios, activos totales, endeudamiento financiero neto y resultado, y referencia expresa a cualquier salvedad o indicación relevante que conste en los informes de auditoría. Misma información relativa los estados financieros del grupo consolidado de la Sociedad Oferente.....	35
CAPÍTULO II.....	38
1. VALORES A LOS QUE SE DIRIGE LA OFERTA.....	38
2. CONTRAPRESTACIÓN OFRECIDA.....	39
2.1. Contraprestación ofrecida por cada acción y forma en que se hará efectiva.....	39
2.2. Justificación de la contraprestación.....	39
2.3. Consecuencias de la participación adquirida en la Opa.....	39
3. CONDICIONES A LAS QUE ESTÁ SUJETA LA OFERTA.....	40
4. GARANTÍAS Y FINANCIACIÓN DE LA OFERTA.....	40
4.1. Garantías constituidas por la Sociedad Oferente para la liquidación de la Oferta, identidad de la entidad financiera con las que han sido constituidas e importe	40
4.2. Fuentes de financiación de la Oferta y principales características y condiciones de dicha financiación.....	41
4.3. Efectos de la financiación sobre la Sociedad Afectada.....	41
CAPÍTULO III.....	43
1. PROCEDIMIENTO DE ACEPTACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA OFERTA.....	43
1.1. Plazo de aceptación de la Oferta.....	43
1.2. Formalidades que deben cumplir los destinatarios de la Oferta para manifestar	

su aceptación, forma y plazo en el que recibirán la contraprestación.....	43
1.3. Gastos de aceptación y liquidación de la Oferta que sean de cuenta de los destinatarios, o distribución de los mismos entre el Oferente y aquéllos.....	46
1.4. Designación de las entidades o intermediarios financieros que actúen por cuenta del Oferente en el procedimiento de aceptación y liquidación.....	46
1.5. Compraventa Forzosa.....	47
CAPÍTULO IV.....	52
1. FINALIDAD DE LA OPERACIÓN.....	52
1.1. Finalidad perseguida con la adquisición.....	52
1.2. Planes estratégicos e intenciones sobre las actividades futuras de la Sociedad Afectada y la localización de los centros de actividad para un horizonte temporal de doce meses.....	52
1.3. Planes estratégicos e intenciones respecto al mantenimiento de los puestos de trabajo del personal y directivos de la Sociedad Afectada para un horizonte temporal de doce meses.....	52
1.4. Planes relativos a la utilización o disposición de activos de la Sociedad Afectada y variaciones previstas en su endeudamiento financiero neto.....	52
1.5. Planes relativos a la emisión de valores de cualquier clase por la Sociedad Afectada y su grupo.....	54
1.6. Reestructuraciones societarias de cualquier naturaleza previstas.....	55
1.7. Política de dividendos.....	55
1.8. Planes sobre la estructura, composición y funcionamiento de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada y previsiones sobre la designación de miembros en dichos órganos.....	55
1.9. Previsiones relativas al mantenimiento o modificación de los estatutos de la Sociedad Afectada.....	56
1.10. Intenciones respecto al mantenimiento de la cotización de los valores de la Sociedad Afectada.....	56
1.11. Intenciones de aplicar o no el derecho de venta forzosa previsto del artículo 47 del Real Decreto 1066/2007.....	56
1.12. Intenciones relativas a la transmisión de valores de la Sociedad Afectada, indicando si existe algún acuerdo a este respecto con otras personas.....	57
1.13. Informaciones de la Sociedad Oferente y su grupo en la medida en que la misma	

se vea afectada por la Oferta.....57

CAPÍTULO V.....58

1. Posibilidad de que el resultado de la Oferta quede afectado por la Ley 15/2007, de 3 de julio, de defensa de la competencia, por el Reglamento 8CE) NQ 139/2004 del Consejo de las Comunidades Europeas o por otras normas de defensa de la competencia.....58
2. Autorizaciones o verificaciones administrativas, previas a la autorización de la Oferta por la CNMV.....58
3. Lugares donde podrá consultarse el Folleto y los documentos que lo acompañan.....58
4. Restricción territorial.....59

LISTADO DE ANEXOS

Los siguientes documentos complementarios del Folleto Explicativo de la Oferta Pública de Adquisición de Acciones de REALIA BUSINESS, S.A. (en adelante, el “**Folleto Explicativo**” o el “**Folleto**”).

Anexo I: Escritura 92,677 expedida por el Licenciado Javier Ceballos Lujambio, Notario Público 110 del Distrito Federal (México) que contiene protocolización del acta de Asamblea del 12 de marzo de 2015 en que se aprueba la OPA y otorgamiento de poderes que realiza Inmobiliaria Carso, S.A. de C.V.

Anexo I bis: Escritura 92.678 expedida por el Licenciado Ceballos Lujambio, Notario Público 110 del Distrito Federal (México) que contiene protocolización parcial del acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de Inmobiliaria Carso, S.A. de Capital Variable, de fecha 30 de abril de 2014, en la que, entre otros, se toma el acuerdo de ratificar a los miembros del Consejo de Administración, Secretario, Prosecretario y Comisario de la Sociedad.

Anexo II: Contrato de Compra y Venta de Acciones entre Corporación Industrial Bankia, S.A.U. como “Vendedor”, Bankia, S.A. como “Accionista único” e Inmobiliaria Carso S.A. de Capital Variable como “Comprador”, de fecha 4 de marzo de 2015.

Anexo III: Escritura 24,409 expedida por el Licenciado Joaquín Talavera, Notario Público 50 del Distrito Federal (México) que contiene constitución de Inmobiliaria Carso, S.A. de C.V.

Anexo IV: Escritura 51,083 expedida por el Licenciado Carlos Antonio Morales Montes de Oca, Notario Público 227 del Distrito Federal (México), que contiene reforma de la cláusula tercera y compulsas de estatutos sociales de Inmobiliaria Carso, S.A. de C.V.

Anexo V: Cuentas Anuales individuales de Inmobiliaria Carso, S.A. de Capital Variable correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2014 y dictamen de los auditores independientes.

Anexo VI: Cuentas Anuales consolidadas de Inmobiliaria Carso, S.A. de Capital Variable correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2014 y dictamen de los auditores independientes.

Anexo VII: Estados financieros individuales de Inmobiliaria Carso, S.A. de Capital Variable a 28 de febrero de 2015.

Anexo VIII: Estados financieros consolidados de Inmobiliaria Carso, S.A. de Capital Variable a 28 de febrero de 2015.

Anexo IX: Aval bancario constituido en garantía de la Oferta.

Anexo X: Texto del Anuncio de la Oferta al que se refiere el artículo 22 del Real Decreto 1066/2007.

Anexo XI: Carta en relación con la publicidad de la Oferta.

Anexo XII: Carta de Caixabank, S.A. como entidad encargada de la intervención y liquidación, respectivamente, de la Oferta.

INTRODUCCIÓN

El presente Folleto Explicativo recoge los términos de la oferta pública de adquisición de acciones de carácter voluntaria (en adelante indistintamente la "**Oferta**" u "**OPA**") que formula la mercantil "Inmobiliaria Carso, S.A. de Capital Variable" (en adelante indistintamente "**IC**", el "**Oferente**" o la "**Sociedad Oferente**") sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de la sociedad "Realia Business, S.A." (en adelante indistintamente "**Realia**" o la "**Sociedad Afectada**").

Realia inició un proceso de reconfiguración de su estructura con el objetivo de alcanzar una mayor estabilidad financiera a largo plazo y estudiar alternativas de reordenación de su base accionarial, en beneficio de todos sus accionistas. Todo ello fue comunicado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("**CNMV**") a través de Hecho Relevante de fecha 7 de noviembre de 2013.

El 21 de noviembre de 2014, Hispania Real, SOCIMI, S.A.U. (en adelante "**Hispania**") publicó como Hecho Relevante mediante anuncio previo, una OPA sobre el 100% de las de las acciones de Realia, que fue autorizada por la CNMV el 11 de marzo de 2015. La OPA se condiciona a la aceptación del 52,525% del capital teórico máximo de Realia, a un precio de 0,49 euros por acción.

Con fecha 4 de marzo de 2015, Corporación Industrial Bankia S.A.U. ("**Bankia**") firmó con IC un contrato de compraventa (en adelante, el "**Contrato de Compraventa**") para la venta por Bankia a IC de la totalidad de su participación en Realia, esto es, 76.697.551 acciones, representativa de un 24,953% del capital social (en adelante, la "**Operación de Compraventa**").

El precio de la Operación de Compraventa es de 0,58 euros por acción, lo que supone un precio total de 44.484.579,58 euros.

El Contrato de Compraventa establecía para su ejecución, según se describe de manera más pormenorizadamente en el presente Folleto, la emisión de un informe de valoración por un Banco de Inversión de prestigio a elección de Bankia, en el que se manifieste que el Banco de Inversión considera que el precio de la compraventa de la totalidad de las acciones objeto del Contrato de Compraventa constituye un precio de mercado a la fecha de emisión de dicho informe. La citada condición ha sido cumplida con fecha 9 de abril de 2015 al obtener Bankia el informe de valoración.

Igualmente, el Contrato de Compraventa se sometió a la emisión del informe favorable a la desinversión por parte del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas a solicitud del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria ("**FROB**") a que se refiere el artículo 31.5 de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. Con fecha 29 de mayo de 2015, Bankia notificó a IC la obtención del informe por el

Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, dándose por cumplida dicha condición.

Con fecha 3 de junio de 2015, las Sociedad Oferente ha adquirido las acciones de Realia titularidad de Bankia representativas del 24,953% del capital social como consecuencia de la ejecución de Contrato de Compraventa, por lo que a la fecha del presente Folleto IC es propietaria de 76.697.551 acciones de Realia.

Asimismo, el Contrato de Compraventa prevé la obligación, por parte de IC, de formular la presente Oferta.

Una vez ejecutada la Operación de Compraventa, la Oferta no se encuentra condicionada.

El precio de la OPA es de 0,58€ por acción, que es el mismo precio al que la Sociedad Oferente adquirió a Bankia las acciones en virtud del Contrato de Compraventa, y que se hace extensivo al resto de los accionistas de la Sociedad Afectada. Se trata de un precio libre sin que exista informe de valoración alguno relativo al mismo y sin que el precio pueda considerarse equitativo según el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el Régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (“**Real Decreto 1066/2007**”).

A la presente Oferta le resulta de aplicación el régimen de ofertas competidoras previsto en el capítulo IX del Real Decreto 1066/2007.

De conformidad a lo establecido en el apartado II.2 del presente Folleto, y según lo establecido en el artículo 42 del Real Decreto 1066/2007, con la presente OPA se mejora el precio ofertado por Hispania (0,58€/acción frente a los 0,49€/acción ofrecidos por Hispania).

CAPÍTULO I

I.1 PERSONAS RESPONSABLES DEL FOLLETO.

Don Raúl Humberto Zepeda Ruíz, de nacionalidad mexicana, mayor de edad y con N.I.E. núm. Y2806693-V, en su condición de apoderado de IC, autorizado al efecto en virtud de los acuerdos de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Oferente celebrada con fecha 12 de marzo de 2015, asume la responsabilidad de la información contenida en el presente Folleto que ha sido redactado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 y en el Anexo 1 del Real Decreto 1066/2007.

Don Raúl Humberto Zepeda Ruíz, declara que los datos e informaciones contenidos en el Folleto explicativo son verídicos, no se incluyen datos o informaciones que puedan inducir a error y no existen omisiones susceptibles de alterar su contenido.

De conformidad con lo estipulado en el artículo 92 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, se hace constar que la incorporación a los registros de la CNMV del presente Folleto y de la documentación que lo acompaña sólo implica el reconocimiento de que éste contiene toda la información requerida por las normas que fijan su contenido, sin que, en ningún caso determine la responsabilidad de la CNMV por la falta de veracidad de la información que en él pudiera contenerse.

I.2 ACUERDOS, ÁMBITO Y LEGISLACIÓN APLICABLES.

I.2.1. Acuerdos y decisiones de la Sociedad Oferente para la formulación de la Oferta y apoderamiento a la persona responsable del Folleto.

En fecha de 12 de marzo de 2015 la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Oferente, estando presente o representado la totalidad del capital social, acordó por unanimidad la realización de la presente Oferta y los apoderamientos contenidos en dicha Asamblea, para, entre otros, el otorgamiento de poder a favor de la persona responsable del Folleto, de manera que pudiese, entre otras facultades, solicitar la correspondiente autorización de la Oferta, fijar, desarrollar y en su caso modificar los términos y condiciones de la Oferta, incluyendo el precio y la facultad de desistir (cuando legalmente sea posible) o renunciar a las condiciones a las que se haya sometido la Oferta, y, en su caso, el plazo de aceptación e introducir las observaciones que al efecto sean necesarias o puestas de manifiesto, por escrito o verbalmente, por la CNMV o por cualquier organismo sin necesidad de nuevo acuerdo del órgano de administración o de la Asamblea de General de Accionistas de la Sociedad Oferente. Facultando adicionalmente para formalizar cualquier documento, público o privado y llevar a cabo cualquier trámite o actuación que resulte conveniente o necesario para la plena ejecución de los acuerdos en relación con la Oferta.

No existen acuerdos adicionales al anteriormente citado, y la formulación de la presente Oferta por la Sociedad Oferente no requiere la adopción de ningún otro acuerdo por parte de la misma o entidades de su grupo ni ninguna otra entidad.

Se adjunta acta de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Oferente como **Anexo I**.

I.2.2. Ámbito de la Oferta, legislación aplicable y autoridad competente.

La presente Oferta tiene lugar en España y se formula de conformidad con lo estipulado en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores (“**Ley del Mercado de Valores**”), el Real Decreto 1066/2007 y demás normativa aplicable.

La presente Oferta tiene carácter voluntario a los efectos de la Ley del Mercado de Valores y del Real Decreto 1066/2007, se formula por la Sociedad Oferente y se dirige a todos los titulares de acciones de la Sociedad Afectada, en los términos y condiciones previstos en este Folleto y en la documentación complementaria del mismo.

La presente Oferta se rige por el régimen previsto en el capítulo IX del Real Decreto 1066/2007 sobre ofertas competidoras. En particular, y conforme al Real Decreto 1066/2007, la Sociedad Oferente podrá desistir de la Oferta en caso de que con posterioridad a su autorización por CNMV se produzca; (i) la autorización de una nueva oferta competidora a un precio superior a 0,58€ por acción, o (ii) una mejora del precio por parte de Hispania por encima de 0,58€ por acción.

