

Comisión Nacional del Mercado de Valores
Calle Edison, 4
28006 Madrid

Madrid, 05 de marzo de 2014

Re: Oferta pública de adquisición de acciones de Realia Business, S.A.

Muy señores nuestros:

Adjunto les remitimos el CD-ROM que contiene el folleto explicativo de la oferta y el modelo de anuncio de la misma previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, correspondientes a la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de la sociedad Realia Business, S.A. por la sociedad Hispania Real, SOCIMI, S.A.U.

El contenido del folleto explicativo y del modelo de anuncio que figuran en este CD-ROM coincide íntegramente con el de las últimas versiones en papel presentadas por Registro ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 04 de marzo de 2015.

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,

HISPANIA REAL, SOCIMI, S.A.U.

D. Fernando Gumuzio Iñiguez de Onzoño

**FOLLETO EXPLICATIVO
DE LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN
DE ACCIONES DE
REALIA BUSINESS, S.A.**

formulada por

HISPANIA REAL, SOCIMI, S.A.U.

Madrid, a 3 de marzo 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 régimen de ofertas públicas de adquisición de valores, y demás legislación aplicable

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	8
CAPÍTULO I.....	10
1.1 Personas responsables del Folleto Explicativo.....	10
1.2 Acuerdos, ámbito y legislación aplicables	10
1.2.1 <i>Acuerdos y decisiones de la Sociedad Oferente para la formulación de la Oferta y apoderamiento a las personas responsables del Folleto Explicativo</i>	<i>10</i>
1.2.2 <i>Ámbito de la Oferta, legislación aplicable y autoridad competente.....</i>	<i>11</i>
1.3 Información sobre Realía	11
1.3.1 <i>Denominación social y comercial. Domicilio social y dirección.....</i>	<i>11</i>
1.3.2 <i>Capital social</i>	<i>12</i>
1.3.3 <i>Estructura de los órganos de administración, dirección y control de Realía.....</i>	<i>13</i>
1.3.4 <i>Estructura accionarial de Realía y pactos parasociales.....</i>	<i>16</i>
1.3.5 <i>Limitaciones al derecho de voto y restricciones de acceso a los órganos de administración.....</i>	<i>19</i>
1.3.6 <i>Medidas de neutralización y compensación previstas por la Sociedad Afectada.....</i>	<i>19</i>
1.4 Información sobre la Sociedad Oferente y su grupo	19
1.4.1 <i>En relación con Hispania Real.....</i>	<i>19</i>
1.4.2 <i>En relación con Hispania.....</i>	<i>21</i>
1.4.3 <i>Entidades que pertenezcan al mismo grupo que Hispania Real, con indicación de la estructura del grupo. En su defecto, declaración negativa.....</i>	<i>28</i>
1.5 Acuerdos sobre la Oferta y la Sociedad Afectada	28
1.5.1 <i>Descripción completa de todos los acuerdos o pactos de cualquier naturaleza entre la Sociedad Oferente y los accionistas y miembros de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada y ventajas reservadas por la Sociedad Oferente a dichos miembros.....</i>	<i>28</i>
1.5.2 <i>Acuerdos con terceros.....</i>	<i>28</i>
1.5.3 <i>Miembros pertenecientes a los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada y de la Sociedad Oferente simultáneamente.....</i>	<i>42</i>
1.5.4 <i>Acciones o valores de la Sociedad Oferente pertenecientes a la Sociedad Afectada ..</i>	<i>43</i>
1.6 Valores de Realía pertenecientes a Hispania Real	43
1.6.1 <i>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, sus administradores y los de las sociedades controladas pertenecientes al grupo, sus</i>	

	<i>accionistas o socios de control, y otras personas que actúen por cuenta de la Sociedad Oferente o concertadamente con ella, con indicación de los derechos de voto.....</i>	43
1.6.2	<i>Autocartera de la Sociedad Afectada.....</i>	43
1.7	<i>Operaciones con valores de la Sociedad Afectada.....</i>	43
1.8	<i>Actividad y situación económico-financiera de la Sociedad Oferente.....</i>	44
	CAPÍTULO II.....	50
2.1	<i>Valores a los que se dirige la Oferta.....</i>	50
2.2	<i>Contraprestación ofrecida.....</i>	50
2.2.1	<i>Contraprestación ofrecida por cada valor y forma en que se hará efectiva</i>	50
2.2.2	<i>Justificación de la contraprestación y método de valoración utilizado para su determinación.....</i>	51
2.3	<i>Condiciones a las que está sujeta la Oferta</i>	52
2.3.1	<i>Descripción de las condiciones a las que esté sujeta la oferta o declaración negativa</i>	52
2.3.2	<i>Limitaciones o restricciones, reglamentarias, propias o impuestas por terceros, que el oferente pueda tener para una posible renuncia a dichas condiciones en caso de que no se cumplieran</i>	53
2.3.3	<i>Previsiones del oferente sobre la posible renuncia a las condiciones e impacto de dicha renuncia en la oferta, en su finalidad y en las demás previsiones contenidas en el Folleto Explicativo</i>	54
2.4	<i>Garantías y financiación de la Oferta</i>	56
2.4.1	<i>Tipo de garantías constituidas por la Sociedad Oferente para la liquidación de la Oferta, identidad de las entidades financieras con las que haya sido constituidas e importe.....</i>	56
2.4.2	<i>Fuentes de financiación de la Oferta y principales características de dicha financiación.....</i>	56
2.4.3	<i>Financiación de la adquisición de los créditos a los Acreedores Sindicados</i>	56
2.4.4	<i>Efectos de la financiación sobre la Sociedad Afectada.....</i>	57
	CAPÍTULO III.....	58
3.1	<i>Plazo de aceptación de la Oferta.....</i>	58
3.2	<i>Formalidades que deben cumplir los destinatarios de la Oferta para manifestar su aceptación, así como la forma y plazo en el que recibirán la contraprestación.....</i>	58
3.2.1	<i>Aceptación revocable e incondicional.....</i>	58
3.2.2	<i>Procedimiento de aceptación de la Oferta.....</i>	58
3.2.3	<i>Publicación del resultado de la Oferta</i>	59

3.2.4	<i>Intervención y liquidación de la Oferta</i>	60
3.3	Gastos de aceptación y liquidación de la Oferta que sean de cuenta de los destinatarios o distribución de los mismos entre la Sociedad Oferente y aquellos	60
3.4	Plazos para la renuncia a las condiciones a las que, en su caso, esté sujeta la eficacia de la Oferta	61
3.5	Designación de las entidades o intermediarios financieros que actúen por cuenta de la Sociedad Oferente en el procedimiento de aceptación y liquidación.....	61
3.6	Formalidades que deben cumplir los titulares de los valores para solicitar la compra forzosa de los valores afectados por la Oferta. Procedimiento de la venta forzosa	61
CAPÍTULO IV		65
4.1	Finalidad perseguida con la adquisición.....	65
4.2	Planes estratégicos e intenciones sobre las actividades futuras y la localización de los centros de actividad de la Sociedad Afectada y su grupo	65
4.3	Planes estratégicos e intenciones respecto al mantenimiento de los puestos de trabajo del personal y directivos de la Sociedad Afectada y su grupo	66
4.4	Planes relativos a la utilización o disposición de activos de la Sociedad Afectada; variaciones previstas en su endeudamiento financiero neto.....	66
4.5	Planes relativos a la emisión de valores de cualquier clase por la Sociedad Afectada y su grupo	67
4.6	Reestructuraciones societarias de cualquier naturaleza previstas	67
4.7	Política de dividendos y remuneraciones al accionista	71
4.8	Planes sobre la estructura, composición y funcionamiento de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada y su grupo. Previsiones sobre la designación de miembros de dichos órganos por la Sociedad Oferente.....	72
4.9	Previsiones relativas al mantenimiento o modificación de los estatutos de la Sociedad Afectada o de las entidades de su grupo.....	72
4.10	Intenciones respecto de la cotización de las acciones de la Sociedad Afectada o, en su caso, la exclusión y compromisos para la adopción, en los 6 meses siguientes a la liquidación de la Oferta, de las medidas que permitan el mantenimiento o la exclusión en bolsa, en función de las intenciones manifestadas.....	72
4.11	Venta forzosa.....	73
4.12	Intenciones relativas a la transmisión de valores de la Sociedad Afectada, indicando si existe algún acuerdo a este respecto con otras personas y los valores de la Sociedad Afectada que pertenecen, en su caso, a dichas personas	73
4.13	Informaciones contenidas en el presente capítulo relativas a la propia Sociedad Oferente y a su grupo	73
4.14	Impacto de la Oferta y su financiación sobre las principales magnitudes financieras .	74

4.15	Otras informaciones relevantes	79
CAPÍTULO V		81
5.1	Autorizaciones en materia de la competencia y otras informaciones o documentos ...	81
5.2	Detalle de otras autorizaciones o verificaciones administrativas distintas de la correspondiente a la CNMV obtenidas con carácter previo a la formulación de la Oferta.....	81
5.3	Lugares donde podrá consultarse el Folleto Explicativo y los documentos que lo acompañan.....	81
5.4	Restricción territorial.....	82

RELACIÓN DE DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS

- Anexo 1.- Escrituras públicas de solemnización de los acuerdos de los órganos de administración de la Sociedad Oferente y de la Sociedad Matriz en relación con la formulación de la Oferta y apoderamiento a la persona responsable del Folleto Explicativo.**
- Anexo 2.- Certificación del Registro Mercantil de Madrid acreditativa de la constitución de la Sociedad Oferente y de sus estatutos sociales vigentes.**
- Anexo 3.- Copia de las cuentas anuales de la Sociedad Oferente cerradas a 31 de diciembre de 2014.**
- Anexo 4.- Avaes bancarios emitidos por Banco Santander, S.A. y CaixaBank, S.A. como garantía del pago de la contraprestación de la Oferta.**
- Anexo 5.- Modelo de anuncio de la Oferta.**
- Anexo 6.- Carta de la Sociedad Oferente a la CNMV respecto de la publicidad de la Oferta.**
- Anexo 7.- Cartas de aceptación de Santander Investment Bolsa, S.V., S.A.U. y Banco Santander, S.A. como miembro del mercado que interviene la Oferta y entidad liquidadora, respectivamente.**

INTRODUCCIÓN

El presente folleto explicativo (en adelante, el “**Folleto Explicativo**”) recoge los términos y condiciones de la oferta pública de adquisición de acciones de carácter voluntario que formula la sociedad Hispania Real, SOCIMI, S.A.U. (“**Hispania Real**” o la “**Sociedad Oferente**”) sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de Realia Business, S.A. (“**Realia**” o la “**Sociedad Afectada**”) y en la que la Sociedad Oferente ofrece una contraprestación de 0,49 euros por acción ordinaria de la Sociedad Afectada (la “**Oferta**”).

La Sociedad Oferente es una sociedad íntegramente participada por Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. (“**Hispania**” o la “**Sociedad Matriz**”).

Tal y como se ha indicado, la Oferta es una oferta voluntaria y el precio ha sido fijado libremente por la Sociedad Oferente de conformidad con lo previsto en el artículo 13.5 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el “**Real Decreto 1066/2007**”), sin que la Sociedad Oferente vaya a aportar ningún informe de valoración de las acciones de Realia por un experto independiente y, por tanto, sin que el precio pueda considerarse equitativo a los efectos del Real Decreto 1066/2007.

La efectividad de la Oferta está sujeta a la aceptación irrevocable de la Oferta por titulares de, al menos, el 52,525% del capital social teórico máximo de Realia (la “**Condición de Aceptación Mínima**”). De acuerdo con la información pública disponible, el capital teórico máximo (tal y como se define en el apartado 2.1 siguiente) estaría compuesto por 321.854.379 acciones, y en consecuencia la Condición de Aceptación Mínima quedaría cumplida con la aceptación de la Oferta por 169.054.013 acciones, que representan el 55% del capital social de Realia a la fecha de este Folleto Explicativo (véase el apartado 2.1 del presente Folleto Explicativo).

En el caso de que no se cumpliera la Condición de Aceptación Mínima y la Sociedad Oferente no renunciase a la misma mediante la adquisición de la totalidad de los valores ofrecidos, la Oferta quedaría sin efecto.

Hispania Real no tiene intención de renunciar a la Condición de Aceptación Mínima. No obstante dicha intención, en el apartado 2.3.3 del Folleto Explicativo se relaciona el impacto que tendría la renuncia a la Condición de Aceptación Mínima en la Oferta, en su finalidad y en las demás previsiones contenidas en el Folleto Explicativo (estando la renuncia sujeta, en los casos allí mencionados, a la renegociación de ciertos contratos de la Sociedad Oferente con terceros, tal y como se explica en dicho apartado).

A efectos aclaratorios, se recuerda que, si la Sociedad Oferente renunciara a la Condición de Aceptación Mínima y alcanzara como consecuencia de la liquidación de la Oferta una participación igual o superior al 30% del capital social con voto de Realia pero inferior al 50%, 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 mes tras la liquidación de la Oferta, salvo que cualquier otra persona o entidad, individualmente o de forma conjunta con las personas que actúen en concierto con ella, tuviera un porcentaje de voto en Realia igual o superior al que adquiera la Sociedad Oferente y se solicite y se obtenga la dispensa de la CNMV de conformidad con el artículo 4.2 del Real Decreto 1066/2007.

En caso de que se den las condiciones requeridas en los artículos 60 quater de la Ley 24/1988, de 20 de julio, del Mercado de Valores (la “**Ley del Mercado de Valores**”) y 47 del Real Decreto 1066/2007, la Sociedad Oferente no exigirá la venta forzosa de las acciones. Si se dieran dichas condiciones, los accionistas podrán exigir a la Sociedad Oferente la compra forzosa de sus acciones en los términos legales que se describen en el Capítulo III.

Hispania Real tiene intención de que las acciones de la Sociedad Afectada continúen cotizando en las Bolsas de Valores en las que actualmente lo vienen haciendo. En este sentido, se hace constar que la Oferta no tiene como finalidad la exclusión de cotización de las acciones de la Sociedad Afectada.

Se hace constar que no existen acuerdos o pactos de ninguna naturaleza entre Hispania Real, Hispania o cualesquiera de las entidades del Grupo Hispania (según se define en el presente Folleto Explicativo), sus administradores o directivos o las personas que actúen de forma concertada con cualquiera de los anteriores, de una parte, y la propia Realia, sus accionistas, las sociedades de su grupo o los miembros de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada, de otra parte, en relación con la Oferta y Realia.

Hispania Real suscribió el 21 de noviembre de 2014 un acuerdo con los acreedores (los “**Acreedores Sindicados**”) titulares de la deuda de la Sociedad Afectada bajo el contrato de financiación sindicada a largo plazo suscrito el 30 de septiembre de 2009 entre Realia y determinadas entidades de crédito, cuyo contenido, en lo que a los destinatarios de la Oferta interesa, se resume en los distintos apartados de este Folleto Explicativo.

En caso de que prospere la Oferta, lo que exige el cumplimiento de la Condición de Aceptación Mínima o, en caso de renuncia, que la Sociedad Oferente adquiera al menos el 50,1% del capital social de la Sociedad Afectada (“**Éxito de la Oferta**”), es intención de la Sociedad Oferente promover la transformación de la Sociedad Afectada en Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMI**”) de conformidad con los requisitos legales establecidos en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, la “**Ley 11/2009**”).

CAPÍTULO I

1.1 Personas responsables del Folleto Explicativo

D. Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño, mayor de edad, de nacionalidad española, con N.I.F. 16027612Q, en nombre y representación de Hispania Real, actuando en virtud del poder conferido por el órgano de administración de la Sociedad Oferente con fecha 21 de noviembre de 2014, asume la responsabilidad de la información contenida en este Folleto Explicativo, que ha sido redactado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 y el Anexo 1 del Real Decreto 1066/2007.

D. Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño declara que los datos e informaciones comprendidos en el presente Folleto Explicativo son verídicos, que no se incluyen en él datos o informaciones que puedan inducir a error y que no existen omisiones susceptibles de alterar su contenido.