La CNMV es la autoridad competente para examinar y verificar el Folleto, así como para autorizar la OPA.

I.2.3. Mercados en los que se formula Oferta.

Las acciones de la Sociedad Afectada están admitidas a cotización en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, cotizando en el Mercado Continuo a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (“**SIBE**” o “**Mercado Continuo**”). Dichas acciones no están admitidas a cotización en ningún otro mercado, bien sea carácter regulado o bien no oficial o no regulado en España, en otro Estado Miembro de la Unión Europea u otro país no comunitario. En consecuencia, la presente Oferta se formula exclusivamente en los mercados españoles, únicos en los que cotizan las acciones de Realia, a las que se refiere la Oferta.

I.2.4. Indicación de la legislación nacional que regirá los contratos celebrados entre el Oferente y los titulares de valores de la Sociedad Afectada como consecuencia de la Oferta, y de los órganos jurisdiccionales competentes.

Todos los contratos celebrados entre el Oferente y los titulares de valores de la Sociedad Afectada derivados de la presente Oferta se regirán por el Derecho español.

Los órganos jurisdiccionales competentes para conocer cualquier cuestión relacionada con la Oferta serán los Juzgados y Tribunales españoles. Toda relación jurídica existente entre IC y los accionistas de Realia que acepten la Oferta se rige y se regirá por la legislación española.

I.3 INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD AFECTADA.

I.3.1. Denominación social y comercial. Domicilio social y dirección.

Realia Business, S.A. cuyo nombre comercial es Realia, es una Sociedad Anónima con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana núm. 216 y Número de Identificación Fiscal (NIF) A-81787889, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la Hoja M-197745, Tomo 12429 y Folio 150.

La Sociedad Afectada fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública de fecha 14 de agosto de 1997 otorgada ante el Notario de Madrid, Don Gerardo Muñoz de Dios, con el número 5.317 de su protocolo, bajo el nombre de Produsa Este, S.L. como consecuencia de la escisión de Proyectos y Desarrollos Urbanísticos y Financieros, S.A. (“PRODUSA”) en Produsa Este, S.L. y Produsa Oeste, S.L. Realia se transformó en sociedad anónima en virtud de escritura de fecha 13 de abril de 2000, otorgada ante el Notario de Madrid, Don. José Luis Martínez Gil-Vilch, con el número 1.294 de su protocolo.

El objeto social de Realia, según consta de la transcripción literal del artículo 4 de sus Estatutos Sociales, es:

“1. La adquisición, enajenación, gravamen, arrendamiento, administración, promoción, construcción, urbanización, parcelación y explotación, por cualquier título admitido en derecho, de toda clase de bienes y derechos de naturaleza inmobiliaria, rústicos o urbanos.

2. Servicios de estudio, asesoramiento, administración y gestión, para terceros, de solares, terrenos, conjuntos residenciales, urbanizaciones o promociones inmobiliarias y, en general, de toda clase de bienes inmuebles.

3. El estudio, proyecto, adquisición, cesión, enajenación, construcción, promoción, asesoramiento, administración, gestión, explotación en arrendamiento o en cualquier forma, de centros comerciales, recreativos y de ocio.

4. La prestación de servicios técnicos de ingeniería, incluidos proyectos estudios e informes, así como la realización de estudios de preinversión, controles de calidad, auditorías internas y explotación electrónica de datos.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas tanto en España como en el extranjero, bien sea directamente por parte de la Sociedad, bien de forma indirecta, total o parcialmente, mediante la titularidad de acciones o participaciones en empresas con objeto idéntico o análogo. La participación comprenderá tanto la suscripción, compra o adquisición por cualquier medio válido en Derecho, de Títulos o valores mercantiles que confieran una participación en el

capital social, o en los beneficios de dichas Sociedades, como toda modalidad de asociación entre empresas.

Quedan excluidas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por la Sociedad.”

I.3.2. Composición del capital social. Otros valores que puedan dar derecho a la adquisición o suscripción de acciones. Derechos de voto de los valores. Mercados en los que se encuentran admitidas a negociación las acciones.

El capital social asciende a 73.769.023,68 Euros, y está representado por 307.370.932 acciones totalmente suscritas y desembolsadas de 0,24 Euros de valor nominal cada una de ellas. Las acciones tienen idénticos derechos políticos y económicos y pertenecen a una misma clase y serie.

Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta, y se rigen por la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones complementarias. La llevanza del registro de anotaciones en cuenta de la Sociedad Afectada corresponde a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (“**Iberclear**”) y a sus entidades participantes.

Cada acción de Realia da derecho a un voto, no existiendo en los Estatutos Sociales disposición alguna que exija la tenencia de más de una acción con derecho a voto para acudir a las Juntas Generales de la Sociedad Afectada ni ninguna limitación al ejercicio del derecho de voto ni restricciones de acceso a los órganos de administración, salvo las restricciones legales relativas a incompatibilidades o prohibiciones.

De conformidad con lo previsto en el artículo 14 de los Estatutos Sociales, para asistir a cualquier Junta General será preciso que la titularidad de las acciones, a nombre del accionista, aparezca inscrita en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta con cinco (5) días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta General y así lo acrediten mediante la exhibición, en el domicilio social o en las entidades que se indiquen en la convocatoria, del correspondiente certificado de legitimación o tarjeta de asistencia emitida por la Sociedad Afectada, o en cualquier otra forma admitida por la legislación vigente.

Las acciones de la Sociedad Afectada están admitidas a cotización en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, cotizando en el SIBE.

Realia posee 610.000 acciones propias, en autocartera, contabilizadas en 675.000 euros a 31 de diciembre de 2014 utilizando el precio medio a cierre del ejercicio 2014 que asciende a 1,11 Euros por acción de acuerdo con las Cuentas Anuales del ejercicio cerrado en 2014.

Según la información publicada por Realia, a la fecha de presente Folleto, ésta no tiene emitidos derechos de suscripción, acciones sin voto, bonos u obligaciones convertibles en acciones, ni valores canjeables o warrants o instrumentos similares que estén en circulación

y que puedan dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de acciones.

Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, podrían emitirse antes de fin de plazo de la presente Oferta, como máximo, 14.483.447 acciones nuevas que podrían llegar a ser suscritas por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (“**Sareb**”), como consecuencia de la capitalización del préstamo participativo que ostenta frente a la Sociedad Afectada, todo ello conforme a los acuerdos de aumento de capital de la Sociedad Afectada adoptados por la Junta General de Accionistas de Realia de fecha 24 de junio de 2014 (destacándose en el informe de administradores pertinente a los efectos del referido aumento de capital —Acuerdo Quinto del Orden del Día de la Junta General Ordinaria de Accionistas de Realia de 24 de junio de 2014— que el número máximo de acciones que pudiera llegar a suscribir Sareb por compensación del citado préstamo participativo, conforme a lo pactado en el mismo, no podrá exceder de 14.483.447 acciones).

En consecuencia, el capital teórico máximo de Realia es de 321.854.379 acciones.

I.3.3. Estructura de los órganos de administración, dirección y control con indicación de sus respectivos cargos y de las acciones y demás valores de la Sociedad Afectada pertenecientes a los miembros de dichos órganos.

De conformidad con los Estatutos Sociales de Realia, el Consejo de Administración de la Sociedad es el órgano encargado de dirigir la gestión, administración y representación de la Sociedad, sin perjuicio de las atribuciones que, con arreglo a la Ley y a los Estatutos, corresponden a la Junta General. De acuerdo con dichos Estatutos, el Consejo de Administración podrá estar compuesto por un número mínimo de cinco (5) miembros y un máximo de quince (15) miembros.

En la actualidad el Consejo de Administración de Realia está compuesto por diez (10) miembros, los cuales han sido nombrados por la Junta General de Accionistas, por un periodo de cinco (5) años, pudiendo ser reelegidos en su cargo por periodos de igual duración, a excepción de Don Gerardo Kuri Kaufmann que fue nombrado por cooptación.

En el seno del Consejo de Administración se ha constituido una Comisión Ejecutiva, una Comisión de Nombramientos y Retribuciones, un Comité de Auditoría y Control y un Comité de Operaciones Vinculadas, tal como se regula en el artículo 42 y siguientes del Reglamento del Consejo de Administración.

La composición del Consejo de Administración, con indicación expresa del carácter que tiene cada consejero y del accionista que lo ha designado, se indica en el cuadro siguiente:

Miembros del Consejo de Administración	Cargo	Carácter	Núm. de Acciones	% de Capital Social	Fecha de Nombramiento	Accionista Designación
D. IGNACIO BAYÓN MARINÉ	Presidente y Consejero	Ejecutivo	246.100	0,079%	14/08/1997	-
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L., representada por D ^a Esther Alcocer Koplowitz	Consejero	Dominical	1.000	0%	15/12/2004	Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.
MELIOTO, S.L., representada por D ^a Alicia Alcocer Koplowitz	Consejero	Dominical	0	0%	05/06/2012	Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.
D. ÍÑIGO ALDAZ BARRERA	Consejero	Ejecutivo	218.846	0,071%	13/06/2000	-
D ^a CARMEN IGLESIAS CANO	Consejera	Independiente	1.182	0%	12/04/2007	-
D. GERARDO KURI KAUFMANN ¹	Consejero	Dominical	0	0%	27/02/2015	Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.
D ^a MARÍA ANTONIA LINARES LIÉBANA	Consejera	Independiente	3	0%	26/04/2007	-

Con fecha 9 de junio de 2015, Realia ha publicado hecho relevante informando de la dimisión de los Consejeros Dominicales designados por Banco Financiero y de Ahorro, S.A., INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS, S.A., PARTICIPACIONES Y CARTERA DE INVERSIÓN, S.L. y MEDIACIÓN Y DIAGNÓSTICOS, S.A., por lo que existen tres (3) vacantes en el Consejo de Administración. A la fecha del presente Folleto, no se ha informado por la Sociedad Afectada decisión alguna para cubrir dichas vacantes y el posible nombramiento de Consejeros Dominicales representantes de IC que los sustituyan.

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

De conformidad con el artículo 24 de los estatutos sociales de Realia, para la válida constitución del Consejo de Administración se requiere que concurren a la reunión, presentes o representados, la mayoría de sus componentes. Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes, con excepción de la delegación permanente de todas o algunas de las facultades legalmente delegables del Consejo de Administración en la Comisión Ejecutiva, en el Presidente o en los Consejeros Delegados y

¹ Tras el cierre de la Operación de Compraventa efectuada con fecha 3 de junio de 2015, este Consejero se atribuye a IC.

la designación de los consejeros que hayan de ocupar tales cargos, que requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del Consejo de Administración.

La composición de la Comisión Ejecutiva es la siguiente:

MIEMBROS DE LA COMISIÓN EJECUTIVA	CARGO
D. IGNACIO BAYÓN MARINÉ	Presidente
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L., representada por D ^a Esther Alcocer Koplowitz.	Vocal
D. IÑIGO ALDAL BARRERA.	Vocal
D. GERARDO KURI KAUFMANN.	Vocal
MELIOTO, S.L., representada por D ^a Alicia Alcocer Koplowitz	Vocal
D. Jesús Rodrigo Fernández	Secretario, no miembro
D. José María Richi Alberti	Vicesecretario, no miembro

La composición de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones es la siguiente:

MIEMBRO DE LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	CARGO
D ^a MARÍA ANTONIA LINARES LIÉBANA	Presidenta
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L., representada por D ^a Esther Alcocer Koplowitz.	Vocal
D ^a CARMEN IGLESIAS CANO.	Vocal
D. GERARDO KURI KAUFMANN.	Vocal
D. José María Richi Alberti	Secretario, no miembro
D. Jesús Rodrigo Fernández	Vicesecretario, no miembro

La composición de la Comisión de Auditoría y Control es la siguiente:

MIEMBRO DEL COMITÉ DE AUDITORIA Y CONTROL	CARGO
D ^a MARÍA ANTONIA LINARES LIÉBANA	Presidenta
MELIOTO, S.L., representada por D ^a Alicia Alcocer Koplowitz.	Vocal
D ^a CARMEN IGLESIAS CANO.	Vocal
D. GERARDO KURI KAUFMANN.	Vocal
D. José María Richi Alberti	Secretario, no miembro

D. Jesús Rodrigo Fernández	Vicesecretario, no miembro
----------------------------	----------------------------

Tras la dimisión con fecha de efecto de 3 de junio de 2015 de los Consejeros Dominicales (comunicado como hecho relevante por Realia con fecha 9 de junio de 2015), INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS, S.A., PARTICIPACIONES Y CARTERA DE INVERSIÓN, S.L. y MEDIACIÓN Y DIAGNÓSTICOS, S.A., existen tres (3) vacantes en la Comisión Ejecutiva, dos (2) vacantes en la Comisión de Nombramiento y Retribuciones y dos (2) vacantes en el Comité de Auditoría de la Sociedad Afectada.

La composición de la Comisión de Operaciones Vinculadas es la siguiente:

MIEMBROS	CARGO
D ^a . María Antonia Linares Liébana	Presidenta
D. Ignacio Bayón Mariné	Vocal
D. Íñigo Aldaz Barrera	Vocal
D ^a Carmen Iglesias Cano	Vocal
D. José María Richi Alberti	Secretario no consejero
D. Jesús Rodrigo Fernández	Vice- Secretario no consejero

Según la información pública disponible, desde 2007 los directivos de Realia han comunicado las siguientes operaciones sobre acciones de la misma, realizadas por sí o por personas con un vínculo estrecho con ellos:

NOMBRE	COMPRAS TOTALES (número de acciones)		VENTAS TOTALES (número de acciones)	
	Directas	Indirectas	Directas	Indirectas
D. Juan Antonio Franco Díez	4.021	-	15.384	-
D. Agustín González Sánchez	4.021	6.630	25.384	-
D. Jaime Llorens Coello	68.582	600	23.000	-
D. Antonio Moyano Paredes	18.131	1.950	-	-
D. Daniel Ángel Rodríguez Olay	6.031	224	-	-

No existe información pública sobre el número de acciones o instrumentos que pueden dar derecho directa o indirectamente a la suscripción de acciones de Realia propiedad de los miembros de los órganos de dirección y control a la fecha del presente Folleto.

La información sobre la composición, organización y funciones del Consejo de Administración de Realia y sus comisiones se halla recogida en la página web corporativa de la sociedad (www.realia.es) en el apartado “Accionistas e Inversores”, en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración.

I.3.4. Estructura accionarial de la Sociedad Afectada y pactos parasociales.

La estructura accionarial de Realia es la siguiente:

NOMBRE	Titularidad directa		Titularidad indirecta		Total	
	Número de acciones	% de capital social	Número de acciones	% de capital social	Número de acciones	% de capital social
FCC	105.452.556	34,308	7.952.604	2,579	113.378.160	36,887
IC	76.697.551	24,953	-	-	76.697.551	24,953
D. Luis Canales Burguillo	-	-	9.024.047	2,936	9.024.047	2,936
Resto de accionistas	N/D*	N/D	N/D	N/D	107.661.174	35,026
Autocartera	N/D	N/D	N/D	N/D	610.000	0,198

*N/D: No Disponible.

Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (en adelante, “FCC”) posee una participación del 36,887% de Realia, de la cual un 2,579% se ostenta de forma indirecta a través de las sociedades Corporación Financiera Hispánica, S.A. (0,361%) y Asesoría Financiera y de Gestión, S.A. (2,217%).

Los estatutos sociales y el Reglamento de la Junta General de Realia no prevén requisitos de quórum de constitución o de mayoría de adopción de acuerdos en Junta General distintos de los previstos legalmente.

Estructura de control de Realia.

De conformidad con la información pública disponible, FCC posee una participación de control (36,887%) en Realia de acuerdo con lo señalado en el artículo 4 del Real Decreto 1066/2007, relativo al concepto de control, de cara a la formulación de ofertas obligatorias. Realia no se encuentra ni individual ni concertadamente controlada por ninguna persona física o jurídica de conformidad con lo previsto en los artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores y artículo 42 del Código de Comercio, desde la ruptura del Contrato de Socios al que se alude en el apartado siguiente.

La Sociedad Oferente participa indirectamente en FCC a través de su filial Control Empresarial de Capitales, S.A. de Capital Variable en un 25,635%. La citada participación fue suscrita con ocasión de la ampliación de capital efectuada por FCC en diciembre de 2014.

Asimismo, Control Empresarial de Capitales, S.A. de Capital Variable ha nombrado cuatro consejeros dominicales en FCC (Inmobiliaria AEG SA de CV, Inmuebles Inseo SA de CV, D. Alejandro Aboumrad González y D. Gerardo Kuri Kaufmann).

Dada la estructura de propiedad y administración de FCC, la participación de FCC en Realia no es atribuible a la Sociedad Oferente conforme a la legislación de OPAS aplicable.

Pactos parasociales.

De acuerdo con los registros públicos, el 8 de mayo de 2007, FCC, y Corporación Financiera Caja Madrid, S.A. suscribieron un contrato (el “**Contrato de Socios**”), por medio del cual el control y el poder para dirigir las políticas financieras y de explotación de Realia, a efectos de los artículos 4 de la Ley del Mercado de Valores y 42 del Código de Comercio y la norma NIC 27, serían ejercidos por FCC.

Dicho Contrato de Socios fue objeto de sucesivas modificaciones y finalmente se resolvió en el año 2009, aunque se mantuvieron vigentes determinados aspectos relativos a la transmisibilidad de las acciones de Realia, en particular, el establecimiento de periodos de seis (6) meses abiertos en años alternativos, empezando en junio de 2012, durante los cuales cada una de las partes tiene derecho a ofrecer a la otra la venta de sus respectivas acciones en Realia. Dichas cláusulas no afectan de ningún modo a la presente Oferta o a la posibilidad de su aceptación por parte de los firmantes del Contrato de Socios.

Una vez vendidas las acciones por parte de Bankia a IC, los aspectos que quedaron vigentes del citado Contrato de Socios citados en el párrafo anterior han quedado sin efecto.

La Sociedad Oferente no tiene conocimiento de la existencia de ningún otro pacto parasocial suscrito entre los accionistas de Realia que esté en vigor a la fecha del presente Folleto.

I.3.5. Limitación al derecho de voto y restricciones de acceso a los órganos de administración contempladas en los Estatutos Sociales.

Los Estatutos Sociales de Realia no contemplan limitaciones al derecho de voto salvo las restricciones legales relativas a incompatibilidades o prohibiciones. Asimismo, tampoco establecen restricciones al acceso al Consejo de Administración, ni al cargo de Presidente, Vicepresidente, Secretario o Vicesecretario del mismo, más allá de las legales.

De conformidad con lo establecido en el artículo 14 de los Estatutos Sociales y en el artículo 13 del Reglamento de la Junta General de Accionistas, tendrán derecho de asistencia a la Junta General los accionistas titulares de una o más acciones, incluidas las que no tienen derecho a voto, siempre que su titularidad aparezca inscrita en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta con cinco (5) días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta General y lo acrediten mediante la exhibición, en el domicilio social o en las entidades que se indiquen en la convocatoria, del correspondiente certificado de legitimación o tarjeta de asistencia emitida por la sociedad, o de cualquier otra forma

admitida por la legislación vigente. Cada acción de Realía da derecho a un voto. La tenencia de una acción implica la sumisión a los Estatutos y a las decisiones del Consejo de Administración y de la Junta General.

El texto íntegro de los Estatutos Sociales de Realía puede consultarse en su página web (www.realia.es).

I.3.6. Acuerdos relativos a la aplicación de las medidas de neutralización y compensaciones previstas por la Sociedad Afectada.

Según la información disponible, Realía no ha adoptado ningún acuerdo sobre las medidas a que se refieren los artículos 60 *ter* de la Ley del Mercado de Valores y 29 del Real Decreto 1066/2007, relativos a la aplicación de medidas de neutralización.

I.4 INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD OFERENTE Y SU GRUPO.

I.4.1. Personalidad jurídica, denominación social y comercial, domicilio social, dirección, fecha de constitución, período de actividad y objeto social.

IC es una Sociedad Anónima de Capital Variable, constituida en México, Distrito Federal, mediante escritura pública número 24.409 de fecha 26 de enero de 1966, ante el Notario número 50 del Distrito Federal (México) Don Joaquín Talavera Sánchez. Se encuentra inscrita en el Registro Público del Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil número 58.520. IC tiene Número de Identificación Fiscal español N-4121673J.

IC no tiene denominación comercial alguna, identificándose en el tráfico económico habitual a través de su denominación social. Asimismo la Sociedad Oferente carece de página web.

Desde su constitución, IC ha modificado sus estatutos sociales en diversas ocasiones, y a esta fecha tiene su domicilio social en Lago Zúrich n° 245, Plaza Carso, Edificio Carso, Piso 20, Colonia Ampliación Granada, C.P. 11529, México, Distrito Federal, una duración de 99 años contados a partir del día 26 de enero de 1966, y una cláusula de exclusión de extranjeros. En este sentido, mediante la cláusula de exclusión de extranjeros se limita la entrada directa o indirecta en el capital de IC a personas físicas o jurídicas que carezcan de nacionalidad mexicana.

El objeto social de IC según consta de la transcripción literal de sus Estatutos Sociales incluyen las siguientes actividades:

- a) *“Adquirir, vender, construir, edificar, administrar, dar o tomar en arrendamiento, explotar y negociar con terrenos, casas, edificios, y en general con toda clase de bienes inmuebles.*

- b) *Comprar, vender, arrendar, importar, exportar, poseer, dar o tomar en prenda y negociar a cualquier título con maquinaria, equipo, materiales de construcción y en general toda clase de bienes muebles.*
- c) *Urbanizar, pavimentar, edificar, construir, planear, diseñar, decorar, hacer las instalaciones de agua potable, sanitarias, eléctricas y de cualquier otra clase que se requieran en dichos inmuebles.*
- d) *Establecer, aprovechar, administrar, explotar, comercializar, arrendar, dar y recibir en garantía, bajo cualquier título, por cuenta propia o de terceros, en forma enunciativa más no limitativa, zonas agrícolas, ganaderas, piscícolas, avícolas, y previo registro, permiso y/o concesión por parte de las autoridades competentes unidades para la conservación, manejo y aprovechamiento sustentable en la vida silvestre.*
- e) *Proporcionar servicios de ingeniería, arquitectura y técnicos a toda clase de negociaciones.*
- f) *Dar asesoría, hacer toda clase de estudios urbanísticos y planeación territorial y todo lo relacionado con desarrollo urbano y asentamientos humanos.*
- g) *Adquirir interés o participación en otras sociedades mercantiles o civiles, formando parte en su constitución o adquiriendo acciones o participaciones en las ya constituidas, así como enajenar o traspasar tales acciones o participaciones, y la realización de todos los actos procedentes que le correspondan como sociedad controladora de aquéllas sociedades de las que llegare a ser titular de la mayoría de sus acciones o partes sociales.*
- h) *Registrar, desarrollar, adquirir, utilizar, licenciar y en general explotar toda clase de inventos, patentes, mejoras, certificados de invención, marcas, diseños industriales, nombres y avisos comerciales, concesiones de uso de bien en general toda clase de tecnología y cualquier tipo de derechos de autor y de propiedad industrial o intelectual en la República Mexicana o en el extranjero.*
- i) *Comprar, vender al contado, a futuro o a plazo toda clase de acciones, obligaciones, petrobonos, papel comercial, aceptaciones bancarias, cetes y en general cualquier título de crédito. Dar o recibir en garantía, dar o recibir en préstamo títulos de crédito.*
- j) *Celebrar todo tipo de operaciones de financiamiento con instituciones nacionales o extranjeras, celebrar operaciones de arrendamiento financiero en los términos permitidos por la ley, realizar operaciones conocidas como derivadas de todo tipo, incluyendo sin limitar la contratación de swaps, futuros, forwards, opciones y cualesquiera otras operaciones de esta naturaleza, y celebrar contratos normativos o marco para la realización de dichas operaciones a través de cualquier apoderado o mandatario de la Sociedad, y otorgar garantías para el pago de las mismas, y en general obtener toda clase de préstamos o créditos, emitir obligaciones, bonos, papel comercial y cualquier otro título de crédito o instrumento equivalente, con o sin el otorgamiento de garantías personales o reales específicas.*
- k) *Suscribir, emitir, girar, aceptar, endosar y avalar toda clase de títulos de crédito o títulos valor en la República Mexicana o en el extranjero sin que dicha actividad se ubique en los supuestos del artículo 2 de la Ley del Mercado de Valores y se*

realizará en términos del artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

- l) Obligarse solidariamente con terceros y otorgar todo tipo de garantías reales o personales, incluyendo sin limitar hipotecas, prendas, cauciones bursátiles, fideicomisos, fianzas y/ o avales o cualesquiera otras garantías previstas en las disposiciones legales vigentes en la República Mexicana o en el extranjero para garantizar obligaciones propias o de terceros.*
- m) Otorgar cualquier tipo de financiamiento, crédito o préstamo a toda clase de personas físicas o morales, mexicanas o extranjeras, públicas o privadas.*
- n) Dar o recibir toda clase de garantías personales, reales y avales de obligaciones o títulos de crédito en garantía de los financiamientos, créditos o préstamos otorgados, o dar o recibir en préstamo títulos de crédito.*
- o) Contratar con terceros en la República Mexicana o en el extranjero todos los servicios o actividades que requiera para la consecución de su objeto social.*
- p) En general, celebrar y realizar en la República Mexicana o en el extranjero, todos los actos, contratos y operaciones que sean necesarios o convenientes para la consecución del objeto social.”.*

Se adjunta como **Anexo III** y **IV** la Escritura de Constitución de IC y sus Estatutos Sociales.

I.4.2. Composición del capital social. Otros valores que puedan dar derecho a la adquisición o suscripción de acciones. Derechos de voto de los valores. Mercados en los que se encuentran admitidas a negociación, en su caso, las acciones y los demás valores cotizados.

De conformidad con lo establecido los Estatutos Sociales y lo expuesto en el punto I.4.1 anterior, el capital social asciende a 120.156.758.312,55 Pesos mexicanos (CIENTO VEINTE MIL CIENTO CINCUENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS DOCE PESOS CON CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS DE PESO), íntegramente suscrito y desembolsado y representado por 55.960.492 acciones Serie “A”, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal y correspondientes al capital social fijo y 1.145.607.090 acciones Serie “B”, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal y correspondientes al capital social variable de la Sociedad Afectada.

El derecho de retiro es un derecho del socio a solicitar el reembolso de las acciones de Serie B (capital variable) en cualquier momento, solicitando la reducción del capital social variable total o parcial en relación a su aportación. Los estatutos sociales de IC establecen expresamente que el capital social fijo actualmente representado por las acciones de Serie A no tienen derecho a retiro.

La diferencia entre el capital social compuesto por acciones de Serie A y el capital social compuesto por acciones de Serie B es que las de Serie A representan el capital mínimo fijo que legalmente o estatutariamente es necesario según la legislación mexicana. La familia Slim tal y como se define más adelante, posee sólo acciones de Serie A.

Ambas series de acciones confieren a sus titulares los mismos derechos y obligaciones, a excepción del derecho de retiro anteriormente mencionado cuando tenga como consecuencia la reducción del capital social del mínimo fijo, y de conformidad a la legislación mexicana, otorgan a cada acción el derecho a emitir un voto.

Los accionistas deberán depositar sus acciones en la caja de la Sociedad Oferente o en Institución de Crédito, antes de que dé comienzo la Asamblea General de Accionistas, y el certificado de depósito correspondiente servirá para asistir y tomar parte en las deliberaciones.

Las acciones de la Sociedad Oferente no están admitidas a cotización en ningún mercado.

IC no posee acciones propias, o en autocartera.

IC no tiene emitidos derechos de suscripción, acciones sin voto, bonos u obligaciones convertibles en acciones, ni valores canjeables o warrants o instrumentos similares que estén en circulación y que puedan dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de acciones.

I.4.3. Estructura de los órganos de administración, dirección y control con indicación de sus respectivos cargos y de las acciones y los demás valores de la Sociedad Oferente pertenecientes a los miembros de dichos órganos.