Según dispone el artículo 92 de la Ley del Mercado de Valores, se hace constar que la incorporación a los registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“CNMV”) del presente Folleto Explicativo y de la documentación que lo acompaña solo implicará el reconocimiento de que estos documentos contienen toda la información requerida por las normas que fijan su contenido y en ningún caso determinará responsabilidad de la CNMV por la falta de veracidad de la información que pudieran contener.

1.2 Acuerdos, ámbito y legislación aplicables

1.2.1 Acuerdos y decisiones de la Sociedad Oferente para la formulación de la Oferta y apoderamiento a las personas responsables del Folleto Explicativo

El administrador único de la Sociedad Oferente (que es Hispania), acordó la formulación de la Oferta con fecha 21 de noviembre de 2014, sobre la base de los acuerdos del Consejo de Administración de la Sociedad Matriz de misma fecha, fijando entonces sus principales términos.

La Sociedad Oferente aprobó asimismo, en virtud del citado acuerdo, el otorgamiento de poder a favor, entre otros, de la persona responsable de este Folleto Explicativo, de modo tal que pudiese, entre otras facultades, solicitar la correspondiente autorización de la Oferta y redactar, suscribir y presentar el presente Folleto Explicativo y cualesquiera documentos que lo modifiquen, así como la restante documentación que resulte precisa conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1066/2007, incluyendo cualquier actuación, declaración o gestión pertinente tanto ante la CNMV como ante cualquier organismo que resulte competente para la ejecución de la Oferta.

Se incluye como **Anexo 1** la documentación acreditativa de los acuerdos sociales adoptados por la Sociedad Oferente y por la Sociedad Matriz el 21 de noviembre de 2014. La formulación de la presente Oferta por la Sociedad Oferente no requiere la adopción de ningún otro acuerdo por parte de la Sociedad Oferente o entidades del Grupo Hispania ni ninguna otra entidad.

Además, en el momento del anuncio previo de la Oferta el 21 de noviembre de 2014, la efectividad de la Oferta se sujetó a la dispensa por la Junta General de Accionistas de Hispania de las restricciones y limitaciones a la inversión contenidas en los apartados 1.2 (activos no principales), 1.3 (límite de inversión de 100.000.000 euros) y 1.5 (endeudamiento)

del anexo 3 del contrato de gestión suscrito por Hispania y su sociedad gestora, Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A.U. (la “Gestora”), el 21 de febrero de 2014 (el “**Contrato de Gestión**”), en relación con la adquisición de acciones y deuda de la Sociedad Afectada (la “**Condición de Dispensa**”).

La Junta General de Accionistas de Hispania celebrada el 26 de diciembre de 2014 aprobó dicha dispensa mediante acuerdo adoptado con un 68,441% del capital social con derecho a voto a favor, 0% de abstenciones y 0% de votos en contra, por lo que la Condición de Dispensa ha sido cumplida a la fecha de aprobación de la Oferta y ésta queda únicamente sujeta a la Condición de Aceptación Mínima.

1.2.2 Ámbito de la Oferta, legislación aplicable y autoridad competente

La Oferta se rige por lo previsto en la Ley del Mercado de Valores, el Real Decreto 1066/2007 y demás normativa aplicable.

A los efectos de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto 1066/2007, la presente Oferta tiene carácter voluntario, se formula por Hispania Real y se dirige a todos los titulares de acciones con derecho de voto de Realía, en los términos y condiciones previstos en el presente Folleto Explicativo y su documentación complementaria.

Todas las acciones de Realía se encuentran admitidas a cotización en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona e integradas en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo). Las acciones de Realía no se encuentran admitidas a negociación en ningún otro mercado, bien sea este de carácter regulado o bien no oficial o no regulado, de un Estado Miembro de la Unión Europea o de otro país no comunitario.

En consecuencia, y puesto que Realía es una sociedad domiciliada en España y sus acciones se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, conforme a lo dispuesto en el artículo 1 del Real Decreto 1066/2007, la autoridad competente para examinar el Folleto Explicativo y autorizar la Oferta es la CNMV, y los términos y condiciones de la Oferta son los establecidos en el presente Folleto Explicativo y en la documentación complementaria del mismo.

Los contratos entre Hispania Real y los accionistas de Realía que, en su caso, acepten la Oferta y los efectos derivados de la misma se regirán por la legislación común española. Asimismo, los órganos jurisdiccionales competentes para conocer de cualquier cuestión relacionada con ellos serán los juzgados y tribunales españoles que correspondan conforme a la legislación de enjuiciamiento civil.

La Oferta se formula exclusivamente en el mercado español, en el que se encuentran las Bolsas de Valores donde se negocian las acciones de Realía a las que se dirige la Oferta.

1.3 Información sobre Realía

1.3.1 Denominación social y comercial. Domicilio social y dirección

La Sociedad Afectada es Realía Business, S.A., sociedad anónima española con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana nº 216, 28046, Madrid, con N.I.F. número A-81787889 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 12.429, folio 146, hoja número M-197745, sección 8ª. Su nombre comercial es Realía.

La Sociedad Afectada fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública de fecha 14 de agosto de 1997 otorgada ante el Notario de Madrid, D. 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. La Sociedad se transformó en sociedad anónima en virtud de escritura de fecha 13 de abril de 2000, otorgada ante el Notario de Madrid, D. José Luis Martínez Gil-Vich, con el número 1.294 de su protocolo.

El objeto social de la Sociedad Afectada, de conformidad con el artículo 4 de sus estatutos sociales, es el siguiente:

“Constituye el objeto social de la Sociedad:

- 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 podrá 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 todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por la Sociedad.”

Los estatutos sociales de Realía están a disposición de los accionistas en su página web corporativa (www.realia.es).

1.3.2 Capital social

En la actualidad, el capital social de Realía es de 73.769.023,68 euros, representado por 307.370.932 acciones de 0,24 euros de valor nominal cada una, pertenecientes a una única clase y serie y representadas en anotaciones en cuenta, y la entidad encargada de la llevanza del registro contable de las acciones es la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal (“**Iberclear**”) y sus entidades adheridas.

Según la información publicada por la Sociedad Afectada, a fecha del presente Folleto Explicativo, Realia no tiene emitidas acciones sin voto o de clases especiales. Tampoco existen derechos de suscripción, obligaciones convertibles o canjeables en acciones, *warrants* o cualesquiera valores o instrumentos que puedan dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de sus acciones, sin perjuicio del préstamo participativo que ostenta la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (“**Sareb**”) cuya conversión en capital podría dar lugar a la emisión de, como máximo, 14.483.447 acciones nuevas de Realia a las que también se extendería la Oferta, en su caso. En consecuencia, la Oferta se dirige al capital teórico máximo de Realia (véase el apartado 2.1 siguiente).

Las acciones de Realia están totalmente suscritas y desembolsadas, pertenecen a una misma clase y serie y tienen idénticos derechos políticos y económicos.

Cada acción de Realia da derecho a un voto y sus estatutos sociales no contemplan limitaciones en relación con el número máximo de votos que puede ejercitar un accionista.

Las acciones de Realia se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona e integradas en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

1.3.3 Estructura de los órganos de administración, dirección y control de Realia

De conformidad con los estatutos sociales de la Sociedad Afectada, el Consejo de Administración es el órgano encargado de su representación, gestión y administración. Dichos estatutos sociales establecen que el Consejo de Administración de Realia podrá estar formado por un mínimo de cinco y un máximo de quince consejeros nombrados libremente por la Junta General.

A fecha del presente Folleto Explicativo, el Consejo de Administración de Realia está compuesto por diez miembros. De conformidad con sus estatutos sociales los consejeros ejercerán su cargo por un plazo de cinco años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.

Los miembros del Consejo de Administración de Realia ocupan los cargos que se indican en el siguiente cuadro y, según la información publicada por la Sociedad Afectada, son titulares, directa o indirectamente, de acciones representativas del capital social de Realia según el detalle igualmente incluido a continuación:

Nombre	Cargo	Carácter	Número de acciones	% de capital social	Fecha de nombramiento ⁽¹⁾	Designación
D. Ignacio Bayón Mariné	Presidente	Ejecutivo	246.100	0,079	14.08.1997	-
D. Iñigo Aldaz Barrera	Vocal	Ejecutivo	218.846	0,071	13.06.2000	-
E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L.	Vocal	Dominical	1.000		15.12.2004	Fomento Construcciones y Contratas, S.A. (“ FCC ”)

Nombre	Cargo	Carácter	Número de acciones	% de capital social	Fecha de nombramiento ⁽¹⁾	Designación
D ^a . Carmen Iglesias Cano	Vocal	Independiente	1.182		12.04.2007	-
Inmogestión y Patrimonios, S.A.	Vocal	Dominical	0	0	12.04.2007	BFA Tenedora de Acciones, S.A. (“BFA”)
D ^a . María Antonia Linares Liébana	Vocal	Independiente	3	0	26.04.2007	-
Mediación y Diagnósticos, S.A.	Vocal	Dominical	0	0	09.06.2011	BFA
Meliloto, S.L.	Vocal	Dominical	0	0	05.06.2012	FCC
D. Gerardo Kuri Kaufmann	Vocal	Dominical	0	0	27.02.2015	FCC
Participaciones y Cartera de Inversión, S.L.	Vocal	Dominical	0	0	12.04.2007	BFA

⁽¹⁾ La fecha que figura en esta columna es la fecha en la que tuvo lugar el primer nombramiento del administrador para el cargo.

Asimismo, D. Jesús Rodrigo Fernández ocupa el cargo de secretario no consejero y D. José María Richi Alberti el de vicesecretario no consejero.

Según la información pública disponible, desde 2007 los directivos de Realia han comunicado las siguientes operaciones sobre acciones de Realia, realizadas por sí o por las 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	-	-

Aparte de las operaciones indicadas, y siempre de acuerdo con la información pública disponible, los miembros de los órganos de administración, dirección y control de Realia no son titulares de valores o instrumentos que puedan dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de acciones de Realia.

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 sus órganos delegados.

En el seno del Consejo de Administración se ha constituido una Comisión Ejecutiva, una Comisión de Nombramiento y Retribuciones, un Comité de Auditoría y Control y una Comisión de Operaciones Vinculadas.

La composición de la Comisión Ejecutiva es la siguiente:

Miembros	Cargo
D. Ignacio Bayón Mariné	Presidente
D. Iñigo Aldaz Barrera	Vocal
E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L.	Vocal
Inmogestión y Patrimonios, S.A.	Vocal
Mediación y Diagnósticos, S.A.	Vocal
Meliloto, S.L.	Vocal
D. Gerardo Kuri Kaufmann	Vocal
Participaciones y Cartera de Inversión, S.L.	Vocal

D. Jesús Rodrigo Fernández, secretario no-consejero

D. José María Richi Alberti, vice-secretario no-consejero

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

Miembros	Cargo
D ^a . María Antonia Linares Liébana	Presidente
D ^a . Carmen Iglesias Cano	Vocal
E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L.	Vocal
D. Gerardo Kuri Kaufmann	Vocal
Mediación y Diagnósticos, S.A.	Vocal
Inmogestión y Patrimonios, S.A.	Vocal

D. José María Richi Alberti, secretario no-consejero

D. Jesús Rodrigo Fernández, vice-secretario no-consejero

La composición del Comité de Auditoría y Control es la siguiente:

Miembros	Cargo
D ^a . Carmen Iglesias Cano	Vocal
Inmogestión y Patrimonios, S.A.	Vocal
D ^a . María Antonia Linares Liébana	Vocal
Mediación y Diagnósticos, S.A.	Vocal
Meliloto, S.L.	Vocal

Miembros	Cargo
D. Gerardo Kuri Kaufmann	Vocal

D. José María Richi Alberti, secretario no-consejero

D. Jesús Rodrigo Fernández, vice-secretario no-consejero

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

Miembros	Cargo
D. Ignacio Bayón Mariné	Vocal
D. Iñigo Aldaz Barrera	Vocal
D ^a . Carmen Iglesias Cano	Vocal
D ^a . María Antonia Linares Liébana	Vocal

D. José María Richi Alberti, secretario no-consejero

D. Jesús Rodrigo Fernández, vice-secretario no-consejero

1.3.4 Estructura accionarial de Realia y pactos parasociales

(A) Estructura accionarial actual

La estructura accionarial de Realia a fecha del presente Folleto Explicativo es la siguiente:

Nombre	Titularidad directa		Titularidad indirecta		Total	
	Número de acciones	% del capital social ⁽¹⁾	Número de acciones	% del capital social	Número de acciones	% del capital social
FCC	105.452.556	34,308	7.925.604	2,579	113.378.160	36,887
BFA	-	-	76.697.551	24,953	76.697.551	24,953
D. Luis Canales Burguillos	-	-	9.024.047	2,936	9.024.047	2,936
Resto de accionistas	N/A	N/A	N/A	N/A	108.271.174	35,224

(1) Los porcentajes no son netos de autocartera dada su inmaterialidad (según los estados financieros anuales consolidados de Realia correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2014, la autocartera asciende a 610.000 acciones representativas del 0,198% del capital social).

En relación con la estructura accionarial de Realia, se hace constar que de conformidad con la información pública disponible FCC posee una participación de control 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, si bien Realia no se encuentra ni individual ni concertadamente controlada por ninguna persona física o jurídica de conformidad con lo previsto en los artículos 4 de la Ley del Mercado de Valores y 42 del Código de Comercio desde la ruptura del Contrato de Socios al que se alude en el apartado siguiente.

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.

(B) Pactos parasociales

De acuerdo con los registros públicos, FCC y Corporación Financiera Caja Madrid, S.A. suscribieron un contrato el 8 de mayo de 2007 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 (el “**Contrato de Socios**”). Dicho contrato fue objeto de sucesivas modificaciones y resuelto en 2009, aunque se mantuvieron vigentes determinados aspectos relativos a la transmisibilidad de las acciones de Realia, en particular, el establecimiento de periodos de seis meses abiertos en años alternativos, empezando en junio de 2012, durante los cuales cada una de las partes tienen derecho a ofrecer a la otra la venta de sus respectivas acciones de 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.

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 fecha del presente Folleto Explicativo.

(C) Estructura accionarial posterior a la liquidación de la Oferta

En las tablas que se incluyen a continuación se indica cuál sería la estructura accionarial de Realia tras la liquidación de la Oferta en distintos escenarios en los que se cumpliría la Condición de Aceptación Mínima.

(i) Asumiendo que la Oferta fuera aceptada por la totalidad de las acciones de la Sociedad Afectada a las que se dirige:

Nombre	Número de acciones			Porcentaje total de capital social
	Titularidad directa	Titularidad indirecta	Total	
Hispania Real	307.370.932	-	307.370.932	100%
Hispania	-	307.370.932	307.370.932	100%
TOTAL	307.370.932	307.370.932	307.370.932	100%

(ii) Asumiendo que la Oferta fuera aceptada por ambos accionistas de referencia de la Sociedad Afectada (FCC y BFA) y ninguno de sus accionistas minoritarios:

Nombre	Número de acciones			Porcentaje total de capital social
	Titularidad directa	Titularidad indirecta	Total	
Hispania Real	190.075.711	-	190.075.711	61,84%
Hispania	-	190.075.711	190.075.711	61,84%
Otros accionistas	N/A	N/A	117.295.221	38,16%
TOTAL	307.370.932	307.370.932	307.370.932	100%

- (iii) Asumiendo que la Oferta fuera aceptada por BFA, el accionista de referencia con menor participación, y la totalidad de los accionistas minoritarios de la Sociedad Afectada, pero no por FCC:

Nombre	Número de acciones			Porcentaje total de capital social
	Titularidad directa	Titularidad indirecta	Total	
Hispania Real	193.992.772	-	193.992.772	63,113%
Hispania	-	193.992.772	193.992.772	63,113%
FCC	105.452.556	7.925.604	113.378.160	36,887%
TOTAL	307.370.932	307.370.932	307.370.932	100%

- (iv) Asumiendo que la Oferta fuera aceptada por FCC, el accionista de referencia con mayor participación, y la totalidad de los accionistas minoritarios de la Sociedad Afectada, pero no por BFA:

Nombre	Número de acciones			Porcentaje total de capital social
	Titularidad directa	Titularidad indirecta	Total	
Hispania Real	230.673.381	-	230.673.381	75,047%
Hispania	-	230.673.381	230.673.381	75,047%
BFA	-	76.697.551	76.697.551	24,953%
TOTAL	307.370.932	307.370.932	307.370.932	100%

En consecuencia, en cualquiera de los escenarios anteriores, tras la liquidación de la Oferta la Sociedad Afectada se encontraría controlada, a los efectos del artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores, por Hispania y sus activos, pasivos y resultados pasarían a integrarse en la misma por el método de consolidación global.

Asimismo, tras la ejecución del aumento de capital de la Sociedad Afectada al que se hace referencia en el apartado 1.5.2 siguiente, y tal como en dicho apartado se explica, la Sociedad Afectada seguiría controlada por Hispania.

1.3.5 Limitaciones al derecho de voto y restricciones de acceso a los órganos de administración

Los estatutos sociales de Realía no contemplan limitaciones al derecho de voto ni restricciones de acceso a sus órganos de administración más allá de las prohibiciones e incompatibilidades establecidas legalmente.

1.3.6 Medidas de neutralización y compensación previstas por la Sociedad Afectada

Conforme al leal saber y entender de la Sociedad Oferente, Realía no ha adoptado acuerdo alguno en aplicación de lo previsto en el artículo 60 *ter* de la Ley del Mercado de Valores y el 29 del Real Decreto 1066/2007, relativos a la aplicación de medidas de neutralización opcionales.

1.4 Información sobre la Sociedad Oferente y su grupo

1.4.1 En relación con Hispania Real

(A) Denominación, domicilio, fecha de constitución, ejercicio y objeto social

La denominación social de la Sociedad Oferente es Hispania Real, SOCIMI, S.A.U. Hispania Real es una sociedad anónima de nacionalidad española, de duración indefinida, con domicilio social en Madrid, calle Serrano 30, 2ª izquierda, y N.I.F. número A-86980802. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 32.109, folio 84, sección 8ª, hoja M-577.865, inscripción 1ª. Su nombre comercial es “Hispania Real”.

De conformidad con lo previsto en el folleto de oferta de suscripción y admisión a cotización de las acciones de la Sociedad Matriz, Hispania Real fue constituida el día 1 de abril de 2014 con la denominación Hispania Real, S.A., mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, con el número 879 de su protocolo. Asimismo, con base en la decisión de su accionista único de 7 de mayo de 2014, se optó por el régimen fiscal especial propio de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“**Régimen de SOCIMIs**”). El 22 de julio de 2014 la Sociedad Oferente cambió su denominación por la actual, en virtud de escritura pública otorgada ante el referido Notario de Madrid con el número 1.551 de protocolo. Como consecuencia de su condición de SOCIMI, Hispania Real deberá solicitar la admisión a cotización de sus acciones antes del 7 de mayo de 2016.

Su ejercicio social comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año.

El objeto social de Hispania Real, conforme resulta del artículo 4 de sus estatutos sociales, es el siguiente:

“Con carácter principal, la Sociedad tiene por objeto la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

- (a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;*
- (b) la tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén*

sometidas a un régimen similar al establecido para dichas sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;

- (c) la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y*
- (d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.*

Adicionalmente, la Sociedad podrá realizar también negocios inmobiliarios de toda índole y, consiguientemente, la adquisición, tenencia, gestión, explotación, rehabilitación, disposición y gravamen de toda clase de bienes inmuebles.

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

Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.”

Se adjunta como **Anexo 2** una certificación del Registro Mercantil de Madrid acreditativa de la constitución de Hispania Real y de sus estatutos sociales vigentes.

(B) Capital social

En la actualidad, el capital social de Hispania Real es de 5.000.000 euros, representado por 5.000.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, pertenecientes a una única clase y serie y representadas por medio de títulos nominativos.

Hispania Real fue constituida con un capital social inicial de 60.000 euros representado mediante 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una. Con fecha 27 de mayo de 2014, Hispania, en su condición de accionista único de Hispania Real y en ejercicio de las competencias de la Junta General de Accionistas conforme al artículo 15 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (“**Ley de Sociedades de Capital**”), acordó el aumento de capital de Hispania Real por importe de 4.940.000 euros, mediante la emisión de 4.940.000 acciones de un euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 16,50 euros por acción. Hispania suscribió el total de las acciones nuevas emitidas al tipo de emisión acordado, es decir, 17,50 euros por acción, por un importe total efectivo de 86.450.000 euros.

Adicionalmente, a fecha del presente Folleto Explicativo, la Sociedad Matriz ha realizado aportaciones de fondos propios por importe de 350.858.646 euros en concepto de “aportación de socios o propietarios” (cuenta 118 del cuadro de cuentas del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre —el “**Plan General de Contabilidad**”—), registradas como un aumento de los fondos propios de la Sociedad Oferente, sin conllevar aumento alguno de su capital social.

Las acciones de Hispania Real están totalmente suscritas y desembolsadas, pertenecen a una misma clase y serie y tienen idénticos derechos políticos y económicos.

A fecha del presente Folleto Explicativo, Hispania Real no tiene emitidos derechos de suscripción, obligaciones convertibles o canjeables en acciones, *warrants* o cualesquiera valores o instrumentos que puedan dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de sus acciones. Tampoco existen acciones sin voto o de clases especiales.

Cada acción de Hispania Real da derecho a un voto y sus estatutos sociales no contemplan limitaciones en relación con el número máximo de votos que puede ejercitar un accionista.

(C) Estructura de los órganos de administración, dirección y control

De conformidad con los estatutos sociales de la Sociedad Oferente, la administración y representación de Hispania Real se encomienda a un administrador único, que ejercerá su cargo por un plazo de seis años sin perjuicio de poder ser cesado en cualquier momento por la Junta General.

En la actualidad, el administrador único de Hispania Real es Hispania y la persona física que lo representa es D. Rafael Miranda Robredo.

(D) Identidad de los socios y control de Hispania Real

Hispania Real está íntegramente participada por Hispania.

(E) Limitaciones al derecho de voto y restricciones de acceso a los órganos de administración

Los estatutos sociales de Hispania Real no contemplan limitaciones al derecho de voto ni restricciones de acceso a sus órganos de administración.

(F) Medidas de neutralización o equivalentes y compensaciones previstas.

La Sociedad Oferente no ha adoptado acuerdo alguno en aplicación de lo previsto en 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 opcionales.

1.4.2 En relación con Hispania

(A) Denominación, domicilio, fecha de constitución, ejercicio y objeto social

La denominación social de la Sociedad Matriz es Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. Hispania es una sociedad anónima de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, calle Serrano 30, 2ª izquierda, y N.I.F. número A-86919271, que fue

constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, el día 23 de enero de 2014, bajo el número 152 de su protocolo. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 31.898, folio 205, hoja M-574126.

La estrategia de inversión acordada para Hispania contempla un periodo de inversión inicial estimado de tres años desde la admisión a negociación de las acciones de Hispania durante el cual Hispania llevará a cabo adquisiciones selectivas de activos inmobiliarios. Finalizado dicho periodo de inversión, se propondrá y ejecutará una estrategia de puesta en valor de los activos de Hispania que podrá conllevar la desinversión por parte de la Sociedad de su cartera de activos y la devolución de valor a sus accionistas dentro de los seis años siguientes a la fecha de admisión a negociación de las acciones de Hispania o, por el contrario, la conservación y gestión activa de toda o parte de la cartera de activos de Hispania más allá de la citada fecha.

Su ejercicio social comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año.

El objeto social de Hispania, conforme resulta del artículo 2 de sus estatutos sociales, es el siguiente:

“Con carácter principal, la Sociedad tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

- (a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;*
- (b) la tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;*
- (c) la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y*
- (d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.*

Adicionalmente, la Sociedad podrá realizar también negocios inmobiliarios de toda índole y, consiguientemente, la adquisición, tenencia, gestión, explotación, rehabilitación, disposición y gravamen de toda clase de bienes inmuebles, así como la adquisición, tenencia, participación, cesión o disposición de instrumentos de deuda en forma de deuda privilegiada, ordinaria o subordinada, con o sin garantía hipotecaria,

de todo tipo de sociedades y, en particular, de sociedades con objeto idéntico o análogo.

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

Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.”

(B) Capital social

En la actualidad, el capital social de Hispania es de 55.060.000 euros, representado por 55.060.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, pertenecientes a una única clase y serie y representadas en anotaciones en cuenta, y la entidad encargada de la llevanza del registro contable de las acciones es Iberclear y sus entidades adheridas.

A fecha del presente Folleto Explicativo, Hispania no tiene emitidos derechos de suscripción, obligaciones convertibles o canjeables en acciones, *warrants* o cualesquiera valores o instrumentos que puedan dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de sus acciones. Tampoco existen acciones sin voto o de clases especiales.

Las acciones de Hispania están totalmente suscritas y desembolsadas, pertenecen a una misma clase y serie y tienen idénticos derechos políticos y económicos.

Cada acción de Hispania da derecho a un voto y sus estatutos sociales no contemplan limitaciones en relación con el número máximo de votos que puede ejercitar un accionista, si bien para poder asistir a la Junta General los accionistas deberán ser titulares, a título individual o en agrupación con otros accionistas, de, al menos, 1.000 acciones por aplicación de lo dispuesto en la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo (“**Ley 31/2014**”).

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

Las acciones de Hispania se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia e integradas en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo).

(C) Estructura de los órganos de administración, dirección y control

De conformidad con los estatutos sociales de la Sociedad Matriz, el Consejo de Administración es el órgano encargado de su representación, gestión y administración. Dichos estatutos sociales establecen que el Consejo de Administración de Hispania

podrá estar formado por un mínimo de cinco y un máximo de quince consejeros nombrados libremente por la Junta General.

En la actualidad, el Consejo de Administración de Hispania está compuesto por seis miembros. De conformidad con sus estatutos sociales los consejeros ejercerán su cargo por un plazo de dos años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración salvo por lo que respecta a los consejeros independientes, que únicamente podrán ser reelegidos por cinco mandatos adicionales a su mandato inicial.

Los miembros del Consejo de Administración de Hispania ocupan los cargos que se indican en el siguiente cuadro, y son titulares, directa o indirectamente, de acciones representativas del capital social de Hispania según el detalle igualmente incluido a continuación:

Nombre	Cargo	Carácter	Número de acciones	% de capital social	Fecha de nombramiento ⁽¹⁾
D. Rafael Miranda Robredo	Presidente	Independiente	10.000	0,018	18.02.2014
D. Joaquín Ayuso García	Consejero	Independiente	10.000	0,018	18.02.2014
D. José Pedro Pérez-Llorca Rodrigo	Consejero	Independiente	-	-	18.02.2014
D. Luis Alberto Mañas Antón	Consejero	Independiente	10.000	0,018	18.02.2014
D ^a . Concepción Osácar Garaicoechea ⁽²⁾	Consejero	Otro externo	-	-	18.02.2014
D. Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño ⁽²⁾	Consejero	Otro externo	-	-	18.02.2014

(1) La fecha que figura en esta columna es la fecha en la que tuvo lugar el primer nombramiento del administrador para el cargo.

(2) Tanto D^a. Concepción Osácar Garaicoechea como D. Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño son miembros del equipo de la Gestora. Además, ambos son accionistas indirectos (con una participación indirecta del 50% cada uno) de Azora Altus, S.L., la sociedad cabecera del grupo al que pertenece la Gestora a través de sus sociedades patrimoniales (en el caso de D. Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño, junto con su mujer). Ambos reciben la consideración de “Otro externo” por cuanto, conforme a lo previsto en el artículo 5.3 del Reglamento del Consejo de Administración, no reúnen las condiciones para ser considerados consejeros dominicales (en la medida en que no representarán a un accionista significativo de Hispania), consejeros ejecutivos (en la medida en que no son empleados de Hispania o del Grupo Hispania) o consejeros independientes (en la medida en que están vinculados a la Gestora).

Se hace constar que Azora Altus, S.L. mantiene una participación no significativa en Hispania consistente en una participación directa de 60.000 acciones y una participación indirecta de 765.000 acciones a través Azora Capital, S.L. (715.000 acciones) y Azora Gestión, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A. (50.000 acciones). Ninguno de los accionistas de Azora Altus, S.L. tiene el control de esta sociedad a efectos del artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores.

Asimismo, D. Joaquín Hervada Yáñez ocupa el cargo de secretario no consejero.

Los directivos de Hispania son titulares, directa o indirectamente, de acciones representativas del capital social de Hispania según el detalle incluido a continuación:

Nombre	Número de acciones	% de capital social
Dña. Cristina García-Peri Álvarez	100.000	0,182
D. Juan del Rivero Bermejo	75.000	0,136
Dña. Mónica Garay Irizar	40.000	0,073
D. Francisco Javier Arús Castillo	25.000	0,045
D. Jean Marc Bernard Parnier	25.000	0,045
D. Javier Picón García de Leaniz	25.000	0,045
D. Javier Rodríguez Heredia	25.000	0,045

Se hace constar que, a fecha del presente Folleto Explicativo, no existen planes de opciones sobre acciones u otros similares.

Según el leal saber y entender de Hispania Real, una vez realizadas las oportunas comprobaciones, los miembros de los órganos de administración, dirección y control de Hispania no son titulares de acciones ni de instrumentos que den lugar a la adquisición directa o indirecta de acciones de Hispania distintas de las señaladas en los cuadros anteriores.

De conformidad con los estatutos sociales y el reglamento del Consejo de Hispania, el Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados por otro consejero, al menos la mitad más uno de sus miembros. No obstante, el Consejo se entenderá válidamente constituido sin necesidad de convocatoria si, presentes o representados todos sus miembros, aceptasen por unanimidad la celebración de la sesión y los puntos a tratar en el orden del día. Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes a la sesión, presentes o representados, salvo en los supuestos en los que la ley haya establecido mayorías reforzadas.

En el seno del Consejo de Administración se ha constituido una Comisión Ejecutiva, un Comité de Auditoría y Control y una Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

La composición de la Comisión Ejecutiva es la siguiente:

Miembros	Cargo
D. Rafael Miranda Robredo	Presidente
D. Joaquín Ayuso García	Vocal
D. Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño	Vocal

D. Joaquín Hervada Yáñez, secretario no-consejero

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

Miembros	Cargo
D. José Pedro Pérez-Llorca y Rodrigo	Presidente
D ^a . Concepción Osácar Garaicoechea	Vocal
D. Rafael Miranda Robredo	Vocal

D. Joaquín Hervada Yáñez, secretario no-consejero

La composición del Comité de Auditoría y Control es la siguiente:

Miembros	Cargo
D. Luis Alberto Mañas Antón	Presidente
D. Joaquín Ayuso García	Vocal
D. José Pedro Pérez-Llorca y Rodrigo	Vocal

D. Joaquín Hervada Yáñez, secretario no-consejero

En cuanto a la gestión de Hispania, con fecha 21 de febrero de 2014, Hispania suscribió un contrato de gestión con Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A. (la “**Gestora**”) en virtud del cual se mandata a la Gestora para invertir y gestionar de forma activa la cartera de activos de Hispania y para encargarse de la gestión corporativa y administración diaria de Hispania (el “**Contrato de Gestión**”). En concreto, la Gestora ha sido designada para: (i) adquirir y disponer de activos en nombre de Hispania, incluyendo la negociación y suscripción de las financiaciones necesarias para cualquier adquisición; (ii) gestionar, en nombre de Hispania, sus activos e inmuebles; (iii) proporcionar o procurar y supervisar a Hispania la provisión de la contabilidad, presentación de informes, relaciones con inversores, mantenimiento de registros y otros servicios; y (iv) actuar en nombre de Hispania en el desempeño de los servicios encomendados y la conducción de las relaciones contractuales esenciales de Hispania (sujeto a determinadas materias reservadas).

La Gestora tiene un grado considerable de discreción a la hora de materializar la política de inversiones de Hispania, si bien el Contrato de Gestión contempla algunas situaciones en las que la Gestora precisa de la aprobación previa de la Comisión Ejecutiva, del Consejo de Administración o de la Junta General de accionistas de Hispania para llevar a cabo inversiones o tomar determinadas decisiones en relación con la financiación y gestión de los activos.