De conformidad con lo establecido en los Estatutos Sociales de IC, el Consejo de Administración estará formado por el número de miembros que designe la Asamblea General de Accionistas. Los consejeros podrán ser accionistas o no y desempeñarán su cargo por tiempo indefinido, si bien actualmente el Consejo de Administración está formado solo por Accionistas. En todo caso, continuarán en funciones hasta que tomen posesión quienes los sustituyan. El Consejo de Administración de IC se reúne en sesión ordinaria trimestralmente y en sesión extraordinaria cuando lo solicite el presidente o la mayoría de consejeros. En este sentido, todas las decisiones del Consejo de Administración de IC se adoptan por mayoría de votos de sus miembros, y en caso de empate el presidente tiene voto de calidad. Como consecuencia de este régimen de mayorías, se exige un quorum de constitución de la mitad más uno de los consejeros presentes o representados.

En la actualidad el Consejo de Administración de IC está compuesto por siete (7) miembros, los cuales han sido nombrados por la Asamblea General de Accionistas.

La composición del Consejo de Administración se indica a continuación, y la participación que cada uno tiene en IC se describe en el apartado I.4.4 siguiente:

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

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

Finalmente, la Sociedad Oferente no tiene empleados ni directivos, y cuenta con la asistencia de otras filiales que le prestan servicios de administración, cumplimiento de obligaciones legales y contabilidad.

I.4.4. Identidad de los principales accionistas o socios del Oferente con indicación de los valores, derechos de voto y personas que ejercen el control individualmente o de forma concertada.

IC pertenece en su totalidad, de manera directa o indirecta, a través del Fideicomiso F/125, constituido con fecha 6 de marzo de 1997 con Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa, División Fiduciaria (esta entidad pertenece al Grupo Financiero Inbursa compañía cotizada en la bolsa de México), en su carácter de fiduciario del fideicomiso número F/125 (número interno de control facilitado por el fiduciario), a las siguientes personas como consecuencia de su aportación económica al Fideicomiso F/125 (en adelante, los “**Accionistas**” o la “**familia Slim**”):

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

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

Accionistas	Capital Fijo Acciones Serie "A"	Capital Variable Acciones Serie "B"
Lic. Carlos Slim Domit R.F.C. SIDC-670228-RJ2	1	
Lic. Marco Antonio Slim Domit R.F.C. SIDM-680430-1D2	1	
Lic. Patrick Slim Domit R.F.C. SIDP-690514-1E6	1	
Lic. María Soumaya Slim Domit R.F.C. SIDS-710804-QR0	1	
Lic. Vanessa Paola Slim Domit R.F.C. SIDV-720227-C11	1	
Lic. Johanna Monique Slim Domit R.F.C. SIDJ-770213-DV0	1	
Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa como Fiduciario del Fideicomiso F/125 R.F.C. BII-931004-P61	55.960.486	1.145.607.090
TOTAL	55.960.492	1.145.607.090

En este apartado se describe el régimen legal y estatutario para la constitución y adopción de acuerdos en la Sociedad Oferente. Una vez descrito dicho régimen, se pone de manifiesto que a día de hoy, dada la composición accionarial de la Sociedad Oferente y la existencia del Fideicomiso F/125, el citado régimen legal y estatutario tiene una virtualidad limitada, por cuanto las decisiones de IC dependen de la participación necesaria del fiduciario del Fideicomiso F/125 en las Asambleas Generales, y de que el fiduciario actúa siguiendo las indicaciones que recibe del Comité Técnico en virtud del contrato de constitución del Fideicomiso F/125 tal y como también se detalla a continuación.

Respecto al funcionamiento de la Asamblea General de Accionistas de IC, como órgano supremo, podrá constituirse como Asamblea General Extraordinaria u Ordinaria, que deberá reunirse al menos una vez al año.

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas de IC quedará válidamente constituida cuando estén representados el sesenta por ciento (60%) del capital social en primera convocatoria y cuarenta por ciento (40%) en segunda convocatoria, adoptándose las decisiones por mayoría simple de los votos presentes a la misma.

En las Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas de IC, deberán estar representadas, por lo menos, las tres cuartas partes del capital y las resoluciones se tomarán por el voto de las acciones que representen la mitad del capital social.

La Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria será presidida por el Presidente del Consejo de Administración, actuando como Secretario el Secretario del Consejo de Administración, o, en ausencia de los mismos, serán designados por la propia Asamblea General a tal efecto.

Sin perjuicio del régimen legal estatutario descrito, con ocasión de las reuniones de las Asambleas de IC, el fiduciario del Fideicomiso F/125 recaba las instrucciones del Comité Técnico.

No existe bajo la legislación mexicana la obligación de los fideicomisos de inversión (entre ellos el Fideicomiso F/125) de inscribirse en ningún registro público. La constitución del Fideicomiso F/125 se plasma en un contrato privado en el que forman parte los fideicomitentes y la institución fiduciaria.

En referencia al régimen jurídico del fideicomiso, según la legislación mexicana (artículos 381 y siguientes de la Ley General de Títulos de Operaciones de Crédito publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de agosto de 1932) se trata de un contrato por medio del cual los fideicomitentes (la familia Slim en el caso del Fideicomiso F/125) constituyen un patrimonio autónomo, cuya titularidad le transmite al fiduciario (Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa, División Fiduciaria) para la realización de un fin determinado. El fideicomiso carece de personalidad jurídica propia.

El Fideicomiso F/125 tiene como propósito de conformidad a la legislación aplicable la consecución de un fin lícito determinado en beneficio de los propios fideicomitentes, y que conforme al contrato privado de constitución suscrito con fecha 6 de marzo de 1997, se concreta en; establecer reglas y mecanismos para la administración de IC, mantener en propiedad fiduciaria las acciones de IC, administrar el patrimonio del fideicomiso, ejercer los derechos corporativos y patrimoniales que confieren las acciones de IC, y regular las relaciones entre fideicomitentes.

Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa, División Fiduciaria en su condición de institución fiduciaria del Fideicomiso F/125 asume la plena titularidad de los bienes y derechos aportados al fideicomiso constituyendo la “propiedad fiduciaria” a meros efectos de administración, correspondiendo únicamente al fiduciario la defensa y administración del patrimonio fideicomitado sin que quepa atribuirle el control por la mera gestión del patrimonio, limitándose a ejecutar las decisiones y acuerdos adoptados por el Comité Técnico del Fideicomiso F/125. Para la constitución de cualesquiera clase de fideicomiso es necesario que los fideicomitentes realicen la afectación de bienes o derechos, cuya titularidad según lo descrito anteriormente a efectos de mera administración corresponderá al fiduciario. Según la legislación mexicana, pueden ser objeto de un fideicomiso cualesquiera bienes muebles e inmuebles, derechos reales o personales,

incluyendo todo tipo de valores, créditos, títulos, dinero en efectivo; con excepción de aquellos derechos cuyo goce o ejercicio sea estrictamente personal.

El Comité Técnico es un órgano de decisión e instrucción del Fideicomiso F/125. Todos los fideicomisos mexicanos actúan a través de un comité técnico que se designa por los propios fideicomitentes en el contrato de constitución del fideicomiso. En términos generales, se trata de un órgano consultivo y de decisión regulado en el contrato de constitución del fideicomiso, cuyas las funciones principales, entre otras, son la revisión y aprobar las cuentas del fideicomiso y llevar a cabo cuantos actos sean convenientes o necesarios para la mejor defensa del patrimonio fiduciario.

El Comité Técnico tiene la capacidad de decidir la sustitución de la entidad que ostenta la condición de fiduciario de Fideicomiso F/125.

Asimismo, se hace constar que el Fideicomiso F/125 según el contrato privado de constitución no tiene otros activos distintos de las acciones de IC.

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

El Comité Técnico está integrado por las siguientes personas:

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

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

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

Aparte del contrato de constitución del Fideicomiso F/125, no existen ningún otro pacto, tácito o expreso, verbal o escrito entre los Accionistas relativo a IC.

La participación significativa de acciones de Realia que se adquieran por la Sociedad Oferente en el marco de la OPA o por el Contrato de Compraventa se imputará y registrarán en los registros públicos de la CNMV a IC.

Atendiendo a cuanto antecede, y a efectos meramente aclaratorios, el término “*control*” empleado en algunos de los documentos adjuntos, en especial en el Contrato de Compraventa, se refiere y debe entenderse dicho término a que está participada íntegramente por los distintos miembros de la familia Slim sin que quepa hablar de acción concertada o control conjunto.

I.4.5. Identidad de las personas físicas o jurídicas que actúen en concierto con el Oferente y descripción de los pactos u otras relaciones que originan la actuación concertada.

IC no actúa concertadamente, o mantiene relaciones que originen o puedan originar actuaciones concertadas, con ninguna persona física o jurídica en relación con la Oferta objeto del presente Folleto o en relación a Realia.

I.4.6. Limitaciones al derecho de voto y restricciones de acceso a los órganos de administración contempladas en los Estatutos Sociales.

Los Estatutos Sociales de IC no contemplan limitaciones al derecho de voto salvo las restricciones legales relativas a incompatibilidades o prohibiciones.

No obstante, solo podrán asistir y votar en la Asamblea General de Accionistas los accionistas que a la fecha de su celebración hayan depositados sus acciones en la Caja de la Sociedad o en Institución de Crédito. El certificado de depósito correspondiente servirá para asistir y tomar parte en las deliberaciones.

En lo que respecta al Consejo de Administración, estará formado por el número de miembros que designe la Asamblea General de Accionistas, los cuales podrán ser accionistas o no y garantizarán su administración depositando en la caja de la sociedad mil (1.000) Pesos

mexicanos. Los Consejeros desempeñarán su cargo por tiempo indefinido y continuarán en funciones hasta que tomen posesión quienes lo sustituyan.

Los accionistas que representen el 25% del capital, como mínimo, tendrán derecho a elegir uno de los consejeros dominicales.

Dada la composición accionaria de IC, Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa, División Fiduciaria en su condición de institución fiduciaria del Fideicomiso F/125 y como accionista mayoritario, tiene mayoría suficiente para nombrar a los Consejeros de IC previa instrucción a tal fin por parte del Comité Técnico. Todos los accionistas, incluido el fiduciario, han ratificado con carácter anual a los actuales miembros del órgano de administración de IC.

I.4.7. Acuerdos relativos a la aplicación de las medidas de neutralización o equivalentes y compensaciones previstas por la Sociedad Oferente.

IC no ha adoptado ningún acuerdo sobre las medidas a que se refieren los artículos 60 ter de la Ley del Mercado de Valores y 29 del Real Decreto 1066/2007, relativos a la aplicación de medidas de neutralización o equivalentes.

I.4.8. Entidades que pertenezcan al mismo grupo que el Oferente, con indicación de la estructura del grupo.

IC posee, a la fecha del presente Folleto, participación en las siguientes filiales no cotizadas, de la cual es sociedad de cabecera:

FILIAL	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.	99,99%
Pedregales del Sur, S.A. de C.V.	95,5%
IC Real State Holding Corporations.	100%
Inmobiliaria Adsa, S.A. de C.V.	99,90%
Biltmore Management Ltd.	100%
Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U	100%
Centro Histórico de la Ciudad de México, S.A. de C.V. ²	55,80%

IC es la sociedad cabecera de su propio grupo sin que pertenezca a ningún otro grupo societario.

A efectos contables, en el caso de adquirir una participación de Realia superior al 50%, se consolidaría en IC los resultados de Realia.

² El resto del capital se encuentra distribuido entre terceros distintos de IC, salvo el 5,75% que corresponde a las restantes filiales de IC.

I.5. ACUERDOS SOBRE LA OFERTA Y LA SOCIEDAD AFECTADA.

I.5.1. Descripción completa de todos los acuerdos o pactos de cualquier naturaleza entre el Oferente y los accionistas y miembros de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada, y ventajas reservadas por el Oferente a dichos miembros.

Con anterioridad a la formulación de la presente Oferta, y con fecha 4 de marzo de 2015, IC (como comprador) suscribió con el accionista de la Sociedad Afectada, Bankia (como vendedor), el Contrato de Compraventa sobre la totalidad de las acciones que ostenta Bankia en el capital social de Realia, esto es, 76.697.551 acciones, representativas de un 24,953% del capital social. El Contrato de Compraventa, tras haber sido cumplidas las Condiciones Suspensivas descritas en el presente apartado, ha sido ejecutado con fecha 3 de junio de 2015 procediéndose a la transmisión efectiva de las acciones de Realia titularidad de Bankia a IC.

El precio de la Operación de Compraventa pagado por IC a Bankia ha sido de 0,58 euros por acción, lo que supone un precio total de 44.484.579,58 euros.

Se hace constar que el Contrato de Compraventa se encuentra sometido a una serie de condiciones suspensivas las cuales han sido cumplidas (en adelante “**Condiciones Suspensivas**”) y *anti-embarrassment* (en adelante, “**Condiciones Anti-Embarrassment**”) las cuales se describen a continuación.

El Contrato de Compraventa prevé la obligación, por parte de IC, de formular en el plazo de nueve (9) meses desde su firma una Oferta Pública de Adquisición por el 100% de las acciones de Realia a un precio no inferior al de la Operación de Compraventa. Dicha obligación ha sido cumplida en tiempo y forma mediante la presente Oferta.

El Contrato de Compraventa prevé para el caso de incumplimiento de formular OPA por parte de IC una penalidad consistente en multiplicar el número de acciones objeto de la Operación de Compraventa por la diferencia entre el precio de incumplimiento y el precio del Contrato de Compraventa. A estos efectos el precio de incumplimiento es, el mayor entre (i) la cotización más alta alcanzada por las acciones de Realia durante el periodo existente entre el 4 de marzo de 2015 y el día en el que se cumplan nueve (9) meses desde dicha fecha, y (ii) un Euro (1€). Se hace constar que dicha penalidad no resulta de aplicación por cuanto IC ya ha cumplido con la obligación de formular la Oferta.

Condiciones Suspensivas:

La eficacia del Contrato de Compraventa se supeditó a la emisión de un informe de valoración por un Banco de Inversión de prestigio a elección de Bankia, en el que se manifieste que el Banco de Inversión considera que el precio de la compraventa de la totalidad de las acciones objeto del Contrato de Compraventa constituye un precio de

mercado a la fecha de emisión de dicho informe. La presente condición ha sido cumplida con fecha 9 de abril de 2015 al obtener Bankia el informe de valoración.

Asimismo, el Contrato de Compraventa se sometió a la emisión del informe favorable a la desinversión mediante venta bilateral por parte del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas a solicitud del FROB a que se refiere el artículo 31.5 de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. Bankia ha notificado a IC con fecha 29 de mayo de 2015 la obtención del informe, quedando cumplida por tanto dicha condición.