(D) Identidad de los socios y control de Hispania

La estructura accionarial de Hispania a fecha del presente Folleto Explicativo es la siguiente:

Nombre	Titularidad directa		Titularidad indirecta		Total	
	Número de acciones	% del capital social	Número de acciones	% del capital social	Número de acciones	% del capital social
APG Asset Management N.V.	2.283.741	4,148	-	-	2.283.741	4,148
Cohen & Steers, Inc. ⁽¹⁾	-	-	2.241.556	4,071	2.241.556	4,071
Lepton Fund Ltd.	1.209.381	2,196	-	-	1.209.381	2,196
Paulson & Co. Inc. ⁽²⁾	-	-	9.200.000	16,709	9.200.000	16,709
Soros Fund Management llc ⁽³⁾	-	-	9.200.000	16,709	9.200.000	16,709
Tamerlane, s.a.r.l.	3.000.000	5,449	-	-	3.000.000	5,449
UBS Group AG	-	-	1.653.558	3,003	1.653.558	3,003
Resto de accionistas	N/A	N/A	N/A	N/A	26.271.675	47,715

(1) A través de Cohen & Steers Capital Management, Inc. y Cohen & Steers UK Limited

(2) A través de PAC Credit Fund Limited (controlada al 100% por PAC Credit Fund), titular directo del 8,209% del capital social, y PAC Recovery Fund Limited (controlada al 100% por PAC Recovery Fund), titular directo del 8,355% del capital social.

(3) A través de Quantum Strategic Partners Ltd, titular directo del 16,709%.

A fecha del presente Folleto Explicativo, Hispania no es titular de acciones propias.

Hispania no se encuentra ni individual ni concertadamente controlada por ninguna persona física o jurídica de conformidad con lo previsto en los artículos 4 de la Ley del Mercado de Valores, 42 del Código de Comercio y 4 del Real Decreto 1066/2007.

(E) Actuación concertada

A fecha del presente Folleto Explicativo, ni Sociedad Oferente ni la Sociedad Matriz tienen conocimiento de la existencia de ningún pacto parasocial en relación con su gobierno o control ni ninguna actuación concertada de las recogidas en el artículo 5 del Real Decreto 1066/2007.

(F) Limitaciones al derecho de voto y restricciones de acceso a los órganos de administración

Los estatutos sociales de la Sociedad Matriz no contemplan limitaciones al derecho de voto ni restricciones de acceso a sus órganos de administración.

Sin perjuicio de lo anterior, para asistir a la Junta General de accionistas resulta necesario ser titular de, al menos, 1.000 acciones por aplicación de lo dispuesto en la Ley 31/2014. Los titulares de acciones que no alcancen la citada cifra podrán agruparse para concurrir a la Junta General bajo una sola representación.

(G) Medidas de neutralización o equivalentes y compensación previstas

La Sociedad Matriz no ha adoptado acuerdo alguno en aplicación de lo previsto en el artículo 60 *ter* de la Ley del Mercado de Valores y el 29 del Real Decreto 1066/2007, relativos a la aplicación de medidas de neutralización opcionales.

1.4.3 Entidades que pertenezcan al mismo grupo que Hispania Real, con indicación de la estructura del grupo. En su defecto, declaración negativa

La Sociedad Oferente y la Sociedad Matriz forman un grupo del que es cabecera Hispania (el “**Grupo Hispania**”). Asimismo, la Sociedad Matriz adquirió el 8 de julio de 2014 el 90% del capital social de Hispania Fides, S.L. (anteriormente denominada Oncisa, S.L.). Hispania no tiene más entidades participadas.

1.5 Acuerdos sobre la Oferta y la Sociedad Afectada

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

Se hace constar que no existen acuerdos o pactos de ninguna naturaleza entre Hispania Real, Hispania o cualesquiera de las entidades del Grupo Hispania, sus administradores o directivos o las personas que actúen de forma concertada con cualquiera de los anteriores, de una parte, y la propia Realia, sus accionistas, las sociedades de su grupo o los miembros de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada, de otra parte, en relación con la Oferta y la propia Realia. En particular, pero sin limitación, no existen acuerdos o pactos de ninguna naturaleza con FCC o BFA.

Tampoco se han reservado ventajas específicas a los accionistas y miembros de los órganos de administración, dirección y control de Realia.

Hispania Real e Hispania desconocen si los accionistas de la Sociedad Afectada tienen intención o no de aceptar la Oferta, al margen de la comunicación de FCC mediante hecho relevante de fecha 6 de febrero de 2015 sobre su intención de no proceder a la venta de su participación en la Sociedad Afectada por encontrarse en revisión su plan de inversiones y desinversiones. Se hace constar que, para lograr el Éxito de la Oferta, al menos uno de los dos accionistas de referencia de la Sociedad Afectada, FCC o BFA, tendrían que aceptarla (véase el apartado 0 siguiente).

1.5.2 Acuerdos con terceros

Hispania Real y la Sociedad Matriz (como garante) suscribieron el 21 de noviembre de 2014 un acuerdo con los acreedores (los “**Acreedores Sindicados**”) titulares de la deuda de la Sociedad Afectada bajo el contrato de financiación sindicada a largo plazo suscrito el 30 de septiembre de 2009 entre Realia y determinadas entidades de crédito (elevado a público en dicha fecha en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Valerio Pérez de Madrid y Palá, con el número 2.836 de su protocolo) (los derechos de dichas entidades de crédito en el referido contrato fueron posteriormente cedidos a los Acreedores Sindicados). El contrato de financiación mencionado se denominará el “**Contrato de Financiación de Promoción y Suelo**”, la financiación concedida bajo dicho Contrato de Financiación se denominará la “**Financiación de Promoción y Suelo**” o la “**Financiación**” y el acuerdo

entre Hispania Real y los Acreedores Sindicados se denominará el “**Acuerdo con los Acreedores Sindicados**”. El Contrato de Financiación de Promoción y Suelo está asegurado, entre otras garantías reales, por prenda sobre las participaciones sociales de Realia Patrimonio, S.L.U. e hipotecas sobre varios inmuebles de Realia. En el contexto de la negociación del Acuerdo con los Acreedores Sindicados, la Sociedad Oferente tuvo acceso a la documentación contractual de la Financiación de Promoción y Suelo.

La Sociedad Matriz, además de actuar como garante de las obligaciones de la Sociedad Oferente en el Acuerdo con los Acreedores Sindicados, se ha comprometido a mantener un nivel de activo neto consolidado no inferior a 200 millones de euros y a no reducir su capital ni distribuir entre sus accionistas dividendos o cualesquiera reservas por importe acumulado superior a 200 millones de euros, salvo que entregue a los Acreedores Sindicados una garantía bancaria a primera demanda por importe de 80 millones de euros. Todo ello en tanto se mantenga en vigor el Acuerdo con los Acreedores Sindicados.

Sigue a continuación la descripción de los principales pactos alcanzados en el Acuerdo con los Acreedores Sindicados:

(A) Identidad de los Acreedores Sindicados

La identidad de los Acreedores Sindicados es la siguiente:

- (i) CF Aneto Ltd, sociedad de nacionalidad irlandesa con domicilio en Irlanda, Bracetown Business Park, Clonee Co Meath, titular de un participación aproximada del 58,4% en la Financiación de Promoción y Suelo (sin perjuicio de las subparticipaciones concedidas a terceros).
- (ii) Goldman Sachs International Bank, sociedad de nacionalidad británica con domicilio en Londres, Peterborough Court, 133 Fleet Street, Londres EC4A 2BB, titular de un participación aproximada del 12,9% en la Financiación de Promoción y Suelo.
- (iii) Puffin Real Estate Ltd., sociedad de nacionalidad irlandesa con domicilio en 53 Merrion Square, Dublin 2, Irlanda, titular de un participación aproximada del 28,7% en la Financiación de Promoción y Suelo.

(B) Motivos del Acuerdo con los Acreedores Sindicados

El Acuerdo con los Acreedores Sindicados descansa sobre dos motivos fundamentales:

(i) *Necesidad de recapitalización intensa de la Sociedad Afectada*

Conforme al hecho relevante publicado por la Sociedad Afectada el 26 de julio de 2013 (número 191.232), a la vista de la relativa inmediatez del vencimiento del Contrato de Financiación de Promoción y Suelo (30 de junio de 2016), resulta absolutamente imprescindible articular un proceso de recapitalización intenso de la Sociedad Afectada que permita, en particular, solventar compromisos financieros de la Sociedad Afectada en el Contrato de Financiación de Promoción y Suelo. Conforme a esta orientación, tal y como se pone de relieve en el hecho relevante de la Sociedad Afectada hecho público el 7 de noviembre de 2013 (número 194.960), esta ha procedido a la

designación de asesor financiero para la búsqueda de soluciones que permitan, por una parte, dicha recapitalización, al tiempo que permitan la desvinculación de la Sociedad Afectada de los accionistas de referencia.

Del mismo modo, en la memoria de las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad Afectada correspondientes al ejercicio económico cerrado a 31 de diciembre de 2013, se destaca la voluntad de la Sociedad Afectada de poner en marcha mecanismos de captación de fondos que permitan proceder a la amortización del Contrato de Financiación de Promoción y Suelo, bien mediante la recapitalización de la Sociedad Afectada, bien mediante la enajenación de las participaciones de la Sociedad Afectada en Realía Patrimonio, S.L.U.

De acuerdo con la presentación de resultados de 2014 publicada por Realía el 27 de febrero de 2015, el principal pendiente de amortización bajo el Contrato de Financiación de Promoción y Suelo a 31 de diciembre de 2014 ascendía a 794,95 millones de euros (incluyendo 3,3 millones de euros de intereses PIK devengados).

(ii) *Necesidad de diferimiento de la exigibilidad inmediata de la Financiación de Promoción y Suelo como consecuencia de un cambio de control*

En el contexto de la adquisición por la Sociedad Oferente del 50% de los derechos de crédito bajo la Financiación de Promoción y Suelo —a la que luego se aludirá—, la Sociedad Oferente ha tenido conocimiento de que la adquisición por un tercero (distinto de los accionistas principales de la Sociedad Afectada, esto es, FCC y BFA) de una participación de la Sociedad Afectada igual o superior al 30% de su capital social constituye un supuesto de cambio de control según las cláusulas del citado Contrato de Financiación de Promoción y Suelo, incluso en el caso de que FCC o BFA tuvieran una participación superior a la del tercero.

El supuesto de cambio de control determina el vencimiento anticipado de la Financiación de Promoción y Suelo y la obligación de la Sociedad Afectada de amortizar de forma inmediata el importe íntegro debido bajo el Contrato de Financiación de Promoción y Suelo tras el cambio de control (según las cláusulas del citado Contrato de Financiación de Promoción y Suelo).

El Éxito de la Oferta implicará necesariamente un cambio de control conforme a lo previsto en el Contrato de Financiación de Promoción y Suelo. Por tanto, el Éxito de la Oferta conllevará el vencimiento anticipado de la Financiación de Promoción y Suelo y la obligación de la Sociedad Afectada de amortizar de forma inmediata el importe íntegro debido bajo el Contrato de Financiación de Promoción y Suelo tras el Éxito de la Oferta. Adicionalmente, la Sociedad Oferente ha tenido conocimiento de que los Acreedores Sindicados han acordado declarar el vencimiento anticipado de la Financiación de Promoción y Suelo con base en dicho cambio de control, para el caso de Éxito de la Oferta. Ello, unido a la necesidad de recapitalización descrita anteriormente, ha puesto de manifiesto la necesidad y la conveniencia de que la Sociedad

Oferente alcanzara un acuerdo con los Acreedores Sindicados para diferir el vencimiento anticipado de la Financiación de Promoción y Suelo como consecuencia del cambio de control operado por el Éxito de la Oferta, así como para garantizar que los Acreedores Sindicados suscribirán un aumento de capital de la Sociedad Afectada encaminado a la amortización íntegra de la Financiación de Promoción y Suelo que, como se describe más adelante, la Sociedad Oferente tiene intención de promover para el caso de Éxito de la Oferta, suscripción que se realiza sólo por la parte no suscrita por los accionistas de la Sociedad Afectada.

(C) Objeto del Acuerdo con los Acreedores Sindicados

El Acuerdo con los Acreedores Sindicados tiene como objeto asegurar la viabilidad y sostenibilidad financiera de la Sociedad Afectada tras el Éxito de la Oferta sobre la base de:

- (i) el compromiso de los Acreedores Sindicados de no ejercer determinados derechos y acciones y no exigir el pago inmediato de la Financiación de Promoción y Suelo derivado del vencimiento automático y por la totalidad que resulta de la aplicación de la cláusula de cambio de control operado tras el Éxito de la Oferta (ello, por el plazo de tiempo que permita a la Sociedad Afectada promover la realización de un aumento de su capital social —con derechos de preferencia a favor de los accionistas— encaminado a allegar fondos a la Sociedad Afectada para la satisfacción de la Financiación de Promoción y Suelo); y
- (ii) el compromiso de los Acreedores Sindicados y de la propia Sociedad Oferente de suscribir tal aumento de capital por compensación de los derechos de crédito que ostenten frente a la Sociedad Afectada derivados del Contrato de Financiación de Promoción y Suelo, por el importe de la Financiación de Promoción y Suelo que no haya sido amortizado con los fondos procedentes del aumento de capital mencionado en el apartado (i) anterior.

(D) Términos y condiciones del Acuerdo con los Acreedores Sindicados

Como respuesta a las necesidades mencionadas, Hispania Real y los Acreedores Sindicados han convenido en el Acuerdo con los Acreedores Sindicados la consecución de su objeto a través de los términos y condiciones que se describen a continuación:

- (i) Hispania Real ha comprado a los Acreedores Sindicados el 50% de los derechos de crédito, libres de cargas y de derechos a favor de terceros, que cada uno de los Acreedores Sindicados ostenta y ostentará frente a la Sociedad Afectada derivados del Contrato de Financiación de Promoción y Suelo (que, en conjunto pues, representa el 50% de la Financiación de Promoción y Suelo) por un precio total de 312,75 millones de euros (es decir, con un 21% aproximadamente de descuento respecto del 50% del principal pendiente de pago a 31 de diciembre de 2014, que ascendía a aproximadamente 397,5 millones de euros).

Dicha venta ha quedado sujeta al Éxito de la Oferta y al pago del precio de compra de dichos derechos de crédito. Si la Sociedad Afectada procediera a amortizar parcialmente la Financiación de Promoción y Suelo antes de la fecha de consumación de la compraventa de dichos derechos de crédito, el referido precio se reduciría a razón de 50 céntimos por cada euro amortizado de la Financiación de Promoción y Suelo hasta ese momento. Los correspondientes contratos de compra, suscritos el 21 de noviembre de 2014, no contemplan información relevante para la Oferta, Realia o sus accionistas distinta de la que se describe en este Folleto Explicativo.

Hispania Real se ha comprometido a no enajenar los derechos de crédito derivados de la Financiación de Promoción y Suelo adquiridos (salvo con el consentimiento de los Acreedores Sindicados) y a no ejercitar los derechos de voto en el sindicato de acreedores que, como acreedor le correspondan, bajo el Contrato de Financiación de Promoción y Suelo desde la fecha de consumación de la referida compraventa hasta la extinción de la deuda tras la ejecución del Aumento de Capital (sea mediante su pago con el efectivo desembolsado en la primera fase del Aumento de Capital, sea mediante compensación de créditos en la segunda fase). Todo ello, en razón al potencial conflicto de interés que concurriría en Hispania Real a resultar de la condición de acreedor de la Financiación de Promoción y Suelo y, simultáneamente, accionista de referencia del deudor de la misma.

Los Acreedores Sindicados han asumido a favor de la Sociedad Oferente ciertas obligaciones de hacer y no hacer (salvo con el consentimiento previo de la Sociedad Oferente, que no podrá ser denegado de forma injustificada):

- (a) proporcionar a la Sociedad Oferente toda la información recibida de la Sociedad Afectada por su condición de acreedores bajo el Contrato de Financiación de Promoción y Suelo, en la medida en que ello esté permitido legal y contractualmente;
- (b) no novar los contratos que regulan la Financiación de Promoción y Suelo y seguir cumpliendo sus obligaciones bajo dichos contratos;
- (c) no aceptar la amortización de la Financiación de Promoción y Suelo sino de acuerdo con lo previsto en los contratos que la regulan o cuando se imponga legalmente;
- (d) no aceptar pagos en especie (salvo en la medida en que lo permitan los contratos que regulan la Financiación de Promoción y suelo), y continuar exigiendo el cumplimiento por parte de Realia de sus obligaciones bajo dichos contratos;
- (e) no declarar el vencimiento anticipado de la Financiación de Promoción y Suelo y no tomar acciones legales frente a Realia (sin que esto suponga renuncia o exclusión de los derechos y acciones de los Acreedores Sindicados bajo los contratos que regulan la Financiación de Promoción y Suelo);

- (f) no solicitar la declaración de concurso de la Sociedad Afectada y/o cualquiera de sus filiales, excepto previo incumplimiento contractual que, de conformidad con la letra (e) anterior, permita a los Acreedores Sindicados declarar el vencimiento anticipado o tomar acciones legales;
 - (g) no conceder dispensa respecto de cualquier supuesto de vencimiento anticipado por cambio de control que se planteara; y
 - (h) no responder a cualquier solicitud de dispensa o autorización que pudiera formular la Sociedad Afectada en relación a la Financiación de Promoción y Suelo de manera o en sentido que fuera razonablemente probable que frustrara o de otra manera perjudicara materialmente la ejecución de la Oferta, la adquisición de los derechos de crédito derivados de la Financiación de Promoción y Suelo por parte de la Sociedad Oferente o el Aumento de Capital (según se define a continuación), conforme a lo previsto.
- (ii) Para el caso de Éxito de la Oferta, los Acreedores Sindicados han asumido el compromiso de no ejercer sus derechos y acciones y no exigir la amortización inmediata de la Financiación de Promoción y Suelo que resulta de las previsiones del Contrato de Financiación de Promoción y Suelo relativas al cambio de control y el vencimiento automático. Lo anterior, hasta la primera de las siguientes dos fechas:
- (a) la fecha de ejecución del aumento de capital que la Sociedad Oferente pretende proponer a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Sociedad Afectada tras la liquidación exitosa de la Oferta, según se describe con más detalle en el párrafo (iii) siguiente; o
 - (b) el 26 de diciembre de 2015 (o aquella fecha posterior en la que se ejecute dicho aumento de capital habiéndose mantenido en vigor hasta entonces el Acuerdo con los Acreedores Sindicados).

El Acuerdo con los Acreedores Sindicados contempla el mismo plazo de vigencia, sin perjuicio de su resolución anterior.

Ello otorgará a la Sociedad Afectada el plazo preciso para la puesta en marcha de la recapitalización que a continuación se indica.

- (iii) Para el caso de Éxito de la Oferta, Hispania Real propondrá a la Junta General de Accionistas de la Sociedad Afectada la aprobación de un aumento de capital social por el importe correspondiente al importe total debido bajo la Financiación de Promoción y Suelo en ese momento, encaminado a la amortización de ésta (en adelante, el “**Aumento de Capital**”), y procurará que los administradores dominicales que designe en el Consejo de Administración de Realia informen favorablemente dicha propuesta. Se prevé que el Aumento de Capital se realice al mismo precio por acción de la Oferta. Hispania Real tiene intención de que la referida Junta se celebre en un plazo máximo de 70 días desde la liquidación de la Oferta.

El Aumento de Capital se estructurará en dos fases:

- (a) una primera vuelta en la que los accionistas de la Sociedad Afectada podrán ejercitar o vender sus derechos de suscripción preferente.

La Sociedad Oferente se ha comprometido en el Acuerdo con los Acreedores Sindicados a no ejercitar dichos derechos de preferencia en la primera vuelta del Aumento de Capital en la medida en que de ello resultara una participación accionarial en la Sociedad Afectada, en el momento inmediatamente posterior a la ejecución del Aumento de Capital, superior al 50,1%. No obstante lo anterior, la Sociedad Oferente no prevé que vaya a ejercitar, total o parcialmente, los derechos de preferencia que hayan de corresponderle en la primera vuelta del Aumento de Capital (sin perjuicio de que pueda hacerlo); y

- (b) una segunda vuelta mediante compensación de los créditos derivados del Contrato de Financiación de Promoción y Suelo, conforme a lo previsto en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital y en la cantidad necesaria para cubrir la parte no suscrita en el período de suscripción preferente (esto es, en la primera vuelta).

Dicha segunda vuelta será suscrita en su integridad por los Acreedores Sindicados (o cualquier válido cesionario de conformidad con los términos del Acuerdo con los Acreedores Sindicados), así como la propia Hispania Real (que habrá devenido acreedor tras la consumación de la adquisición de los créditos derivados del Contrato de Financiación de Promoción y Suelo referida en el apartado (i) anterior).

No se contemplará la posibilidad de solicitar acciones adicionales, debiendo los accionistas que lo deseen suscribir sus derechos de preferencia, o adquirir y suscribir derechos de suscripción de otros accionistas, durante la primera vuelta del aumento de capital.

El Acuerdo con los Acreedores Sindicados prevé que la suscripción de la parte del Aumento de Capital que no se haya suscrito en la primera vuelta se efectuará, en la segunda vuelta, por la Sociedad Oferente y por los Acreedores Sindicados de la siguiente forma:

- (a) En primer lugar, Hispania Real capitalizará sus derechos de crédito bajo la Financiación de Promoción y Suelo mediante compensación de créditos en la segunda fase del Aumento de Capital antes de que los Acreedores Sindicados lo hagan, hasta que Hispania Real alcance una participación total en la Sociedad Afectada del 50,1% del capital social tras el referido Aumento de Capital (esto es, Hispania Real será la primera de los acreedores de la Financiación de Promoción y Suelo que asegure la suscripción de la parte del Aumento de Capital que no haya sido suscrita y desembolsada en la primera vuelta del Aumento de Capital, mediante compensación de sus derechos de crédito frente a la Sociedad Afectada derivados de la Financiación de Promoción y Suelo,

hasta alcanzar una participación accionarial en la Sociedad Afectada del 50,1%).

- (b) A continuación, los Acreedores Sindicados suscribirán la restante porción del Aumento de Capital no suscrita en la primera vuelta del Aumento de Capital, mediante compensación de sus derechos de crédito frente a la Sociedad Afectada derivados de la Financiación de Promoción y Suelo y hasta el límite de los mismos.
- (c) Por último, y una vez suscrito por parte de los Acreedores Sindicados el Aumento de Capital conforme a lo anterior (suscripción que, como se ha dicho, se hará hasta el importe de sus respectivos derechos de crédito frente a la Sociedad Afectada derivados de la Financiación de Promoción y Suelo), el déficit (en su caso) del Aumento de Capital no suscrito en la primera vuelta, o por la Sociedad Oferente hasta alcanzar el mencionado porcentaje del 50,1% del capital social resultante del Aumento de Capital, será suscrito por Hispania Real mediante compensación de sus derechos de crédito frente a la Sociedad Afectada derivados de la Financiación de Promoción y Suelo y hasta el límite de los mismos.

Como consecuencia del juego de los compromisos anteriores respecto de la suscripción de acciones en la segunda fase del Aumento de Capital por parte de la Sociedad Oferente y los Acreedores Sindicados, es posible afirmar que, con tal de que la Sociedad Oferente adquiriera una participación en el capital social de Realia tras la liquidación de la OPA igual o superior al 50,64%, y siempre en la asunción de que el Aumento de Capital se realiza por un importe de 800 millones de euros y que los restantes accionistas minoritarios de Realia ejercitan sus derechos de preferencia en la primera fase, la Sociedad Oferente podría enajenar un número de derechos de suscripción preferente en dicha primera fase tal que, si éstos se ejercitaran íntegramente por sus compradores, permitiera a la Sociedad Oferente mantener el 50,1% del capital social de Realia tras el Aumento de Capital y, al mismo tiempo, se verificara que los Acreedores Sindicados no recibirían una sola acción de Realia en la segunda fase del Aumento de Capital, siendo satisfechos sus derechos de crédito derivados de la Financiación de Promoción y Suelo íntegramente en efectivo (con el metálico desembolsado en la primera fase del Aumento de Capital). Si el importe del Aumento de Capital fuera superior a 800 millones de euros, el citado porcentaje de 50,64% sería mayor. No existe ni se ha concedido por parte de la Sociedad Oferente, por tanto, garantía alguna a los Acreedores Sindicados de que suscribirán necesariamente acciones de Realia en el Aumento de Capital. Ello no obstante, es previsible que los Acreedores Sindicados acaben suscribiendo acciones de Realia en la segunda fase del Aumento de Capital.

El Aumento de Capital irá destinado a la amortización íntegra de la Financiación de Promoción y Suelo, bien mediante el repago en metálico por la Sociedad Afectada (utilizando para ello los fondos obtenidos en la primera vuelta del Aumento de Capital), bien mediante la compensación de los

derechos de crédito frente a la Sociedad Afectada derivados de la Financiación de Promoción y Suelo (en la segunda vuelta y por el importe no suscrito por los accionistas en la primera vuelta).

El Aumento de Capital se efectuará por el importe estimado del saldo debido, por todos los conceptos, bajo la Financiación de Promoción y Suelo a la fecha de celebración de la Junta General de Accionistas de la Sociedad Afectada que haya de aprobar el Aumento de Capital. Cualquier importe devengado bajo la Financiación de Promoción y Suelo desde dicha fecha hasta la cancelación efectiva de la Financiación de Promoción y Suelo en la fecha de ejecución del Aumento de Capital habrá de ser abonado por la Sociedad Afectada en metálico con cargo a sus recursos entonces existentes (esto es, no con cargo al Aumento de Capital).

- (iv) La suscripción del Aumento de Capital por parte de los Acreedores Sindicados (para el caso de que sea preciso por no haberse allegado fondos suficientes en la primera vuelta del Aumento de Capital, conforme a lo anterior) no podrá suponer que ninguno de los Acreedores Sindicados, individualmente considerado, adquiera a consecuencia de dicha suscripción una participación accionarial superior al 29,9% del capital social de la Sociedad Afectada (excluyendo, a estos efectos, cualquier autocartera), en el bien entendido, además, de que ninguno de los Acreedores Sindicados aumenta su participación en la Financiación de Promoción y Suelo respecto a la que mantenía al tiempo de la suscripción del Acuerdo con los Acreedores Sindicados (indicada en el apartado (A) anterior).
- (v) En el caso de que la Sociedad Oferente aumentara el precio de la Oferta y, por tanto, el Aumento de Capital se realizara a un precio superior a 0,49 euros por acción, Hispania Real pagará a los Acreedores Sindicados una compensación por la dilución efectiva que se derive del aumento del precio de emisión en el Aumento de Capital (la “**Compensación por Dilución**”) referida al número de acciones que efectivamente adquieran los Acreedores Sindicados en la segunda vuelta del Aumento de Capital. La Compensación por Dilución se calcula, por tanto, multiplicando el capital efectivamente suscrito por cada uno de los Acreedores Sindicados en la segunda vuelta del aumento de capital por la diferencia entre el tipo de emisión del Aumento de Capital y 0,49 euros por acción.

La Compensación por Dilución se pagará en efectivo y/o en acciones de la Sociedad Afectada emitidas en virtud del Aumento de Capital (valoradas a 0,49 euros por acción), a elección de la Sociedad Oferente. No obstante, ninguno de los Acreedores Sindicados estará obligado a aceptar el pago en acciones si, con ello, adquiere una participación superior al 29,9% en el capital social de Realia (excluyendo para este cálculo la autocartera de Realia).

A efectos ilustrativos, se describen a continuación el importe total de la Compensación por Dilución que debería satisfacer la Sociedad Oferente a los Acreedores Sindicados en los escenarios de elevación del precio de la Oferta (y del tipo de emisión en el Aumento de Capital) de un 5%, un 10% y un 15%. En

cada uno de dichos escenarios, se han contemplado distintos supuestos de aceptación de la Oferta y de suscripción en la primera vuelta del Aumento de Capital. Se asume además en todos ellos que: (i) Sareb no convierte su participativo (esto es, que el capital social de Realia está representado por 307.370.932 acciones); (ii) el Aumento de Capital se realiza por 800 millones de euros (se hace constar que, a fecha del presente Folleto Explicativo, estas cifras son estimaciones de la Sociedad Oferente); y (iii) Hispania Real no ejerce sus derechos de suscripción en la primera vuelta del Aumento de Capital:

- (i) Asumiendo que el precio de la Oferta (y el tipo de emisión del Aumento de Capital) se aumentara en un 5%:

% de aceptación de la Oferta	% de ejercicio de los derechos de preferencia en la primera vuelta del Aumento de Capital	Compensación por Dilución (en millones de euros)
55%	100% de los minoritarios	0,31
61,84% ⁽¹⁾	100% de los minoritarios	0,74
100%	-	3,14

(1) Porcentaje de los dos accionistas de referencia, FCC y BFA

- (ii) Asumiendo que el precio de la Oferta (y el tipo de emisión del Aumento de Capital) se aumentara en un 10%:

% de aceptación de la Oferta	% de ejercicio de los derechos de preferencia en la primera vuelta del Aumento de Capital	Compensación por Dilución (en millones de euros)
55%	100% de los minoritarios	0,62
61,84%	100% de los minoritarios	1,48
100%	-	6,24

- (iii) Asumiendo que el precio de la Oferta (y el tipo de emisión del Aumento de Capital) se aumentara en un 15%:

% de aceptación de la Oferta	% de ejercicio de los derechos de preferencia en la primera vuelta del Aumento de Capital	Compensación por Dilución (en millones de euros)
55%	100% de los minoritarios	0,93
61,84%	100% de los minoritarios	2,20
100%	-	9,29

- (vi) Los Acreedores Sindicados han concedido a Hispania Real exclusividad para la ejecución de los acuerdos antes mencionados durante un plazo de siete meses desde la fecha de la firma del Acuerdo con los Acreedores Sindicados (el “**Período de Exclusividad**”). El Período de Exclusividad se alargará hasta los diez meses desde la fecha de firma del Acuerdo con los Acreedores Sindicados

en caso de que se presentara una oferta competidora sobre la Sociedad Afectada. En caso de desistimiento de la Oferta por parte de la Sociedad Oferente o si la Oferta fracasa por incumplimiento de la Condición de Aceptación Mínima, la exclusividad cesará de inmediato.

Durante el Período de Exclusividad, ninguna de las partes podrá iniciar, alentar, provocar, motivar, llevar a cabo o dar respuesta a ningún tipo de oferta, propuesta, contacto, conversación, negociación o aproximación de cualquier tipo, de o hacia cualquier tercera parte, en relación con la implementación de cualquier operación que pudiera ser similar o resultar incompatible con la ejecución de la referida transmisión de los derechos de crédito derivados de la Financiación de Promoción y Suelo a Hispania Real y la amortización y capitalización, en su caso, de los derechos de crédito de los acreedores en el mencionado Aumento de Capital de la Sociedad Afectada.

En caso de incumplimiento por parte de los Acreedores Sindicados de su obligación de exclusividad que determine el fracaso de la Oferta, la adquisición de los créditos derivados de la Financiación de Promoción y Suelo por parte de la Sociedad Oferente y/o el Aumento de Capital conforme a lo descrito en este Folleto Informativo, los Acreedores Sindicados pagarán a la Sociedad Oferente una indemnización de 80 millones de euros, no sustitutiva de daños si estos fueran superiores (teniendo en cuenta que, a estos efectos, el lucro cesante no tendrá consideración de daño). La responsabilidad de los Acreedores Sindicados por dicho pago es mancomunada y en proporción a su participación en la Financiación de Promoción y Suelo.

Si, durante el Período de Exclusividad, cualquier tercero presentara una oferta competidora sobre la Sociedad Afectada, Hispania Real elevara el precio de su Oferta y esta tuviera finalmente éxito, Hispania Real podrá exigir la consumación de los acuerdos de venta de los derechos de crédito derivados de la Financiación de Promoción y Suelo y de capitalización en los términos expuestos, si bien en ese caso el precio de compra de los créditos de los Acreedores Sindicados será de 351 millones de euros (en lugar de 312,75 millones de euros) y se devengará, además, en su caso, la Compensación por Dilución (que, como se ha indicado en el apartado (v) anterior, exige que el Aumento de Capital se realice a un precio de emisión superior a 0,49 euros por acción y que los Acreedores Sindicados suscriban efectivamente acciones en la segunda fase del Aumento de Capital).