El plazo de cumplimiento de las Condiciones Suspensivas era de tres (3) meses desde la fecha de firma del Contrato de Compraventa, habiéndose por tanto cumplido dentro del plazo previsto.

Condiciones Anti-Embarrassment:

En la cláusula cuarta del Contrato de Compraventa se regulan una serie de compensaciones a Bankia por parte de IC con el objetivo de igualar el precio pagado a Bankia, esto es, 0,58€ por acción, al precio de la oferta más alta al que finalmente se acabase liquidando cualquier OPA (ya sea la formulada por Hispania, la Sociedad Oferente o cualquier tercero) tras el correspondiente periodo de aceptación según se describe a continuación:

- (i) En el caso de que la Sociedad Oferente, pagase un precio por acción superior al precio estipulado en el Contrato de Compraventa o mejorase el precio de la Oferta (el "**Nuevo Precio**") y la oferta de la Sociedad Oferente terminase siendo la oferta más alta, en caso de que existan varias ofertas competidoras, y la oferta en que se hubiese ofrecido el Nuevo Precio acabase liquidándose tras el correspondiente periodo de aceptación; en tal supuesto, la Sociedad Oferente se compromete a pagar a Bankia la diferencia entre el precio estipulado en el Contrato de Compraventa y el Nuevo Precio, en el plazo de cinco (5) días hábiles desde el día de la liquidación de la citada oferta. Dicha contraprestación se abonaría por la Sociedad Oferente a Bankia también en el supuesto de que IC transmitiera a otro opante la participación adquirida de Bankia. Aunque el Contrato de Compraventa prevé dicha posibilidad, a la fecha del presente Folleto no se ha adoptado ninguna decisión al respecto.
- (ii) En el caso de que la Oferta de la Sociedad Oferente no resultase ser la mejor oferta, la Sociedad Oferente se compromete a pagar a Bankia la diferencia ente el precio al que finalmente se liquide la OPA y el precio del Contrato de Compraventa, en el plazo de cinco (5) días hábiles desde el día de la liquidación de la citada oferta competidora ganadora.

La cláusula anti-embarrassment aplica a cualquier oferta pública de adquisición de acciones que se formule antes de transcurridos nueve (9) meses desde la fecha de firma del Contrato de Compraventa tanto en el marco actual de ofertas competidoras de la Oferta Inicial de

Hispania como de otras ofertas públicas que pudieran producirse tras el resultado de las mismas. Para tener derecho a la compensación, la Oferta deberá liquidarse a un precio por acción superior al precio pactado en el Contrato de Compraventa y haber sido formulada por el 100% del capital social de la Sociedad Afectada.

Se adjunta como **Anexo II** copia del Contrato de Compraventa suscrito entre IC y Bankia con fecha 4 de marzo de 2015.

Asimismo, se hace constar que no se ha reservado ninguna ventaja específica para los miembros del Consejo de Administración de Realia.

No existen otros acuerdos o pacto de ninguna naturaleza con la propia Realia, sus accionistas, sociedades de su grupo, miembros del órgano de administración, dirección y control o con terceros (incluyendo los acreedores financieros) en relación con Realia o con la Oferta distintos de los descritos en el presente apartado.

No se conoce la intención de ningún accionista de aceptar la presente Oferta.

El Contrato de Compraventa no implica trato discriminatorio al resto de accionistas y no hay compensación adicional al precio del Contrato de Compraventa a favor de Bankia.

I.5.2. Miembros pertenecientes a los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada y de la Sociedad Oferente simultáneamente.

Don Gerardo Kuri Kaufmann es administrador mancomunado de la mercantil Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U., sociedad filial de IC, y a su vez consejero de FCC (en representación de IC) y de la propia Sociedad Afectada (en representación de FCC). Asimismo, Don Gerardo Kuri Kaufmann tiene poderes especiales para pleitos, cobranzas y administración en la filial de IC Centro Histórico de la Ciudad de México, S.A. de C.V.

No existe ningún administrador o directivo del Oferente que sea a su vez administrador o directivo de la Sociedad Afectada distinto de Don Gerardo Kuri Kaufmann.

I.5.3. Acciones y otros valores que puedan dar derecho a su adquisición o suscripción de la Sociedad Oferente pertenecientes, directa o indirectamente, a la Sociedad Afectada, con indicación de los derechos de voto y declaración negativa en su defecto.

Ni Realia, ni las sociedades de su grupo, ni los miembros de sus órganos de administración son titulares directa o indirectamente o de forma concertada con terceros de acciones u otros valores que puedan dar derecho a la adquisición o suscripción de acciones o participaciones

sociales u otros valores del Oferente o de las sociedades del grupo en el que se integra el Oferente.

I.6. VALORES DE LA SOCIEDAD AFECTADA PERTENECIENTES AL OFERENTE.

I.6.1. Acciones y otros valores que den derecho a su suscripción o adquisición de la Sociedad Afectada que pertenezcan, directa o indirectamente, a la Sociedad Oferente, a sus administradores, a los administradores de las sociedades controladas pertenecientes a su grupo, a sus accionistas o socios de control, y a otras personas que actúen por cuenta de la Sociedad Oferente o concertadamente con él, con indicación de los derechos de voto correspondientes.

La Sociedad Oferente es titular de 76.697.551 acciones de Realia, representativas de un 24,953% del capital social de la Sociedad Afectada, como consecuencia de la ejecución del Contrato de Compraventa con fecha 3 de junio de 2015, tras haber sido cumplidas las Condiciones Suspensivas descritas en el apartado I.5.1 del presente Folleto.

Se hace constar expresamente que, excepto por las 76.697.551 acciones de Realia titularidad de la Sociedad Oferente, tras realizar las oportunas comprobaciones ni (i) la Sociedad Oferente, (ii) ninguno de los miembros del órgano de administración de la Sociedad Oferente, (iii) ninguno de los administradores de las sociedades controladas por la Sociedad Oferente, (iv) ninguno de los accionistas o socios de la Sociedad Oferente, ni (v) otras personas que actúen por cuenta de la Sociedad Oferente o concertadamente con él, posee de forma directa o indirecta, individualmente o en concierto con otros accionistas, o ha suscrito instrumentos que den derecho a la adquisición o suscripción de acciones de la Sociedad Afectada.

Por tanto, a los efectos del artículo 5 del Real Decreto 1066/2007, ni IC, ni ninguna de las sociedades del grupo empresarial de esta se atribuyen acciones de Realia representativas de derechos de voto de la Realia distintas del 24,953% del capital social de Realia titularidad de la Sociedad Oferente.

I.6.2. Autocartera de la Sociedad Afectada.

De conformidad con la información contenida en las Cuentas Anuales de Realia correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2014, publicadas en la página web de la CNMV (www.cnmv.es), Realia posee 610.000 acciones en autocartera, representativas del 0,198% del capital social.

I.7. OPERACIONES CON ACCIONES DE LA SOCIEDAD AFECTADA.

I.7.1. Tipo, fecha y precio o contraprestación de las operaciones, al contado o a plazo, realizadas por el Oferente y quienes actúen concertadamente con él durante los últimos 12 meses anteriores al anuncio previo de la Oferta.

La Sociedad Oferente ha adquirido 76.697.551 acciones de Realia, representativas de un 24,953% del capital social de la Sociedad Afectada, como consecuencia de la ejecución con fecha 3 de junio de 2015 del Contrato de Compraventa suscrito entre Bankia en su condición de vendedor y la Sociedad Oferente en su condición de comprador.

El precio de la adquisición del 24,953% del capital social de Realia por parte de la Sociedad Oferente pagado por la misma a Bankia ha sido de 0,58 euros por acción, lo que supone un precio total de 44.484.579,58 euros.

Sin perjuicio de la adquisición del 24,953% del capital social de Realia por la Sociedad Oferente anteriormente descrito, y tras hacer las oportunas comprobaciones, se hace constar que ni la Sociedad Oferente, ni Bankia (tras realizar las oportunas comprobaciones con esta entidad), ni las sociedades de sus grupos, ni sus administradores, ni otras personas que actúen concertadamente con o por cuenta de éstas, han realizado o acordado realizar operaciones sobre las acciones de Realia, directa o indirectamente, de forma individual o en concierto con otros, o suscrito instrumentos que den derecho a la adquisición o suscripción de acciones de la Sociedad Afectada, desde el 4 de marzo de 2014 hasta la fecha del presente Folleto.

La Sociedad Oferente no tiene intención de adquirir acciones de Realia fuera de la OPA. En el supuesto de que la Sociedad Oferente decidiera finalmente realizar alguna adquisición de acciones de Realia durante el referido período, resultará de aplicación lo dispuesto en el artículo 32 del Real Decreto 1066/2007, que prevé la obligación para la Sociedad Oferente de elevar automáticamente el precio de la Oferta hasta el más alto de los satisfechos en dichas adquisiciones. Asimismo, será de aplicación lo previsto en el artículo 13.6 del Real Decreto 1066/2007 si la OPA deviniera obligatoria por alcanzar una participación del 30% o más del capital social de Realia.

De conformidad al citado artículo 32 del Real Decreto 1066/2007, en ningún caso el Oferente ni las sociedades que actúen en concierto con la misma podrán vender acciones de Realia hasta la liquidación de la OPA.

I.8. ACTIVIDAD Y SITUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA SOCIEDAD OFERENTE.

I.8.1. Información sobre la actividad y situación económico-financiera de la Sociedad Oferente correspondiente al último ejercicio cerrado y auditado, así como los referidos al periodo posterior al cierre de las últimas cuentas anuales en la medida que se hayan hecho públicos, con identificación de su patrimonio, cifra de negocios, activos totales, endeudamiento financiero neto y resultado, y referencia expresa a cualquier salvedad o indicación relevante que conste en los informes de auditoría. Misma información relativa los estados financieros del grupo consolidado de la Sociedad Oferente.

La actividad principal del Oferente es la compraventa y arrendamiento de bienes inmuebles, así como la compra y venta de acciones y títulos de crédito. Los activos financieros del Oferente se encuentran compuestos principalmente por instrumentos de capital y de deuda colocados en la Bolsa Mexicana de Valores (en adelante “**BMV**”) y/o en bolsas de valores extranjeras, con altos grados de calificación conforme a su riesgo de inversión.

Las filiales de IC tienen como actividad principal las siguientes:

FILIAL	ACTIVIDAD PRINCIPAL
Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.	Adquisición y administración de bienes muebles e inmuebles
Pedregales del Sur, S.A. de C.V.	Compraventa y administración de bienes inmuebles.
IC Real State Holding Corporations.	Adquisición de acciones o participaciones de cualquier tipo de sociedad
Inmobiliaria Adsa, S.A. de C.V.	Compraventa y administración de bienes inmuebles
Biltmore Management Ltd.	Tenedora de bienes muebles en el extranjero
Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U	Tenedora de bienes inmuebles en España
Centro Histórico de la Ciudad de México, S.A. de C.V.	Realizar y promover toda clase de actividades tendientes a la recuperación y remodelación de todo tipo de inmuebles

IC no tiene empleados. Los servicios administrativos, cumplimiento de obligaciones formales y contabilidad le son proporcionados por la filial Inmobiliaria Adsa, S.A. de C.V. IC audita tanto cuentas individuales como consolidadas.

Por lo tanto, a continuación, se detalla su patrimonio, cifra de negocios, activos totales, endeudamiento financiero neto y resultados a 31 de diciembre de 2014 y a 28 de febrero de 2015:

Estados financieros individuales auditados a 31 de diciembre de 2014

	En Miles	
	Pesos mexicanos	Euros*
Patrimonio	101.559.176	5.656.506,26
Cifra de Negocio	8.307.693	462.710,70
Activos Totales	111.908.102	6.232.906,81
Endeudamiento financiero Neto (tesorería) ³	- 25.620.893	- 1.426.998,01
Resultado	6.092.064	339.307,58
* Tipo de cambio a 31 de diciembre de 2014 (1 EUR = 17,9544)		

Estados financieros consolidados auditados a 31 de diciembre de 2014

	En Miles	
	Pesos mexicanos	Euros*
Patrimonio	101.559.176	5.656.506,26
Cifra de Negocio	7.078.554	394.251,77
Activos Totales	131.113.501	7.302.583,27
Endeudamiento financiero Neto (tesorería) ⁴	- 27.162.530	- 1.512.862,03
Resultado	6.092.064	339.307,58
* Tipo de cambio a 31 de diciembre de 2014 (1 EUR = 17,9544)		

El despacho Camacho, Camacho y Asociados. S.C. el cual ha auditado las Cuentas Anuales tanto individuales como consolidadas del Oferente, durante los últimos tres (3) ejercicios, no ha emitido opinión con salvedad alguna, ni ha denegado opinión respecto de los estados financieros del Oferente.

En referencia a los estados financieros, a continuación se exponen las cifras a 28 de febrero del 2015 en el que se contempla cambios relevantes en los estados financieros de IC del ejercicio de 2014, fundamentalmente en el Endeudamiento Neto.

³ La cifra de Endeudamiento Financiero Neto ha sido calculada mediante la siguiente fórmula: Endeudamiento a corto plazo 4.215.739.000 pesos-(efectivo y equivalentes de efectivo 5.265.451.000 pesos + Inversiones en Renta Variable 24.571.181.000 pesos)).

⁴ La cifra de Endeudamiento Financiero Neto ha sido calculada mediante la siguiente fórmula: (Endeudamiento a corto plazo 5.813.292.000 pesos+Endeudamiento a largo plazo 16.583.393.000) -(efectivo y equivalentes de efectivo 15.016.249.000 pesos+ Inversiones en Renta Variable 34.542.966.000 pesos).

Estados financieros individuales a 28 de febrero de 2015

	En Miles	
	Pesos mexicanos	Euros*
Patrimonio	108.090.187	6.020.261,72
Cifra de Negocio	5.124.704	285.428,86
Activos Totales	120.241.393	6.697.043,23
Endeudamiento financiero Neto (tesorería) ⁵	- 28.179.612	- 1.569.510,09
Resultado	5.579.899	310.781,70
* Tipo de cambio a 31 de diciembre de 2014 (1 EUR = 17,9544)		

Estados financieros consolidados a 28 de febrero de 2015

	En Miles	
	Pesos mexicanos	Euros*
Patrimonio	108.090.187	6.020.261,72
Cifra de Negocio	2.682.438	149.402,82
Activos Totales	138.821.482	7.731.892,02
Endeudamiento financiero Neto (tesorería) ⁶	- 31.190.382	- 1.737.199,91
Resultado	5.579.899	310.781,70
* Tipo de cambio a 31 de diciembre de 2014 (1 EUR = 17,9544)		

El tipo de cambio utilizado ha sido obtenido a través del portal web de la Secretaría de Economía del Gobierno Mexicano (<http://portalweb.sgm.gob.mx/economia/es/tipos-de-cambio/mxn-eur/448-tablas-peso-mexicano-euro.html#diario>).

Para el cálculo del Endeudamiento Financiero Neto se incluye Renta Fija y Renta Variable por considerarse equivalentes de efectivo al ser inmediatamente realizables.

No existen cambios significativos en la situación patrimonial y financiera de IC desde el 28 de febrero de 2015 hasta la fecha del presente Folleto.

Se adjuntan como Anexo V, VI, VII y VIII las cuentas anuales y los estados financieros individuales y consolidados de IC.

⁵ La cifra de Endeudamiento Financiero Neto ha sido calculada mediante la siguiente fórmula: Endeudamiento a corto plazo 4.678.926.000 pesos - (Caja y Bancos 683.000 pesos + Inversiones en Renta Fija 11.819.955.000 pesos + Inversiones en Renta Variable 21.037.900.000 pesos).

⁶ La cifra de Endeudamiento Financiero Neto ha sido calculada mediante la siguiente fórmula: (Endeudamiento a corto plazo 17.744.999.000 pesos + Endeudamiento a largo plazo 4.510.116.000 pesos) - (Caja y Bancos 899.215.000 pesos + Inversiones en Renta Fija 21.338.882.000 pesos + Inversiones en Renta Variable 31.207.400.000 pesos).

CAPÍTULO II

II.1. VALORES A LOS QUE SE DIRIGE LA OFERTA.

El capital social de Realia está integrado por 307.370.932 acciones de un valor nominal de 0,24 Euros cada una de ellas totalmente suscritas y desembolsadas representadas por medio de anotaciones en cuenta que otorgan a sus titulares idénticos derechos políticos y económicos, y admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, cotizando en el SIBE.

La Oferta se dirige a un total de 321.854.379 acciones de Realia que resultan de sumar al capital social existente de la Sociedad Afectada (esto es, 307.370.932 acciones) las 14.483.447 acciones nuevas que, como máximo, podría llegar a suscribir, antes de la finalización del plazo de aceptación de la presente Oferta, Sareb por capitalización del préstamo participativo que ostenta frente a la Sociedad Afectada, todo ello conforme a los acuerdos de aumento de capital de la Sociedad Afectada adoptados por la Junta General de Accionistas de fecha 24 de junio de 2014 (destacándose en el informe de administradores de la Sociedad Afectada pertinente a los efectos del referido aumento de capital —Acuerdo Quinto del Orden del Día de la Junta General Ordinaria de Accionistas de Realia de 24 de junio de 2014— que el número máximo de acciones que pudiera llegar a suscribir Sareb por compensación del citado préstamo participativo, conforme a lo pactado en el mismo, no podrá exceder de 14.483.447 acciones). Por tanto, la Oferta se dirige a la totalidad del capital teórico máximo de Realia y no existen otros valores de Realia a los que deba extenderse la Oferta de conformidad con la normativa aplicable.

La Oferta incluye igualmente a 76.697.551 acciones representativas del 24,953% del capital social de Realia adquiridas a Bankia en virtud del Contrato de Compraventa. No se descarta por la Sociedad Oferente proceder a la inmovilización de las acciones de Realia adquiridas hasta la liquidación de la Oferta, a los efectos de poder solicitar a la CNMV la reducción de la garantía constituida para asegurar el pago de la contraprestación de la Oferta.

Realia no ha emitido obligaciones convertibles en acciones ni otros instrumentos similares que estén en circulación y que pudieran dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de acciones. Tampoco existen acciones sin voto o acciones integradas en clases especiales en la Sociedad. En consecuencia, no hay otros valores de Realia distintos de las acciones objeto de la presente Oferta a los que, de conformidad con la normativa aplicable, deba dirigirse la presente Oferta.

Se deja expresa constancia de que los términos de la Oferta son idénticos para la totalidad de las acciones de la Sociedad a la que se extiende la misma, ofreciéndose por todas ellas la contraprestación señalada en el apartado II.2 del presente Folleto.

II.2 CONTRAPRESTACIÓN OFRECIDA.

II.2.1. Contraprestación ofrecida por cada acción y forma en que se hará efectiva.

La contraprestación ofrecida por cada acción de Realia es de CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EURO (0,58€). La totalidad de la contraprestación se abonará en metálico según lo dispuesto en el apartado II.2.2 siguiente.

II.2.2. Justificación de la contraprestación.

La contraprestación ofrecida en la presente Oferta es la misma que el precio pagado a Bankia en virtud del Contrato de Compraventa.

Con fecha 17 de diciembre de 2014 se presentó para su aprobación ante la CNMV solicitud de autorización de Oferta Pública de Adquisición por el 100% de Realia por la sociedad Hispania que ha sido aprobada por la CNMV con fecha 11 de marzo de 2015 junto con el correspondiente folleto explicativo y cuyo precio ofrecido es de 0,49 Euros por acción (en adelante, “**Oferta Inicial de Hispania**”).

El precio ofrecido por las acciones de Realia cumple el requisito establecido en el artículo 42.1c del Real Decreto 1066/2007, precio que viene a mejorar el ofertado previamente por la Oferta Inicial de Hispania.

El precio de la Oferta es inferior a cualquier valor de cotización diario de Realia en los 12 meses anteriores al anuncio previo de la Oferta Inicial de Hispania de 21 de noviembre de 2014.

La formulación de la presente Oferta voluntaria de conformidad con lo establecido en el artículo 13 del Real Decreto 1066/2007 no requiere que el precio de la Oferta sea equitativo, no existiendo informe de valoración para la justificación del precio.

Por lo que se hace constar que el precio ofrecido no es equitativo a los efectos del Real Decreto 1066/2007.

II.2.3 Consecuencias de la participación adquirida en la Opa.

Si la Sociedad Oferente alcanza una participación igual o superior al 30% del capital social con voto de Realia tendrá la obligación de formular una oferta obligatoria a precio equitativo sobre la totalidad de las acciones de Realia en el plazo máximo de un (1) mes tras la liquidación de la Oferta, salvo que la Oferta haya sido aceptada por un porcentaje de más del 50% del 75,047% del capital social (esto es, más del 50% del capital social al que se dirige la Oferta excepto el 24,953% adquiridas a Bankia) esto es, más de un 37,524% del capital social para poder acogerse a la excepción prevista en el artículo 8, f) del Real Decreto 1066/2007.

Este escenario solo sería posible si la práctica totalidad de los accionistas aceptan la Oferta o si fuese aceptada por FCC y un 0,637% de los accionistas.

Adicionalmente, en caso de que la Sociedad Oferente alcance una participación igual o superior al 30%, FCC no vendiera en la Oferta y tuviese un porcentaje de voto en Realia igual o superior al que adquiriera la Sociedad Oferente, ésta podría solicitar la dispensa de la CNMV a la formulación de una oferta obligatoria de conformidad con el artículo 4.2 del Real Decreto 1066/2007.

Finalmente, si IC adquiriera una participación superior a la de FCC (36,887%) pero no suficiente para solicitar una exención de OPA de acuerdo con el artículo 8.f del Real Decreto 1066/2007 (37,524%) deberá formular una Opa obligatoria en el plazo máximo de un (1) mes.

II.3. CONDICIONES A LAS QUE ESTÁ SUJETA LA OFERTA.

La Oferta no está sujeta a condición alguna.

No obstante, según lo descrito en el apartado I.5.1 del presente Folleto, la Oferta en el momento de su presentación a la CNMV con fecha 20 de marzo de 2015 estaba condicionada a la ejecución de Contrato de Compraventa. El Contrato de compraventa estaba a su vez sometido a las Condiciones Suspensivas descritas en el apartado I.5.1 consistentes en (i) la emisión de un informe de valoración por un Banco de Inversión de prestigio a elección de Bankia, en la que se manifieste que el Banco de Inversión considera que el precio de la compraventa de la totalidad de las acciones objeto del Contrato de Compraventa constituye un precio de mercado, y (ii) la emisión del informe favorable a la desinversión mediante venta por parte del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas a solicitud del FROB, informes cuya obtención correspondía a Bankia.

Tras haberse cumplido las Condiciones Suspensivas, el Contrato de Compraventa fue ejecutado por Bankia y la Sociedad Oferente con fecha 3 de junio de 2015, procediéndose por tanto al cumplimiento de la condición de la Oferta inicialmente establecida. Por tanto, a la fecha del presente Folleto la Oferta no se encuentra condicionada.

II.4 GARANTÍAS Y FINANCIACIÓN DE LA OFERTA.

II.4.1. Garantías constituidas por la Sociedad Oferente para la liquidación de la Oferta, identidad de la entidad financiera con las que han sido constituidas e importe.

Con el fin de garantizar el pago del precio de las acciones que se adquieran como consecuencia de la presente Oferta, la Sociedad Oferente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 del Real Decreto 1066/2007, ha presentado ante la CNMV documentación acreditativa de un aval bancario otorgado por la entidad Caixabank, S.A. (en adelante, la “**Caixabank**”), por un importe de CIENTO OCHENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS

SETENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS CON OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO (186.675.539,82€) que cubre todas las obligaciones del pago que puedan resultar de la Oferta. Asimismo, la Sociedad Oferente ha otorgado mandato irrevocable a la respectiva entidad financiera para su aplicación exclusiva a la liquidación de la Oferta.

Se adjunta como **Anexo IX** del presente Folleto copia del justificante de constitución del aval bancario.

No obstante, la Sociedad Oferente no descarta proceder a la inmovilización de las acciones adquiridas a Bankia hasta la liquidación de la Oferta y a solicitar a la CNMV la reducción del importe de la garantía previa sustitución del aval original.

II.4.2. Fuentes de financiación de la Oferta y principales características y condiciones de dicha financiación.

En caso de que la Oferta fuese aceptada por el capital teórico máximo de Realía (321.854.379 acciones), la Sociedad Oferente debería realizar un desembolso de CIENTO OCHENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS CON OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO (186.675.539,82€), cifra que se obtiene multiplicando 0,58€ por el número de acciones a las que se dirige la Oferta, esto es, las acciones citadas anteriormente.

La Sociedad Oferente atenderá el pago de la Oferta mediante recursos propios a través del empleo de parte de sus activos circulantes que incluye caja, inversiones en renta fija y en renta variable con alta liquidez con la que cuenta la misma y demás recursos del grupo de la Sociedad Oferente. En este sentido, a 28 de febrero de 2015 el activo circulante individual de IC asciende a 32.858.538.000 Pesos Mexicanos, esto es, 1.963.368.228,59 Euros (tipo de cambio a 28 de febrero de 2015 (1 EUR = 16,7358)).

A la fecha del presente Folleto el Oferente cuenta con recursos disponibles en importe de, al menos, CIENTO OCHENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS CON OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO (186.675.539,82€), que es el precio ofertado por acción para el total del capital teórico máximo de Realía al que se dirige la Oferta. Adicionalmente, el Oferente ha efectuado las operaciones necesarias sobre sus recursos disponibles para, a través del banco agente de la OPA, proceder al pago de las acciones de Realía adquiridas en la Oferta.

La Sociedad Oferente no ha recurrido a financiación por cuenta de terceros para poder otorgar el aval bancario citado en el apartado II.4.1 anterior, ni para hacer frente al pago de la contraprestación y los gastos de la Oferta.

II.4.3 Efectos de la financiación sobre la Sociedad Afectada.

Puesto que la Sociedad Oferente no ha solicitado financiación externa para hacer frente al pago de la contraprestación y los gastos de la Oferta, no se prevé efecto alguno en este sentido

sobre Realia. Por lo tanto, no se producirá como consecuencia de la Oferta un incremento del endeudamiento de Realia.

La Sociedad Afectada tampoco tendrá que abonar ninguna cantidad ligada al pago de la contraprestación ni garantizar por ningún medio la adquisición de acciones de Realia.

CAPÍTULO III

III.1. PROCEDIMIENTO DE ACEPTACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA OFERTA.

III.1.1. Plazo de aceptación de la Oferta.

De conformidad al artículo 44 del Real Decreto 1066/2007, el plazo de aceptación de la presente Oferta es de treinta (30) días naturales contados a partir del día siguiente al de publicación del primer anuncio al que se refiere el artículo 22 del Real Decreto 1066/2007. El plazo de aceptación finalizará en todo caso a las 24.00 horas del último día del plazo.

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

A efectos de cómputo del referido plazo de treinta (30) días naturales se incluirá tanto el día inicial como el último día del plazo. En el caso de que el primer día del plazo fuese inhábil a efectos del funcionamiento del SIBE, el plazo de aceptación se iniciaría el día hábil siguiente y en el caso de que lo fuese el último día del plazo, este se extenderá hasta el final del primer día hábil siguiente a dichos efectos.

La Sociedad Oferente no podrá prorrogar el plazo de aceptación de acuerdo con lo previsto en el artículo 44.2 del Real Decreto 1066/2007, si bien la CNMV podrá ampliar el plazo de conformidad con el Real Decreto 1066/2007.

Se acompaña como **Anexo X** el modelo del anuncio que se publicará en el Boletín de Cotización de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y en un periódico de difusión nacional.

Se acompaña como **Anexo XI** carta emitida por la Sociedad Oferente en relación con la publicidad de la Oferta.

III.1.2. Formalidades que deben cumplir los destinatarios de la Oferta para manifestar su aceptación, forma y plazo en el que recibirán la contraprestación.

Declaraciones de aceptación:

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

Teniendo en cuenta el carácter de competidora de la Oferta, si finalmente se mantuvieran la presente Oferta y la Oferta Inicial de Hispania, o las que se pudieran presentar en su caso, de acuerdo con el artículo 34.4 del Real Decreto 1066/2007 podrán formularse

declaraciones de aceptación múltiple siempre que en ellas se indique el orden de preferencia y las declaraciones se hagan llegar a los distintos competidores.

De acuerdo con el artículo 43 del Real Decreto 1066/2007 el procedimiento de escrutinio de las aceptaciones múltiples se regirá por las siguientes reglas:

- a) Las aceptaciones se atribuirán inicialmente a las ofertas que constituyan la primera preferencia de cada aceptante.
- b) Las aceptaciones de las ofertas que sean retiradas o queden sin efecto por las causas previstas en el mencionado real decreto se atribuirán a las siguientes ofertas en orden de preferencia.