En caso de que Hispania Real no mejorara las condiciones de su Oferta, la oferta competidora triunfara y los Acreedores Sindicados llegaran a un acuerdo con Realia para el repago de la deuda, los Acreedores Sindicados pagarán a Hispania Real la cantidad de 5 millones de euros siempre que los derechos de crédito de los Acreedores Sindicados frente a la Sociedad Afectada sean satisfechos al nominal (en efectivo o en acciones de la Sociedad Afectada) (cantidad que se reducirá en un millón de euros por cada 2% de amortización de la Financiación de Promoción y Suelo por debajo del nominal). Dicha

compensación no se devengará en el caso de que Hispania Real mejorara las condiciones de su Oferta pero esta finalmente no tuviera éxito.

La referida exclusividad acordada entre los Acreedores Sindicados e Hispania Real es de carácter recíproco.

La consumación de los negocios pactados en el Acuerdo con los Acreedores Sindicados (en particular, pero sin limitación, (i) el referido compromiso de no exigir el pago inmediato de la Financiación de Promoción y Suelo que resulta de la aplicación de las cláusulas de cambio de control y vencimiento anticipado del Contrato de Financiación de Promoción y Suelo, (ii) la transmisión del 50% de los créditos derivados de la Financiación de Promoción y Suelo al Oferente y (iii) el repago y/o capitalización de los derechos de crédito frente a la Sociedad Afectada derivados de la Financiación de Promoción y Suelo a través del Aumento de Capital) quedan sujetos a (a) la condición de Éxito de la Oferta; (b) al mantenimiento por la Sociedad Oferente de, al menos, el 50,1% del capital social de la Sociedad Afectada y (c) obviamente al pago por la Sociedad Oferente del precio de transmisión de los citados derechos de crédito.

En caso de incumplimiento por parte de la Sociedad Oferente de sus obligaciones de comparecer ante Notario para formalizar la consumación de la adquisición de los derechos de crédito derivados de la Financiación de Promoción y Suelo y pagar el precio de venta a los Acreedores Sindicados, la Sociedad Oferente pagará a los Acreedores Sindicados una indemnización de 80 millones de euros, no sustitutiva de daños si estos fueran superiores (teniendo en cuenta que, a estos efectos, el lucro cesante no tendrá consideración de daño), cantidad que se distribuirá entre los Acreedores Sindicados en proporción a sus respectivas participaciones en la Financiación de Promoción y Suelo.

El Acuerdo con los Acreedores Sindicados prevé distintos supuestos de (i) terminación automática, si la Oferta queda sin efecto conforme al artículo 39 del Real Decreto 1066/2007, (ii) supuestos de terminación voluntaria, con el acuerdo de las partes y (iii) supuesto de terminación voluntaria unilateral, tales como:

- (a) a instancia de la Sociedad Oferente, en caso de: (i) insolvencia de cualquiera de los Acreedores Sindicados o de la Sociedad Afectada; (ii) incumplimiento material de las obligaciones de cualquiera de los Acreedores Sindicados; o (iii) desistimiento o cese de la Oferta; y
- (b) a instancia de cualquiera de los Acreedores Sindicados, en caso de: (i) insolvencia de la Sociedad Oferente, de la Sociedad Matriz o de la Sociedad Afectada; (ii) incumplimiento material de las obligaciones de la Sociedad Oferente; o (iii) desistimiento o cese de la Oferta.

Hispania Real se ha comprometido a favor de los Acreedores Sindicados a no llevar a cabo, durante los dieciocho (18) meses siguientes a la liquidación de la Oferta, ninguna acción encaminada a, o que pudiera producir, la exclusión de cotización de las acciones de Realia y a adoptar las medidas necesarias para mantener la cotización en Bolsa de dichas acciones siempre que dichas medidas no impliquen una

disminución de su participación en la Sociedad Afectada por debajo del 50,1% del capital social.

Asimismo, Hispania Real se ha comprometido a colaborar con cualquiera de los Acreedores Sindicados (en el caso de que adquirieran la condición de accionistas de la Sociedad Afectada en la segunda vuelta del Aumento de Capital, precisamente en cumplimiento de los compromisos de suscripción de acciones en esa segunda vuelta arriba referidos) en cualquier proceso de colocación privada de su correspondiente participación en Realia, proporcionando la información o documentación necesaria, todo ello de conformidad con la legislación aplicable y a coste del o de los Acreedores Sindicados que solicite(n) dicha asistencia y sujeto a que ostente(n) al menos un 5% del capital de Realia en ese momento. Además, la Sociedad Oferente se ha comprometido a favor de los Acreedores Sindicados a que la Sociedad Afectada mantenga en vigor un documento de registro por el plazo de dieciocho (18) meses a contar desde la fecha de ejecución del Aumento de Capital. Estos compromisos no constituyen en ningún caso un acuerdo de salida, ni una opción de compra de la participación los Acreedores Sindicados en la Sociedad Afectada.

A efectos aclaratorios, se hace constar que Hispania Real ha adquirido los referidos compromisos exclusivamente frente a los Acreedores Sindicados, sujeto a los referidos requisitos, sin asumir ninguna obligación frente a ningún otro tercero (accionista o no de la Sociedad Afectada).

Los Acreedores Sindicados se han obligado frente a la Sociedad Oferente, hasta la ejecución del Aumento de Capital, a no comprar o acordar comprar acciones ya existentes de Realia ni derechos de suscripción preferente para la suscripción de las acciones nuevas que se emitan en virtud del Aumento de Capital, salvo con el consentimiento previo y por escrito de la Sociedad Oferente. Esta obligación se refiere sólo a operaciones por cuenta propia, y no a las realizadas en nombre o por cuenta de clientes.

En las tablas que se incluyen a continuación se indica cuál sería la estructura accionarial de Realia resultante de la ejecución del Aumento de Capital en distintos escenarios. En todos los escenarios se asume que: (i) Sareb no convierte su préstamo participativo (por lo que, antes del Aumento de Capital, el capital social de Realia estaría representado por 307.370.932 acciones); (ii) el Aumento de Capital se realiza por un importe de 800 millones de euros mediante la emisión de 1.632.653.061 acciones nuevas de manera que Realia tendría un total de 1.940.023.993 acciones (se hace constar que, a fecha del presente Folleto Explicativo, estas cifras son estimaciones de la Sociedad Oferente); y (iii) tanto los Acreedores Sindicados como Hispania Real suscriben las acciones a las que están obligados:

- (i) Asumiendo que la Oferta fuera aceptada por la totalidad de las acciones de la Sociedad Afectada a las que se dirige y que el Aumento de Capital se realizara íntegramente a través de una compensación de créditos:

Nombre	Número de acciones			Porcentaje total de capital social
	Titularidad directa	Titularidad indirecta	Total	
Hispania Real	1.123.697.463	-	1.123.697.463	57,92%
Hispania	-	1.123.697.463	1.123.697.463	57,92%
Acreeedores Sindicados	816.326.530	-	816.326.530	42,08%
TOTAL	1.940.023.993	1.123.697.463	1.940.023.993	100%

- (ii) Asumiendo que la Oferta fuera aceptada por ambos accionistas de referencia de la Sociedad Afectada (FCC y BFA) y ninguno de los accionistas minoritarios, y que todos ellos suscriben el Aumento de Capital:

Nombre	Número de acciones			Porcentaje total de capital social
	Titularidad directa	Titularidad indirecta	Total	
Hispania Real	1.006.402.242	-	1.006.402.242	51,88%
Hispania	-	1.006.402.242	1.006.402.242	51,88%
Otros accionistas	740.328.767	-	740.328.767	38,16%
Acreeedores Sindicados	193.292.984	-	193.292.984	9,96%
TOTAL	1.940.023.993	1.006.402.242	1.940.023.993	100%

- (iii) Asumiendo que la Oferta fuera aceptada por BFA, el accionista de referencia con menor participación, y la totalidad de los accionistas minoritarios de la Sociedad Afectada pero no por FCC, y que este suscribiera el Aumento de Capital:

Nombre	Número de acciones			Porcentaje total de capital social
	Titularidad directa	Titularidad indirecta	Total	
Hispania Real	1.010.319.303	-	1.010.319.303	52,08%
Hispania	-	1.010.319.303	1.010.319.303	52,08%
FCC	715.605.569	-	715.605.569	36,89%
Acreeedores Sindicados	214.099.121	-	214.099.121	11,04%
TOTAL	1.940.023.993	1.010.319.303	1.940.023.993	100%

- (iv) Asumiendo que la Oferta fuera aceptada por FCC, el accionista de referencia con mayor participación, y la totalidad de los accionistas minoritarios de la Sociedad Afectada pero no por BFA, y que este suscribiera el Aumento de Capital:

Nombre	Número de acciones			Porcentaje total de capital social
	Titularidad directa	Titularidad indirecta	Total	
Hispania Real	1.046.999.912	-	1.046.999.912	53,97%
Hispania	-	1.046.999.912	1.046.999.912	53,97%
BFA	484.089.657	-	484.089.657	24,95%
Acreedores Sindicados	408.934.424	-	408.934.424	21,08%
TOTAL	1.940.023.993	1.046.999.912	1.940.023.993	100%

El Acuerdo con los Acreedores Sindicados no supone ni contempla, ni expresa ni tácitamente, ni con carácter previo, simultáneo o posterior a su cumplimiento y consumación, acuerdo, pacto o compromiso alguno de concertación o de actuación concertada entre la Sociedad Oferente y el Grupo Hispania y los Acreedores Sindicados, o entre los Acreedores Sindicados entre sí, en relación a la gestión o el control de la Sociedad Afectada, de sus negocios o activos, o la adquisición de acciones de la Sociedad Afectada.

Se hace constar que ninguno de los Acreedores Sindicados es miembro de los órganos de administración, dirección y control de Realia.

El Acuerdo con los Acreedores Sindicados no contiene otras informaciones relevantes para los destinatarios de la Oferta, o la Sociedad Afectada, de las que no se haya dado cuenta en el presente Folleto Explicativo. El Acuerdo con los Acreedores Sindicados no es público.

No existen otros acuerdos con terceros en relación con Realia o con la Oferta distintos de lo descrito en el presente apartado (y en particular, pero sin limitación, la Sociedad Oferente no ha alcanzado acuerdo alguno con Sareb ni con los Acreedores Sindicados en relación con Sareb o su préstamo participativo frente a Realia).

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

No existe ningún miembro del Consejo de Administración, de la dirección o del órgano de control de la Sociedad Afectada que lo sea simultáneamente del órgano de administración, de la dirección o del órgano de control de Hispania Real o de la Sociedad Matriz (o de cualquier sociedad del Grupo Hispania).

No obstante lo anterior, D. Joaquín Ayuso García es vocal del Consejo de Administración de Hispania, así como vocal del Consejo de Administración de Bankia, S.A., de su Comisión de Retribuciones, de su Comité de Auditoría y Cumplimiento y presidente de su Comisión de Nombramientos. Según la información pública disponible, BFA, accionista de control de Bankia, S.A., tiene una participación indirecta en la Sociedad Afectada del 24,953% (a través de Corporación Industrial Bankia, S.A.U.). Se hace constar que el Sr. Ayuso no asistió a la reunión del Consejo de Administración de Hispania en la que se aprobó la formulación de la Oferta por parte de Hispania Real.

1.5.4 Acciones o valores de la Sociedad Oferente pertenecientes a la Sociedad Afectada

Según el leal saber y entender de la Sociedad Oferente, ni Realia, ni los miembros de su órgano de administración, son titulares, ni directa ni indirectamente, o de forma concertada con terceros, de participaciones y/o acciones de Hispania Real o de cualesquiera de las sociedades del Grupo Hispania (incluida la propia Hispania), ni de otros valores que puedan dar derecho a su adquisición o suscripción.

1.6 Valores de Realia pertenecientes a Hispania Real

1.6.1 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, sus administradores y los de las sociedades controladas pertenecientes al grupo, sus accionistas o socios de control, y otras personas que actúen por cuenta de la Sociedad Oferente o concertadamente con ella, con indicación de los derechos de voto

Según el leal saber y entender de Hispania Real y tras realizar las oportunas comprobaciones, ni Hispania Real, ni la Sociedad Matriz, ni los administradores de éstas son titulares, directa o indirectamente, de forma individual o en concierto con otros, de acciones de Realia ni de instrumentos que den derecho a su suscripción o adquisición.

Conforme a la información con la que cuenta la Sociedad Oferente tras realizar las oportunas comprobaciones, no existen personas o entidades que, actuando de manera concertada o por cuenta de Hispania Real o de Hispania o sus administradores, sean titulares de acciones de Realia.

Así pues, a los efectos del artículo 5 del Real Decreto 1066/2007, ni a Hispania Real, ni a la Sociedad Matriz ni a ninguna de las sociedades del grupo empresarial de esta se le atribuyen acciones de Realia representativas de derechos de voto de la Realia.

1.6.2 Autocartera de la Sociedad Afectada

Según los estados financieros semestrales consolidados de Realia correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014, a 30 de junio de 2014 la Sociedad Afectada era titular de 610.000 acciones propias que representan el 0,198% de su capital social.

1.7 Operaciones con valores de la Sociedad Afectada

Según el leal saber y entender de Hispania Real, y tras realizar las oportunas comprobaciones, ni Hispania Real ni la Sociedad Matriz, ni los administradores de estas, ni otras personas que actúen concertadamente con o por cuenta de estas, han realizado 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 Realia, desde el 21 de noviembre de 2013 (fecha correspondiente a los 12 meses anteriores al anuncio previo de la Oferta) y hasta la fecha de este Folleto Explicativo.

Hispania Real declara que ni ella ni ninguna sociedad del Grupo Hispania tiene intención de adquirir, directa o indirectamente, por sí o por persona interpuesta, ni de forma concertada, acciones de Realia fuera del procedimiento de la Oferta y hasta la fecha de publicación del resultado de esta, si bien no ha adoptado ninguna decisión al respecto. En el supuesto de que decidiera finalmente realizar alguna adquisición de acciones de Realia durante el referido período, resultará de aplicación, en su caso, lo dispuesto en el artículo 32 del Real Decreto

1066/2007, que establece la obligación de eliminar la Condición de Aceptación Mínima y de elevar automáticamente el precio de la Oferta hasta el más alto de los satisfechos en dichas adquisiciones.

En el Acuerdo con los Acreedores Sindicados, los Acreedores Sindicados han declarado a favor la Sociedad Oferente que ninguno de ellos (ni las personas relacionadas con ellos en el sentido del artículo 5 del Real Decreto 1066/2007), ha adquirido o pactado adquirir acciones de la Sociedad Afectada, o cualquier otro valor que de derecho a adquirir acciones de la Sociedad Afectada, ni ha llegado a acuerdos de ningún tipo con terceros que lo hayan hecho, durante los 12 meses anteriores a la fecha del Acuerdo con los Acreedores Sindicados (esto es, desde el 21 de noviembre de 2013), entendiéndose esta declaración referida exclusivamente a las acciones de la Sociedad Afectada adquiridas por cuenta propia de los Acreedores Sindicados y no a las que pudieran haber adquirido estos por cuenta de sus clientes. La Sociedad Oferente no ha efectuado comprobación alguna en torno a la exactitud o veracidad de esta declaración ni, obviamente, asume cualquier responsabilidad respecto a la misma, aunque no tiene conocimiento de lo contrario.

1.8 Actividad y situación económico-financiera de la Sociedad Oferente

Hispania Real es una sociedad cuya actividad principal consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, la tenencia de participaciones en sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario y la tenencia de participaciones en capital de otras entidades.

Desde la salida a Bolsa de la Sociedad Matriz en marzo de 2014 hasta el 31 de diciembre de 2014, el Grupo Hispania ha adquirido un total de 25 activos cuyo Valor Bruto de los Activos (*Gross Asset Value o GAV*), tras el ejercicio de valoración realizado por Richard Ellis siguiendo los criterios RICS, asciende a 422 millones de euros. Lleva a cabo sus inversiones, principalmente, en tres categorías de activos definidas en su estrategia de inversión (activos residenciales, oficinas y hoteles ubicados en España).

En relación con los activos residenciales, a 31 de diciembre de 2014 el Grupo Hispania ha adquirido tres activos, cuyo GAV asciende a 99 millones de euros y representa el 23,5% del GAV total de la cartera a cierre de 2014. En total, esta cartera de activos cuenta con 399 viviendas, 200 de ellas ubicadas en Barcelona y 199 en Madrid. En cuanto a las inversiones en oficinas, el Grupo Hispania ha adquirido una cartera de oficinas cuyo GAV es de 229 millones de euros (incluyendo el 100% de Hispania Fides, S.L.), lo que representa el 54,3% del GAV total de la cartera a cierre de 2014. Se compone de 17 edificios que acumulan un total de aproximadamente 90.500 metros cuadrados de superficie bruta alquilable de oficinas, 1.635 plazas de garaje y 728 metros cuadrados de superficie bruta alquilable de locales comerciales. Por último, el Grupo Hispania ha adquirido cinco hoteles, con un total de 709 habitaciones, cuyo GAV de 94 millones de euros representa el 22,2% del GAV total de su cartera a cierre de 2014. Todas esas inversiones se han realizado precisamente a través de la Sociedad Oferente, a excepción de la adquisición de la participación mayoritaria en Hispania Fides, S.L. (que supone 9 edificios y 122 millones de euros de GAV, considerada al 100%).

A continuación se recoge: (i) la información financiera individual auditada de Hispania Real a 31 de diciembre de 2014, elaborada conforme a la normativa del Plan General de

Contabilidad; y (ii) la información financiera consolidada auditada del Grupo Hispania a 31 de diciembre de 2014, elaborada conforme a la normativa internacional.

Balance de situación de Hispania Real a 31 de diciembre de 2014:

Datos en miles de euros	31.12.2014
ACTIVO	
Inversiones inmobiliarias	281.462
Inversiones financieras a largo plazo	1.578
ACTIVO NO CORRIENTE	283.040
Anticipos a proveedores	31
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	427
Inversiones financieras a corto plazo	78
Periodificaciones a corto plazo	93
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	199.201
ACTIVO CORRIENTE	199.830
TOTAL ACTIVO	482.870
PASIVO	
Fondos propios	432.601
<i>Capital</i>	<i>5.000</i>
<i>Prima de emisión</i>	<i>81.150</i>
<i>Otras aportaciones de socios</i>	<i>350.829</i>
<i>Resultado del ejercicio</i>	<i>(4.768)</i>
Ajustes por cambio de valor	(658)
<i>Operaciones de cobertura</i>	<i>(658)</i>
PATRIMONIO NETO	431.943
Deudas a largo plazo	42.492
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	<i>39.278</i>
<i>Derivados</i>	<i>658</i>
<i>Otros pasivos financieros</i>	<i>2.556</i>
PASIVO NO CORRIENTE	42.492
Deudas a corto plazo	3.482
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	<i>3.017</i>
<i>Derivados</i>	<i>8</i>
<i>Otros pasivos financieros</i>	<i>457</i>
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.872

Datos en miles de euros	31.12.2014
Periodificaciones a corto plazo	81
PASIVO CORRIENTE	8.435
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	482.870

Cuenta de resultados de Hispania Real a 31 de diciembre de 2014:

Datos en miles de euros	31.12.2014
IMPORTE NETO CIFRA DE NEGOCIOS	6.630
Otros ingresos de explotación	50
Otros gastos de explotación	(7.328)
RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN	(648)
Amortización del inmovilizado	(1.337)
Resultado por enajenación de activos	52
RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN	(1.933)
Ingresos financieros	181
Gastos financieros	(2.864)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(130)
RESULTADO FINANCIERO	(2.813)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(4.746)
Impuestos sobre beneficios	(22)
RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUADAS	(4.768)
Resultados de actividades interrumpidas	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(4.768)

Balance de situación consolidado del Grupo Hispania a 31 de diciembre de 2014:

Datos en miles de euros	31.12.2014
ACTIVO	
Inmovilizado intangible	34
Inversiones inmobiliarias	422.365
Instrumentos de patrimonio	350
Activos financieros no corrientes	2.556
Activos por impuestos diferidos	13.210
ACTIVO NO CORRIENTE	438.515
Anticipos a proveedores	32
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.150
Créditos con Administraciones Públicas	2.719

Datos en miles de euros	31.12.2014
Otros activos financieros corrientes	2.097
Periodificaciones a corto plazo	250
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	204.201
ACTIVO CORRIENTE	211.449
TOTAL ACTIVO	649.964
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	
Fondos propios	550.759
<i>Capital</i>	55.060
<i>Prima de emisión</i>	478.074
<i>Aportaciones de socios</i>	540
<i>Reservas</i>	(47)
<i>Resultado del ejercicio</i>	17.132
Ajustes por cambio de valor	(658)
<i>Operaciones de cobertura</i>	(658)
Intereses minoritarios	10.137
PATRIMONIO NETO	560.238
Provisiones a largo plazo	398
Deudas a largo plazo	70.794
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	56.414
<i>Derivados</i>	658
<i>Otros pasivos financieros</i>	13.722
Pasivos por impuesto diferido	4.913
PASIVO NO CORRIENTE	76.105
Deudas a corto plazo	6.296
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	5.474
<i>Derivados</i>	8
<i>Otros pasivos financieros corrientes</i>	814
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	5.782
Deudas con Administraciones Públicas	532
Anticipos de clientes	894
Periodificaciones a corto plazo	117
PASIVO CORRIENTE	13.621
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	649.964

Cuenta de resultados consolidada de Hispania a 31 de diciembre de 2014:

Datos en miles de euros	31.12.2014
IMPORTE NETO CIFRA DE NEGOCIOS	10.262
Otros ingresos de explotación	64
Otros gastos de explotación	(12.834)
RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN	(2.508)
Amortización del inmovilizado	(5)
Resultado por enajenación de activos	45
Variación del valor de las inversiones inmobiliarias	14.049
Diferencia negativa de consolidación	7.496
RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN	19.077
Ingresos financieros	1.122
Gastos financieros	(3.961)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	(130)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	1.420
RESULTADO FINANCIERO	(1.549)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	17.528
Impuestos sobre beneficios	(2)
RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUADAS	17.526
Resultados de actividades interrumpidas	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	17.526
INTERESES MINORITARIOS	394
RESULTADO ATRIBUIBLE A SOCIEDAD DOMINANTE	17.132

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Hispania cerradas a 31 de diciembre de 2014 se encuentran disponibles en los registros de la CNMV.

Desde el cierre del ejercicio y hasta la fecha del presente folleto, se han llevado a cabo las siguientes operaciones significativas en el Grupo Hispania:

- (i) Suscripción por Hispania Real y el Grupo Barceló, el día 24 de febrero de 2015, de un acuerdo marco para la creación de un vehículo conjunto de inversión a través del cual canalizar sus inversiones inmobiliarias en proyectos hoteleros vacacionales en España. La ejecución de la operación quedó sujeta a la finalización y resultado satisfactorio, a juicio del Grupo Hispania, de la *due diligence* sobre los activos inmobiliarios que el Grupo Barceló aportará al vehículo de inversión.
- (ii) Comunicación de la adquisición por Hispania a través de Hispania Real del Hotel Vincci Málaga por importe de 10,4 millones de euros el 14 de enero de 2015. El

importe satisfecho se desembolsó íntegramente con fondos propios. Hispania Real se integra en la Sociedad Matriz por el método de consolidación global.

Se adjunta como **Anexo 3** una copia de las cuentas anuales de la Sociedad Oferente, cerradas a 31 de diciembre de 2014.

CAPÍTULO II

2.1 Valores a los que se dirige la Oferta

El capital social de la Sociedad Afectada asciende en la actualidad a 73.769.023,68 euros, representado por 307.370.932 acciones de 0,24 euros de valor nominal cada una, pertenecientes a una única clase y serie, y totalmente suscritas y desembolsadas. Cada una de las acciones de Realia da derecho a un voto.

Las acciones están representadas en anotaciones en cuenta, las cuales se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona e integradas en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo).

De acuerdo con la información pública disponible, Realia no tiene emitidos derechos de suscripción, obligaciones convertibles o canjeables en acciones, *warrants* o cualesquiera valores o instrumentos que puedan dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de sus acciones. Tampoco existen acciones sin voto o de clases especiales.

La Oferta se dirige a un total de 321.854.379 acciones de Realia, que representan el capital teórico máximo de la Sociedad Afectada y que se compone de la suma de (a) la totalidad de las acciones emitidas a la fecha del presente Folleto Explicativo (esto es, 307.370.932 acciones ordinarias de 0,24 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta), y (b), en su caso, las 14.483.447 acciones nuevas de Realia que, como máximo, podrían llegar a ser emitidas antes de la finalización del plazo de aceptación de la Oferta en virtud del acuerdo de la Junta General de Accionistas de Realia, de fecha 24 de junio de 2014, por el que se aprobó un aumento de capital para permitir la capitalización del llamado “Tramo Convertible Librementemente” y/o del “Tramo No Convertible Voluntariamente” del préstamo participativo que ostenta Sareb en virtud del contrato de 30 de septiembre de 2009 (y sus posteriores novaciones) y los acuerdos previos al respecto entre Realia y Sareb (en particular, los de la novación del préstamo participativo de 26 de julio de 2013) (el “**Aumento de Sareb**”) (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). En consecuencia, la Oferta se dirige al 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.

2.2 Contraprestación ofrecida

2.2.1 *Contraprestación ofrecida por cada valor y forma en que se hará efectiva*

La Oferta se formula como compraventa de acciones y la contraprestación de la Oferta es de 0,49 euros por acción. La contraprestación será hecha efectiva en su totalidad en efectivo y se abonará según lo dispuesto en el Capítulo III siguiente del presente Folleto Explicativo.

El precio de la Oferta ha sido calculado sobre la base de que Realia no realice un reparto extraordinario de dividendos, reservas, primas u otra distribución de naturaleza análoga, a sus accionistas hasta la fecha de publicación del resultado de la Oferta (la “**Retribución al**

Accionista”). A efectos meramente informativos se indica que según la información pública disponible Realia no ha distribuido dividendos desde 2009. En consecuencia, en el supuesto de que Realia llevara a cabo una Retribución al Accionista entre sus accionistas antes de la fecha de publicación del resultado de la Oferta, entonces el precio de la Oferta se reducirá en un importe igual al importe bruto por acción de dicha Retribución al Accionista, en los términos del artículo 33 del Real Decreto 1066/2007, es decir, de modo que la eventual reducción en la contraprestación nueva no exceda de lo necesario para preservar la equivalencia financiera con la antigua, y siempre que cuente con la previa conformidad de la CNMV.

2.2.2 Justificación de la contraprestación y método de valoración utilizado para su determinación

La Oferta tiene la consideración de voluntaria y el precio ha sido fijado libremente por la Sociedad Oferente de conformidad con lo previsto en el artículo 13.5 del Real Decreto 1066/2007, sin que la Sociedad Oferente vaya a aportar ningún informe de valoración de las acciones de Realia por un experto independiente y, por tanto, sin que el precio pueda considerarse equitativo a los efectos del Real Decreto 1066/2007.

El precio de la Oferta es inferior a cualquier valor de cotización de cierre diario de Realia en los 12 meses anteriores al anuncio previo de la Oferta.

El precio de la Oferta es equivalente a considerar el 100% del valor de los activos patrimoniales en renta reportado por Realia a 31 de diciembre de 2014 que asciende a 1.053 millones de euros y una reducción de aproximadamente 20 millones de euros en el producto terminado puesto a la venta y de aproximadamente 325 millones de euros en suelo residencial y terciario, respecto de las últimas magnitudes reportadas por Realia en los estados financieros a 31 de diciembre de 2014, esto es, 108 y 408 millones de euros, respectivamente, en términos atribuibles. La Sociedad Oferente estima que esta reducción está en línea con las condiciones actuales de mercado y el riesgo de ejecución de las desinversiones de esos activos que pretende impulsar. Asimismo, se ha tenido en cuenta el descuento obtenido de los Acreedores Sindicados en la adquisición de sus créditos, gracias al cual la Sociedad Oferente se encuentra en condiciones de ofrecer el precio de 0,49 euros por acción al que se formula la Oferta.

Asimismo, tomando los descuentos de cotización sobre el valor liquidativo neto (NNAV) de los últimos 7 años reportado por Realia en su presentación de resultados del ejercicio 2014, el precio de la Oferta supone un 66% de descuento sobre NNAV reportado a 31 de diciembre de 2014, lo cual, en opinión de la Sociedad Oferente, está en línea con el 64% de promedio de descuento de dicho periodo de cotización, con respecto a NNAV reportado por Realia.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Promedio
NNAV (€M)	1576	1195	1077	1012	530	556	449	
NNAV (€ por acción)	5,83	4,34	3,91	3,67	1,92	1,81	1,46	
Cotización a 31 Dic.	1,55	1,66	1,56	1,09	0,75	0,83	0,51	
Descuento sobre NNAV	-73%	-62%	-60%	-70%	-61%	-54%	-65%	-64%

Fuente: Presentación Resultados 2014 Realia de 27 Febrero 2015

Para evitar cualquier duda, se hace constar que en la presentación de resultados del ejercicio 2014, Realia ha incluido también la información anterior en relación a los ejercicios 2006 y

2007. La Sociedad Oferente no ha incluido dicha información en el presente Folleto Explicativo porque la salida a Bolsa de Realia tuvo lugar en junio de 2007 y, por tanto, únicamente ha tomado los datos de los años de cotización completos.

2.3 Condiciones a las que está sujeta la Oferta

2.3.1 Descripción de las condiciones a las que esté sujeta la oferta o declaración negativa

De conformidad con lo previsto en el artículo 13.2.b) del Real Decreto 1066/2007, la efectividad de la Oferta está sujeta a la aceptación irrevocable de la Oferta por titulares de, al menos, el 52,525% del capital social teórico máximo de Realia (la “**Condición de Aceptación Mínima**”). De acuerdo con la información pública disponible, el capital teórico máximo estaría compuesto por 321.854.379 acciones, y en consecuencia la Condición de Aceptación Mínima quedaría cumplida con la aceptación de la Oferta por 169.054.013 acciones, que representan el 55% del capital social de Realia a la fecha de este Folleto Explicativo (ver apartado 2.1 anterior).

Si no se cumpliera la Condición de Aceptación Mínima y la Sociedad Oferente no renunciara a la misma, la Oferta quedaría sin efecto.

La Sociedad Oferente podría renunciar a la Condición de Aceptación Mínima de conformidad con el artículo 33.3 del Real Decreto 1066/2007.

La Sociedad Oferente no está sujeta a ninguna limitación o restricción para renunciar a la Condición de Aceptación Mínima y adquirir en la Oferta una participación inferior al 30% del capital social con voto de Realia. En ese caso, quedarían sin efecto, como se describe en los apartados 2.3.2 y 2.3.3 siguientes, (i) el Acuerdo con los Acreedores Sindicados y (ii) el crédito puente suscrito por Hispania Real con las entidades Banco Santander, S.A. y CaixaBank, S.A por importe máximo de 250 millones de euros para financiar la adquisición de los créditos derivados de la Financiación de Promoción y Suelo (el “**Crédito Puente**”) (véase el apartado 2.4.3 siguiente), y no se produciría el vencimiento anticipado de la Financiación de Promoción y Suelo por aplicación de las cláusulas de cambio de control allí establecidas.

Sin embargo, para la renuncia a la Condición de Aceptación Mínima y la adquisición de una participación en Realia igual o superior al 30% pero inferior al 55%, la Sociedad Oferente está sujeta a las limitaciones y restricciones derivadas del Crédito Puente y/o del Acuerdo con los Acreedores Sindicados que se describen en los apartados 2.3.2 y 2.3.3 siguientes.

A efectos informativos, se indica que para renunciar a la Condición de Aceptación Mínima sería suficiente la decisión del órgano de administración de Hispania Real en este sentido.