Procedimiento de aceptación de la Oferta:

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

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

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

Las declaraciones de aceptación de los titulares de acciones de Realia se acompañarán de la documentación suficiente para que pueda realizarse la transmisión de dichas acciones y deberán incluir todos los datos identificativos requeridos por la legislación vigente para este tipo de operaciones, a título enunciativo: nombre completo o denominación social, domicilio, y número de identificación fiscal o, en caso de accionistas que no sean residentes en España y no tengan un número de identificación fiscal español, su número de pasaporte, nacionalidad y lugar de residencia.

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

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

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

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

Las acciones a las que se extiende la Oferta deberán ser transmitidas: (i) libres de cargas y gravámenes y derechos de terceros que limiten sus derechos políticos o económicos o su libre transmisibilidad; (ii) por persona legitimada para transmitir las según los asientos del registro contable, de forma que la Sociedad Oferente adquiera una propiedad irrevocable de acuerdo con el artículo 9 de la Ley del Mercado de Valores; y (iii) con todos los derechos económicos y políticos que les correspondan.

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

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

Publicación del resultado de la Oferta:

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

Recibida por la CNMV la información sobre el total de aceptaciones, la CNMV comunicará en el plazo máximo de dos (2) días hábiles a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao, a la Sociedad de Bolsas, a la Sociedad Oferente y a Realia el resultado de la Oferta. Las citadas Sociedades Rectoras publicarán dicho resultado, con su alcance concreto, en el Boletín de Cotización correspondiente a la sesión bursátil en

la que se reciba la comunicación. Se entenderá por fecha de publicación del resultado de la Oferta la fecha de la sesión a la que se refiera el mencionado Boletín de Cotización.

Intervención y Liquidación de la Oferta

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

La liquidación y el pago del precio de las acciones se realizarán siguiendo el procedimiento establecido para ello por Iberclear, considerándose como fecha de contratación de la correspondiente operación bursátil la del día de la publicación del resultado de la Oferta en el Boletín de Cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao tal y como se señala en el presente apartado III.1.2.

III.1.3. Gastos de aceptación y liquidación de la Oferta que sean por cuenta de los destinatarios, o distribución de los mismos entre el Oferente y aquellos.

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

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

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

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

III.1.4. Designación de la entidad que actúa por cuenta de la Sociedad Oferente en el procedimiento de aceptación y liquidación.

La Sociedad Oferente ha designado a Caixabank, con domicilio social en Barcelona, Avenida Diagonal núm. 621, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 10.159, Folio 210, Hoja B-41232 y con C.I.F número A-08663619, para que actúe por su cuenta como

entidad encargada de intervenir y liquidar las operaciones de adquisición de acciones de Realia que acepten la Oferta y, en su caso, las correspondientes a las operaciones de compraventa forzosa de conformidad con lo que se establece en el presente Folleto Informativo.

Se acompaña como **Anexo XII** carta de aceptación de Caixabank en la que se acepta su designación para el desempeño de las actuaciones señaladas anteriormente.

III.1.6. Compraventa Forzosa.

Condiciones para las compraventas forzosas:

De conformidad con lo establecido en los artículos 60 quáter de La Ley del Mercado de Valores y 47 del Real Decreto 1066/2007, si la Oferta fuese aceptada por accionistas titulares de acciones que representen, al menos, el 90% de los derechos de voto de Realia, distintos de los que ya se le atribuyan en el momento de ejecución de la Oferta a IC y a resultados de la Oferta, esta última fuese titular de acciones de Realia que representasen, al menos, el 90% del capital social que confiere derechos de voto de Realia, el Oferente podrá exigir a los restantes accionistas de Realia la venta forzosa de todas sus acciones al Precio de la OPA. El Oferente manifiesta que ejercerá este derecho. De igual forma, los accionistas de Realia que no hubiesen aceptado la Oferta podrán exigir a IC la compra forzosa de la totalidad de sus acciones a ese precio. En este caso, gastos relativos a la compra forzosa y los correspondientes a la liquidación de dicha operación serán a cargo de los accionistas vendedores.

En todo caso, a la vista de la intención de FCC comunicada mediante hecho relevante de 6 de febrero de 2015 de no vender su participación en Realia por encontrarse en revisión su plan de inversiones y desinversiones, no se cumplirían los requisitos mencionados en caso de que efectivamente FCC no venda su participación en Realia con ocasión de la presente Oferta.

Si finalmente se dieran los requisitos mencionados en el primer párrafo, y teniendo en cuenta las formalidades relativas a la compra forzosa que se señalan en este apartado, los titulares de acciones de Realia que no hayan aceptado la Oferta por la totalidad de los valores de los que sean titulares, debería tener presentes las siguientes consideraciones antes de tomar la decisión de exigir al Oferente la compra forzosa de sus valores:

- (i) Las condiciones para que nazca el derecho del Oferente a exigir la venta forzosa de las acciones que no acepten la Oferta son las mismas exigidas por la normativa para que nazca el derecho de los accionistas que no acepten la Oferta a exigir la compra forzosa.
- (ii) La contraprestación a percibir por los accionistas que no hubiesen aceptado la Oferta será el precio de la presente Oferta, es decir, la misma tanto en el caso de que el

Oferente exija la venta forzosa como en el supuesto de que dichos accionistas exijan la compra forzosa.

- (iii) En el caso de que se produzca la venta forzosa todos los gastos derivados de la operación y su liquidación serán por cuenta del Oferente, mientras que en el supuesto de compra forzosa dichos gastos serán por cuenta de los accionistas vendedores.

La Sociedad Oferente tiene 76.697.551 de acciones de Realia, representativas de un 24,953% del capital social de la misma.

Las condiciones para las compraventas forzosas se considerarán cumplidas en caso de aceptación de la Oferta por:

- (i) 220.641.146 acciones de la Sociedad Afectada que representan el 68,553% del capital Social de Realia, en caso de que Sareb hubiera convertido su préstamo participativo en capital hasta el límite máximo, en consecuencia, el capital de Realia estuviera representado por 245.156.828 acciones. La participación de IC alcanzaría en este supuesto el 92,50% del capital social de Realia, o
- (ii) 207.606.043 acciones de la Sociedad Afectada que representan el 67,542% del capital Social de Realia si Sareb no hubiera capitalizado el préstamo participativo, y el capital de Realia estuviera representado por 230.673.381 acciones. La participación de IC alcanzaría en este supuesto el 92,38% del capital social de Realia.

Procedimiento para las compraventas forzosas:

A la mayor brevedad posible y no más tarde de los tres (3) días hábiles siguientes al de publicación del resultado de la Oferta, la Sociedad Oferente comunicará a la CNMV y al mercado mediante un hecho relevante si se dan las condiciones señaladas anteriormente para la realización de las compraventas forzosas.

En dicho hecho relevante se reiterará (i) que IC, exigirá la venta forzosa, y (ii) el derecho de los accionistas que lo deseen de ejercer su derecho de compra forzosa. Asimismo se informará en el hecho relevante de las variaciones habidas en su caso respecto de las acciones de Realia atribuibles a la Sociedad Oferente señaladas con anterioridad y de las acciones atribuibles a la Sociedad Oferente que pudieran estar comprendidas en las declaraciones de aceptación.

En el supuesto de que se hubiesen cumplido las mencionadas condiciones, tan pronto como se adopte la decisión y, como máximo, en el plazo de tres (3) meses a contar desde la fecha de finalización del plazo de aceptación de la Oferta, el Oferente comunicará a la CNMV su decisión de exigir la venta forzosa de las acciones, fijando la fecha de la operación entre los quince (15) y veinte (20) días hábiles siguientes a dicha comunicación a la CNMV, que será

difundida públicamente por la CNMV. Tan pronto como sea posible y siempre dentro del plazo de los cinco días hábiles siguientes a la mencionada publicación por la CNMV, el Oferente dará difusión pública y general de las características de la venta forzosa por medios análogos a los de la Oferta, de conformidad con lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1066/2007.

La contraprestación que sea satisfecha por la compraventa forzosa se abonará en efectivo y corresponderá con el precio de la presente Oferta.

En caso de ejercicio del derecho de venta forzosa, todos los gastos derivados de la compraventa y liquidación de los valores serán por cuenta de IC. La liquidación se hará en igual plazo que la liquidación de la Oferta, contado a partir de la fecha de contratación.

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

Habiéndose cumplido las condiciones para la realización de las compraventas forzosas referidas anteriormente, los accionistas de Realia podrán hacer uso de su derecho de compra forzosa. El plazo máximo legal para solicitar la compra forzosa es de tres (3) meses a contar desde la fecha de finalización del plazo de aceptación de la Oferta.

El precio que IC deberá satisfacer a todos aquellos accionistas de Realia que ejerciten el derecho de compra forzosa será el precio de la presente Oferta.

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

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 60 quáter 2 de la Ley del Mercado de Valores, si las acciones de Realia objeto de compra o venta forzosa se encontrasen embargadas como consecuencia de actos administrativos o resoluciones judiciales o existiera sobre ellas algún tipo de carga, incluyendo gravámenes, derechos reales limitados o garantías financieras, las referidas acciones se enajenarán libres de dichas cargas, pasando éstas a constituirse sobre el precio pagado por IC por la compraventa.

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

Si, una vez aplicado lo dispuesto en artículo 6o quáter 2 de la Ley del Mercado de Valores, existiera una parte del precio que resultase innecesaria para la satisfacción de las obligaciones garantizadas con el embargo o embargos practicados o con las cargas existentes sobre las acciones, se pondrá inmediatamente a disposición del titular de las citadas acciones.

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

Las solicitudes de compra forzosa de los titulares de acciones de Realia se acompañarán de la documentación suficiente para que pueda producirse la transmisión de las acciones y deberán incluir todos los datos identificativos exigidos por la legislación vigente para este tipo de operaciones.

Sin perjuicio de la intención del Oferente de ejercitar el derecho de venta forzosa, lo cual pretende hacer a la mayor brevedad posible una vez liquidada la Oferta, en ningún caso IC aceptará solicitudes de compra forzosa con fecha posterior al día en que se cumplan tres (3) meses desde la fecha de finalización del plazo de aceptación de la Oferta o relativas a acciones que tengan referencias de registro posteriores a esa fecha. Es decir, aquellas acciones sobre las que se solicite la compra forzosa deberán haber sido adquiridas no más tarde del día en que se cumplan tres (3) meses desde la fecha de finalización del plazo de aceptación de la Oferta y su solicitud deberá realizarse dentro de los citados tres (3) meses.

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

Las solicitudes de compra forzosa recibidas por IC se liquidarán en iguales plazos que los fijados en este Folleto para la liquidación de la Oferta, contados a partir de la recepción de cada solicitud.

Las entidades encargadas de la liquidación realizarán los traspasos de los valores y del efectivo que sean necesarios para consumir la compra forzosa en la fecha de liquidación. En el supuesto de que se lleve a cabo una compra forzosa, todos los gastos derivados de la compraventa y liquidación de los valores serán por cuenta de los accionistas vendedores. Se recomienda a los accionistas de Realia que se informen convenientemente sobre los gastos asociados a la ejecución de las citadas operaciones de compra forzosa.

Se recuerda que, en el caso de que se den las condiciones para el ejercicio de la compraventa forzosa, el Oferente ejercitará su derecho de venta forzosa, operación que estará libre de gastos de compraventa y liquidación para los accionistas vendedores. IC no estará obligada

a asumir las comisiones por administración o custodia de valores que las entidades depositarias y administradoras puedan cargar a los accionistas vendedores.

Si, a la vista de la fecha de recepción de cualquier solicitud de compra forzosa, su liquidación, según lo indicado en este apartado, resultase posterior a la de la liquidación de la operación de venta forzosa, la solicitud quedará sin efecto, quedando las acciones comprendidas en la operación de venta forzosa.

CAPÍTULO IV

IV.1. FINALIDAD DE LA OPERACIÓN.

IV.1.1. Finalidad perseguida con la adquisición.

La finalidad perseguida por la Sociedad Oferente con la adquisición de Realia es adquirir el control de la misma, si bien no se descarta mantener una participación inferior al 30%.

La Oferta se formula con la finalidad de que los accionistas de Realia que lo deseen puedan transmitir a la Sociedad Oferente todas o parte de sus acciones a un precio igual al que ha percibido Bankia en virtud del Contrato de Compraventa y a un precio superior al ofertado por Hispania en su Oferta Inicial que ha sido autorizada por la CNMV con fecha 11 de marzo de 2015.

IV.1.2. Planes estratégicos e intenciones sobre las actividades futuras de la Sociedad Afectada y la localización de los centros de la actividad para un horizonte temporal de doce meses.

La Sociedad Oferente no tiene previsto proponer ninguna modificación sustancial de las actividades futuras de Realia o sus planes estratégicos, ni existe intención de modificar la localización de sus centros de actividad.

IV.1.3. Planes estratégicos e intenciones respecto al mantenimiento de los puestos de trabajo del personal y directivos de la Sociedad Afectada, para un horizonte temporal de doce meses.

No se contempla proponer al resto de los accionistas de la Sociedad Afectada ninguna modificación relevante de los puestos y condiciones de trabajo del personal y directivos de Realia dentro de un horizonte temporal de doce (12) meses tras la liquidación de la Oferta. Más allá de esos doce (12) meses no se ha planteado planes estratégicos o intenciones respecto al mantenimiento de los puestos de trabajo del personal y directivos de la Sociedad Afectada.

IV.1.4. Planes relativos a la utilización o disposición de activos de la Sociedad Afectada y variaciones previstas en su endeudamiento financiero neto.

No se prevé proponer la utilización o disposición de los activos de Realia de forma diferente a la que se viene realizando en el curso normal de sus negocios.

Respecto del endeudamiento financiero neto, debe indicarse lo siguiente:

La Sociedad Afectada tiene suscrito un contrato de financiación sindicada a largo plazo de fecha 30 de septiembre de 2009 (en adelante “**Contrato de Financiación**”). Se hace constar que, puesto que Hispania ha tenido acceso al Contrato de Financiación tal y como consta en el folleto informativo de la Oferta Inicial de Hispania y, ejerciendo el derecho de

igualdad informativa previsto en el artículo 46 del Real Decreto 1066/2007, la Sociedad Oferente ha solicitado a Realia y ha tenido acceso al Contrato de Financiación con fecha 23 de abril de 2015.

El Contrato de Financiación incluye una cláusula de cambio de control en virtud de la cual en el caso de adquisición por parte de un tercero distinto de Bankia y FCC de una participación de Realia igual o superior al 30% de su capital, se podrá declarar el vencimiento anticipado del Contrato de Financiación.

Asimismo, Hispania ha declarado que ha llegado a un acuerdo con los acreedores del Contrato de Financiación, otorgando éstos a Hispania exclusividad al respecto por un plazo de diez (10) meses en el caso de OPA competidora para, entre otros, no declarar el vencimiento anticipado del Contrato de Financiación en caso de cambio de control y ampliar el capital en Realia mediante la compensación de derechos de crédito que los acreedores financieros e Hispania puedan ostentar frente a Realia. La Sociedad Oferente no ha solicitado a Hispania el contrato entre la misma y los acreedores financieros.

La Sociedad Oferente no ha tenido negociaciones con Realia ni con los acreedores financieros. Ante esta situación, en el caso de que la Sociedad Oferente adquiriera finalmente un porcentaje igual o superior al 30% de Realia, se plantea las siguientes posibilidades:

- (i) Llevar a cabo cuando sea posible la negociación con los acreedores del Contrato de Financiación, junto a Realia, y en su caso, con otros accionistas significativos de Realia, para la reestructuración de la deuda derivada del Contrato de Financiación en las mejores condiciones de mercado disponibles en ese momento para Realia.
- (ii) Proponer llevar a cabo una ampliación de capital en Realia por importe a determinar con el propósito de reforzar los fondos propios de Realia mediante la capitalización por parte de los acreedores financieros de toda o parte de la deuda que ostentan frente a Realia en virtud del Contrato de Financiación, siempre que resulte posible la negociación con los acreedores del Contrato de Financiación en este sentido.
- (iii) A partir del contenido del Contrato de Financiación, la Sociedad Oferente interpreta que una reducción de su participación por debajo del 30% del capital de Realia subsanaría la activación del supuesto de cambio de control que permite la posibilidad de que los acreedores financieros exijan la amortización anticipada del Contrato de Financiación según, entre otras, la cláusula decimosexta del mismo. En consecuencia y ante la imposibilidad de asegurar que las negociaciones a desarrollar con los acreedores financieros del Contrato de Financiación en referencia a la reestructuración de la deuda o ampliación de capital vayan a tener un resultado positivo ni los términos de las mismas, la Sociedad Oferente se plantea las siguientes alternativas para evitar la declaración del vencimiento anticipado del Contrato de Financiación:

- La transmisión por la Sociedad Oferente de acciones de Realia adquiridas en la presente Oferta o en virtud del Contrato de Compraventa a potenciales inversores subsanando el evento que provoca el vencimiento anticipado del Contrato de Financiación, procediendo a ostentar la Sociedad Oferente un porcentaje inferior al 30% en Realia.
- Proponer al resto de los accionistas para su aprobación por la Junta General la realización de una ampliación de capital en la Sociedad Afectada con entrada de nuevos inversores, con el objetivo de fortalecer financieramente a Realia y subsanar el evento que provoca el vencimiento anticipado del Contrato de Financiación, a la cual no acudiría en el porcentaje correspondiente la Sociedad Oferente, como consecuencia de la cual la Sociedad Oferente ostentaría un porcentaje inferior al 30% en Realia.
- Proponer al resto de los accionistas para su aprobación por la Junta General, desinversiones totales o parciales en la filial de la Sociedad Afectada, Realia Patrimonios, S.L.U., con cuyos fondos atender al repago del importe de la deuda bajo el Contrato de Financiación y todo ello en los términos previstos en dicho contrato.

En cualquier caso, el vencimiento anticipado del Contrato de Financiación sólo se produciría en el supuesto de que, como consecuencia de la presente Oferta y de las acciones adquiridas en virtud del Contrato de Compraventa, la Sociedad Oferente adquiriera finalmente un porcentaje igual o superior al 30% de Realia y los acreedores financieros decidan declarar dicho vencimiento anticipado.

La determinación de estas medidas dependerá del resultado de la Oferta y si se adquiere un porcentaje igual o superior al 30% de Realia.

De cualquier manera, independientemente del resultado de la presente Oferta y en relación al endeudamiento financiero de Realia, la Sociedad Afectada en el informe del Consejo de Administración emitido sobre la Oferta de Hispania el 18 de marzo de 2015, ha manifestado que si dicha oferta no tuviera resultado positivo, la Sociedad Afectada deberá llevar a cabo un proceso alternativo de recapitalización y/o de refinanciación del Contrato de Financiación, el cual debería materializarse antes de su vencimiento el 30 de junio de 2016.

IV.1.5. Planes relativos a la emisión de valores de cualquier clase por la Sociedad Afectada y su Grupo.

No se descarta acometer operaciones de reforzamiento de los recursos propios de Realia mediante ampliaciones de capital con aportaciones dinerarias o conversión total o parcial de la deuda financiera existente. Esto último, una vez resulte posible la negociación con las entidades acreedoras de la Sociedad Afectada que a día de hoy, según el folleto de la Oferta

Inicial de Hispania, están sujetas a un compromiso de exclusividad tal y como se indica en el apartado anterior.

IV.1.6. Reestructuraciones societarias de cualquier naturaleza previstas.

No existen planes de promover la realización de operación societaria alguna que pudiera conllevar la transformación, escisión o fusión de Realia con la Sociedad Oferente, ni sociedades de su grupo del que IC es sociedad matriz ni con terceros.

IV.1.7. Política de Dividendos.

Conforme a la información pública disponible, la Sociedad Afectada no ha distribuido dividendos desde el ejercicio 2009.

La Sociedad Oferente en tanto en cuanto no cambie la situación de la Sociedad Afectada no pretende modificar la actual política de reparto de dividendos. En el caso de que en los próximos ejercicios la situación financiera de la Sociedad Afectada y el cumplimiento de compromisos frente a los acreedores financieros lo permitan, el objetivo de la Sociedad Oferente es la vuelta al reparto de dividendos.

IV.1.8. Planes sobre la estructura, composición y funcionamiento de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada y previsiones sobre la designación de miembros en dichos órganos.

Como consecuencia de la adquisición por la Sociedad Oferente de una participación significativa en Realia, la Sociedad Oferente tiene intención de promover la incorporación en el Consejo de Administración de la Sociedad Afectada consejeros dominicales al menos en proporción a la participación tras la ejecución del Contrato de Compraventa y de la presente Oferta de IC en el capital social de Realia.

Por lo que se refiere a la Comisión Ejecutiva, es intención de la Sociedad Oferente promover la incorporación de consejeros dominicales también al menos en proporción a su participación tras la ejecución del Contrato de Compraventa y de la presente Oferta de la Sociedad Oferente en el capital social de Realia.

La Sociedad Oferente no tiene otros planes para modificar la estructura, composición y funcionamiento de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada. En especial, la Sociedad Oferente no tiene previsión concreta en relación a las vacantes en los diferentes órganos de la Sociedad Afectada comunicados por la misma con fecha 9 de junio de 2015.

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

A la fecha del presente Folleto, la Sociedad Oferente no tiene planes ni ha adoptado decisión alguna relativa a la designación de miembros en el Consejo de Administración o de la Comisión Ejecutiva de la Sociedad Afectada ni tiene acuerdo alguno con terceros respecto a esta cuestión.

IV.1.9. Previsiones relativas al mantenimiento o modificación de los estatutos de la Sociedad Afectada.

La Sociedad Oferente no prevé modificaciones significativas de los Estatutos Sociales de Realia distintas de aquellas que pudieran resultar necesarias como consecuencia de cambios legislativos o reglamentarios o como consecuencia de las posibles ampliaciones que se llevaran a cabo de conformidad a lo descrito en el apartado IV.1.4 anterior.

Por su parte, en lo relativo a los Reglamentos de la Junta General de Accionistas y del Consejo de Administración tampoco se tiene prevista su modificación, salvo en lo que se refiere a su adaptación al Código de Buen Gobierno de las Sociedades de Capital de 2015.

IV.1.10. Intenciones respecto al mantenimiento de la cotización de los valores de la Sociedad Afectada.

En caso de cumplirse las condiciones de compra y venta forzosa previstas en el artículo 60 quáter de la Ley de Mercado de Valores, el Oferente exigirá la compra venta forzosa conforme al artículo 48 del Real Decreto 1066/2007 y dicha compraventa determinará la exclusión de cotización de las acciones de Realia de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y será efectiva a partir de la liquidación de la operación.

En caso de no cumplirse las condiciones de compra y venta forzosa la Sociedad Oferente tiene intención de que las acciones de Realia continúen cotizando en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona. No obstante lo anterior, dada la estructura accionarial de Realia, si como consecuencia de la Oferta, las acciones de Realia no tuvieran una liquidez y distribución bursátiles adecuadas, la Sociedad Oferente estudiará las actuaciones razonables que, en función de las condiciones de mercado y de la propia Realia, permitan, en su caso, el mantenimiento en Bolsa de dichas acciones o su exclusión.

IV.1.11. Intención de aplicar o no el derecho de venta forzosa previsto en el artículo 47 del Real Decreto 1066/2007.

En el caso de que, como resultado de la Oferta, se dieran las circunstancias señaladas en el artículo 60 quáter de la Ley del Mercado de Valores, la Sociedad Oferente ejercerá el derecho de venta forzosa, en los términos establecidos en los artículos 47 y 48 del Real Decreto 1066/2007, implicando dicho ejercicio la exclusión de negociación de las acciones de Realia a partir de la liquidación de esa operación.

Para que se den las condiciones de venta forzosa previsto en el artículo 60 quáter de la Ley del Mercado de Valores y 47 del Real Decreto 1066/2007, y posterior exclusión de las

acciones de Realia, referido igualmente en Capítulo III punto 1.6, es necesario que FCC, que posee una participación de control (36,887%) en Realia, esté dispuesta a acudir a la presente Oferta, circunstancia sobre la que no se tiene constancia. No obstante, según el informe del Consejo de Administración de Realia de fecha 18 de marzo de 2015 sobre la Oferta Inicial de Hispania publicado como Hecho Relevante en la misma fecha, FCC manifiesta que no considera la venta de su participación en Realia, tal y como hizo público en los Hechos Relevantes 218351 y 218358 de fechas 5 y 6 de febrero de 2015 respectivamente. Por todo lo anterior, es improbable que se cumplan las condiciones para la venta forzosa.

En el supuesto de que se den los requisitos para la compra y venta forzosa, se considerará como precio equitativo a los efectos de lo dispuesto en el artículo 47.1 del Real Decreto 1066/2007 el precio de la OPA, esto es, 0,58 Euros por acción. Las condiciones aplicables al ejercicio del derecho de venta forzosa por parte de la Sociedad Oferente se describen en el apartado III.1.6. precedente de este Folleto.

IV.1.12. Indicaciones relativas a la transmisión de valores de la Sociedad Afectada, indicando si existe algún acuerdo a este respecto con otras personas.

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

No obstante y tal y como se ha indicado en el apartado IV.1.4. anterior, la Sociedad Oferente podría decidir transmitir una parte de sus acciones en Realia.

IV.1.13. Informaciones de la Sociedad Oferente y su Grupo en la medida en que la misma se vea afectada por la Oferta.

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

De conformidad con lo manifestado en el apartado II.4.2 precedente de este Folleto, la Sociedad Oferente financiará la adquisición de las acciones objeto de la Oferta mediante fondos propios, en concreto, mediante la venta de una parte de las inversiones que

constituyen su activo circulante, no siendo necesario desprenderse de ningún activo esencial para el desarrollo de su objeto social.

CAPÍTULO V

V.1. Posibilidad de que el resultado de la Oferta quede afectado por la Ley 15/2007, de 3 de julio, de defensa de la competencia, por el Reglamento (CE) N° 139/2004 del Consejo de las Comunidades Europeas o por otras normas de defensa de la competencia.

La presente Oferta no está sometida a notificación ante la Comisión Europea ni ante la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia ni ante ninguna otra autoridad de competencia que no sea europea, en virtud de lo dispuesto y por no alcanzar los umbrales legales mínimos de notificación establecidos, respectivamente, en el Reglamento (CE) N° 139/2004 del Consejo, de 20 de enero de 2004, sobre control de las operaciones de concentración entre empresas, y en la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia, así como por no desarrollarse actividad económica relevante fuera del ámbito europeo.

V.2. Autorizaciones o verificaciones administrativas, previas a la autorización de la Oferta por la CNMV.

La Sociedad Oferente manifiesta que no son precisas otras autorizaciones o verificaciones administrativas relativas o derivadas de la presente Oferta, por lo que la Sociedad Oferente no tiene obligación de notificar a ningún Organismo o Autoridad de supervisión distinto de la CNMV, ni requiere ninguna otra autorización administrativa para adquirir las acciones a las que se dirige la presente Oferta.

V.3. Lugares donde podrá consultarse el Folleto y los documentos que lo acompañan.

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

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

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

V.4. Restricción territorial.

La Oferta se realiza únicamente en España y se dirige a todos los titulares de acciones de Realía conforme a lo indicado en el presente Folleto, sin que este Folleto y su contenido constituyan una extensión de la Oferta a ninguna jurisdicción donde la formulación de la Oferta exigiese la distribución o registro de documentación adicional al Folleto.

En particular, la Oferta no se formula, ni directa ni indirectamente, en los Estados Unidos de América, ya sea por correo o por cualquier otro medio o instrumento (incluyendo, sin limitación, facsímile, teléfono o internet) interestatales o de comercio exterior, o a través de medios de las bolsas de valores de los Estados Unidos de América. Por lo tanto, este Folleto no será distribuido por ningún medio en los Estados Unidos de América.

Se informa a aquellos accionistas de Realía que residan fuera de España y decidan acudir a la Oferta, que esta puede encontrarse sujeta a restricciones legales y reglamentarias distintas de aquellas contempladas en la propia legislación española. En este sentido, será exclusiva responsabilidad de aquellos accionistas residentes en el extranjero que decidan acudir a la Oferta el cumplimiento de dichas normas y, por tanto, la propia verificación, aplicabilidad e implicación de estas.

En México para Madrid, a 16 de junio de 2015

P.p.: D. Raúl Humberto Zepeda Ruíz
Inmobiliaria Carso, S.A., de Capital Variable