Conforme al artículo 39 del Real Decreto 1066/2007, en caso de que la Oferta quedara sin efecto por no haberse cumplido la Condición de Aceptación Mínima y no haber renunciado la Sociedad Oferente a la misma, la Sociedad Oferente, las sociedades del Grupo Hispania, los miembros de sus órganos de administración, su personal de alta dirección y quienes hayan promovido la Oferta en su propio nombre pero por cuenta de la Sociedad Oferente o de forma concertada con esta, no podrán promover otra oferta pública de adquisición respecto de las acciones de Realia hasta transcurridos seis (6) meses, contados a partir de la fecha de publicación del resultado en que quedara sin efecto la Oferta, ni adquirir valores o alcanzar

algún supuesto que determine la obligación de presentar una oferta pública de conformidad con el referido texto legal.

Con la estructura de capital de Realía que resulta de las participaciones significativas comunicadas a la fecha del presente Folleto Explicativo, el cumplimiento de la Condición de Aceptación Mínima requiere necesariamente la aceptación de la Oferta por al menos uno de los dos accionistas de referencia de Realía, BFA o FCC. A este respecto, téngase en cuenta que FCC comunicó mediante hecho relevante de fecha 6 de febrero de 2015 su intención de no proceder a la venta de su participación en la Sociedad Afectada por encontrarse en revisión su plan de inversiones y desinversiones.

2.3.2 Limitaciones o restricciones, reglamentarias, propias o impuestas por terceros, que el oferente pueda tener para una posible renuncia a dichas condiciones en caso de que no se cumplieran

Como se ha indicado, la renuncia a la Condición de Aceptación Mínima por la Sociedad Oferente está, en determinados supuestos, sujeta a ciertas limitaciones y restricciones.

Primero, el Crédito Puente obtenido por Hispania Real para la financiación parcial de la compra de los derechos de crédito derivados de la Financiación de Promoción y Suelo titularidad de los Acreedores Sindicados incluye la obligación de Hispania Real e Hispania de no renunciar a la Condición de Aceptación Mínima.

En segundo lugar, conforme a lo acordado en el Contrato con los Acreedores Sindicados, la adquisición de los créditos, el diferimiento de la exigibilidad inmediata de los mismos y la ejecución del Aumento de Capital por la Sociedad Oferente y los Acreedores Sindicados en los términos descritos en el presente Folleto Explicativo han quedado sujetos al Éxito de la Oferta.

Como consecuencia de dichas limitaciones, y como se describe en el apartado 2.3.3 siguiente:

- (i) La Sociedad Oferente podrá renunciar a la Condición de Aceptación Mínima y adquirir una participación inferior al 30% del capital social con voto de Realía sin necesidad de renegociar el Acuerdo con los Acreedores Sindicados o el Crédito Puente (quedando ambos acuerdos sin efecto);
- (ii) Para adquirir una participación en el capital social con voto de Realía igual o superior al 30% pero inferior al 50,1%, la Sociedad Oferente deberá renegociar el Acuerdo con los Acreedores Sindicados y el Crédito Puente, en ambos casos con fin de posibilitar la ejecución del Aumento de Capital conforme a lo indicado en el apartado 1.5.2 de este Folleto Explicativo; y
- (iii) Para adquirir una participación en Realía igual o superior al 50,1% pero inferior al 55% del capital social con voto de Realía, la Sociedad Oferente deberá renegociar el Crédito Puente con el fin de posibilitar la ejecución del Aumento de Capital conforme a lo indicado en el apartado 1.5.2 de este Folleto Explicativo. En este caso, la Sociedad Oferente no precisaría renegociar el Acuerdo con los Acreedores Sindicados (sino que podría exigir su cumplimiento en los términos pactados).

2.3.3 Previsiones del oferente sobre la posible renuncia a las condiciones e impacto de dicha renuncia en la oferta, en su finalidad y en las demás previsiones contenidas en el Folleto Explicativo

Hispania Real no tiene intención de renunciar a la Condición de Aceptación Mínima.

No obstante dicha intención y las obligaciones bajo el Acuerdo con los Acreedores Sindicados y el Crédito Puente, se relaciona a continuación el impacto que tendría la renuncia a la Condición de Aceptación Mínima en la Oferta, en su finalidad y en las demás previsiones contenidas en el Folleto Explicativo:

- (a) La Sociedad Oferente podrá renunciar a la Condición de Aceptación Mínima para la adquisición de una participación en el capital social de Realia inferior al 30%, sin que ello conlleve (i) un “cambio de control” conforme a la Financiación de Promoción y Suelo (ni, en consecuencia, la obligación de la Sociedad Afectada de amortizar la totalidad de la Financiación de Promoción y Suelo de forma inmediata tras la liquidación de la Oferta); ni (ii) la obligación de la Sociedad Oferente de formular posteriormente una oferta sobre la totalidad de las acciones de la Sociedad Afectada a precio equitativo.

En ese caso, la finalidad de la adquisición para la Sociedad Oferente sería adquirir una participación financiera, no de control, en el capital social de Realia. El Acuerdo con los Acreedores Sindicados y el Crédito Puente quedarían sin efecto y tampoco se ejecutaría el Aumento de Capital descrito en el apartado 1.5.2 anterior.

La participación de la Sociedad Oferente podría no ser suficiente para la efectiva materialización de sus planes estratégicos para la Sociedad Afectada que se describen en el Capítulo IV.

- (b) Dado que:
- (i) la adquisición por parte de la Sociedad Oferente de acciones de Realia representativas del 30% o más del capital social de Realia conllevará un cambio de control conforme a la Financiación de Promoción y Suelo y, en consecuencia, a la obligación de la Sociedad Afectada de amortizar la totalidad de la Financiación de Promoción y Suelo de forma inmediata tras la liquidación de la Oferta;
 - (ii) la validez y plena eficacia del Acuerdo con los Acreedores Sindicados está condicionada a la adquisición por parte de la Sociedad Oferente de una participación en el capital de la Sociedad Afectada de al menos el 50,1% del capital social tras la liquidación de la Oferta; y
 - (iii) la financiación bancaria concertada por la Sociedad Afectada con Banco Santander, S.A. y CaixaBank, S.A. para financiar (parcialmente) el precio de adquisición de los créditos de los Acreedores Sindicados bajo la Financiación de Promoción y Suelo conforme al Acuerdo con los Acreedores Sindicados (que se describe en el apartado 2.4.3 siguiente) está condicionada a la liquidación de la Oferta con cumplimiento de la Condición de Aceptación Mínima,

la Sociedad Oferente sólo tiene intención de renunciar a la Condición de Aceptación Mínima para la adquisición y adquirir una participación en el capital de la Sociedad Afectada igual o superior al 30% pero inferior al 50,1% en la medida en que hubiera

renegociado sus acuerdos con los Acreedores Sindicados y con Banco Santander, S.A. y CaixaBank, S.A., en ambos casos con fin de posibilitar la ejecución del Aumento de Capital conforme a lo indicado en el apartado 1.5.2 de este Folleto Explicativo. La Sociedad Oferente no ha alcanzado ningún compromiso o acuerdo con los Acreedores Sindicados, Banco Santander, S.A. ni CaixaBank, S.A. en relación con la citada renegociación (ni tiene constancia de las intenciones de cualquiera de ellos al respecto). En todo caso, Hispania Real se compromete a renegociar tales acuerdos sólo en términos que permitan mantener las características de la ejecución de la Oferta y del Aumento de Capital conforme a lo descrito en el presente Folleto Explicativo.

En caso de que se renegociaran los acuerdos con los Acreedores Sindicados y con Banco Santander, S.A. y CaixaBank, S.A. conforme a lo indicado, la Sociedad Oferente renunciara a la Condición de Aceptación Mínima y adquiriera una participación igual o superior al 30% pero inferior al 50,1% del capital social de Realia, téngase en cuenta que la válida aprobación del Aumento de Capital conforme a las mayorías previstas en la Ley de Sociedades de Capital podría requerir el voto favorable de otros accionistas de Realia, además de Hispania Real. Si no se obtuviera dicho voto favorable, no se aprobaría ni ejecutaría el Aumento de Capital, ni se llevarían a cabo los planes estratégicos previstos para la Sociedad Afectada que se describen en el Capítulo IV.

En caso de que se obtuvieran tales votos favorables, la Sociedad Oferente mantendría la finalidad perseguida por la Oferta que se describe en el Capítulo IV y continuaría persiguiendo los planes estratégicos para la Sociedad Afectada allí relacionados.

Finalmente, a efectos aclaratorios, se recuerda que si la Sociedad Oferente alcanza una participación igual o superior al 30% del capital social con voto de Realia pero inferior al 50%, 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 mes tras la liquidación de la Oferta, salvo que cualquier otra persona o entidad, individualmente o de forma conjunta con las personas que actúen en concierto con ella, tuviera un porcentaje de voto en Realia igual o superior al que adquiriera la Sociedad Oferente y se solicite y se obtenga la dispensa de la CNMV de conformidad con el artículo 4.2 del Real Decreto 1066/2007.

- (c) De conformidad con lo indicado en el apartado anterior, la Sociedad Oferente sólo tiene intención de renunciar a la Condición de Aceptación Mínima para la adquisición de una participación igual o superior al 50,1% pero inferior al 55% del capital social de la Sociedad Afectada, en la medida en que hubiera renegociado su acuerdo de financiación con Banco Santander, S.A. y CaixaBank, S.A. con el fin de posibilitar la ejecución del Aumento de Capital en los términos indicados en el presente Folleto Explicativo. En este caso en el que la renuncia a la Condición de Aceptación Mínima permitiría a la Sociedad Oferente adquirir una participación igual o superior al 50,1% pero inferior al 55% del capital social de la Sociedad Afectada, la Sociedad Oferente no precisaría renegociar el Acuerdo con los Acreedores Sindicados (sino que podría exigir su cumplimiento en los términos pactados).

La Sociedad Oferente mantendría, también en este caso, la finalidad perseguida por la Oferta que se describe en el Capítulo IV y continuaría persiguiendo los planes estratégicos para la Sociedad Afectada allí relacionados.

2.4 Garantías y financiación de la Oferta

2.4.1 Tipo de garantías constituidas por la Sociedad Oferente para la liquidación de la Oferta, identidad de las entidades financieras con las que haya sido constituidas e importe.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 del Real Decreto 1066/2007, la Sociedad Oferente ha presentado ante la CNMV dos avales emitidos por sendas entidades de crédito, por un importe máximo conjunto de 157.708.645,72 euros (78.854.322,86 euros cada entidad) y con objeto de garantizar el pago de la contraprestación de la Oferta en su totalidad frente a los miembros del mercado o sistema de liquidación y frente a los aceptantes de la Oferta. Las entidades de crédito emisoras son Banco Santander, S.A. y CaixaBank, S.A.

El importe de los avales cubre íntegramente el pago de la contraprestación ofrecida por la Sociedad Oferente por la totalidad de los valores a los que se dirige la Oferta.

Dichos avales se adjuntan como **Anexo 4** al presente Folleto Explicativo.

2.4.2 Fuentes de financiación de la Oferta y principales características de dicha financiación.

Hispania Real tiene previsto hacer frente al pago de la contraprestación y los gastos de la Oferta con fondos propios íntegramente (esto es, sin necesidad de financiación externa), obtenidos mediante la aportación a sus fondos propios de 157.708.645,71 euros, realizada por Hispania el 9 de diciembre de 2014 en concepto de “aportación de socios o propietarios” y registrada como un aumento de los fondos propios de la Sociedad Oferente, sin conllevar aumento alguno de su capital social. A su vez, Hispania ha realizado dicha aportación con fondos propios, sin necesidad de concertar financiación externa.

2.4.3 Financiación de la adquisición de los créditos a los Acreedores Sindicados

Para la financiación de la adquisición de los créditos derivados de la Financiación de Promoción y Suelo, Hispania Real ha suscrito el Crédito Puente (*bridge loan*) con un plazo de doce meses (esto es, hasta el 21 de noviembre de 2015) y por importe máximo de 250 millones de euros con las entidades Banco Santander, S.A. y CaixaBank, S.A (cada una, titular del 50% del crédito puente). Bajo el Crédito Puente, la Sociedad Oferente podrá disponer del 53,14% del Importe de la Operación (tal como se define a continuación), con el máximo de 250 millones de euros. A estos efectos, se tiene por Importe de la Operación la suma de la contraprestación final de la Oferta y el precio de adquisición de los créditos derivados de la Financiación de Promoción y Suelo a los Acreedores Sindicados.

La disposición del Crédito Puente queda sujeta, entre otras condiciones, a (i) el Éxito de la Oferta con cumplimiento de la Condición de Aceptación Mínima (a la que la Sociedad Oferente no puede renunciar, salvo dispensa previa, como se ha explicado en el apartado 2.3.3 anterior) y (ii) la constitución por Hispania Real de un depósito, y de una prenda sobre el mismo a favor de los bancos financiadores, por el importe que, conjuntamente con la disposición del Crédito Puente, permita a la Sociedad Oferente satisfacer la totalidad del precio de adquisición de los créditos derivados de la Financiación de los Acreedores Sindicados.

Adicionalmente a esa prenda, la Sociedad Oferente se ha comprometido a pignorar los derechos de crédito derivados de la Financiación de Promoción y Suelo que la Sociedad

Oferente adquiera de los Acreedores Sindicados, conforme al Contrato con los Acreedores Sindicados, así como las acciones de Realia adquiridas por la Sociedad Oferente a consecuencia del Éxito de la Oferta y la ejecución del Aumento de Capital.

El Crédito Puente devengará intereses a un tipo de interés del Euribor más un margen en condiciones de mercado, siendo los períodos de interés de uno, tres o seis meses, a elección de Hispania Real. El coste de la financiación no depende de las magnitudes económicas, de la actividad o de los negocios de Realia.

En cuanto a su amortización, el Crédito Puente se ha estructurado como una financiación puente contra un aumento de capital de Hispania. A estos efectos, la Junta General de Accionistas de Hispania de 26 de diciembre aprobó un aumento del capital social por importe nominal de 44.273.910 euros, a un tipo de emisión a determinar por el Consejo de Administración de Hispania, con posibilidad de suscripción incompleta y condicionado al Éxito de la Oferta, y a la adquisición de los créditos a los Acreedores Sindicados. Una vez tenga lugar, se destinará el importe neto obtenido en el aumento de capital a la amortización del Crédito Puente.

La financiación incluye causas de vencimiento anticipado habituales en operaciones bancarias (incumplimiento de obligaciones de pago, insolvencia o concurso, cambio material adverso, cese de negocio o de actividad, etc.).

El Crédito Puente no contiene otras informaciones relevantes para los destinatarios de la Oferta, o la Sociedad Afectada, de las que no se haya dado cuenta en el presente Folleto Explicativo.

2.4.4 Efectos de la financiación sobre la Sociedad Afectada

Dado que Hispania Real no va a solicitar financiación externa para hacer frente al pago de la contraprestación y los gastos de la Oferta ni a la amortización del Crédito Puente, no se prevé efecto alguno en este sentido sobre Realia.

Por tanto, no se producirá como consecuencia de la Oferta ni de la suscripción del Crédito Puente un incremento del endeudamiento de Realia sin que, en particular, Realia tenga que garantizar (ni de forma personal, ni mediante el otorgamiento de garantías reales ni de ningún otro modo) ni pagar ningún importe destinado al pago de la contraprestación o de los gastos de la Oferta.

El Crédito Puente no contempla ninguna obligación o carga respecto de los activos o pasivos, las actividades o, en términos generales, los negocios de Realia o su grupo de sociedades.

CAPÍTULO III

3.1 Plazo de aceptación de la Oferta.

El plazo de aceptación de la Oferta es de 15 días naturales contados a partir del día hábil bursátil siguiente a la fecha de publicación del primero de los anuncios a los que se refiere el artículo 22 del Real Decreto 1066/2007 en el Boletín de Cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y en un periódico de difusión nacional. El plazo de aceptación finalizará en todo caso a las 24:00 horas del último día del plazo.

Se tomará como fecha de publicación de los anuncios en los Boletines Oficiales la fecha de la sesión bursátil a la que estos se refieran.

A efectos de cómputo del referido plazo, se incluirá tanto el día inicial como el último del referido plazo. En el caso de que el primer día del plazo fuese inhábil a efectos de funcionamiento del Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo), el plazo de aceptación se iniciará el día hábil siguiente y, en el caso de que lo fuese el último día del plazo, este se extenderá hasta el final del día hábil siguiente a tales efectos.

La Sociedad Oferente podrá prorrogar el plazo de aceptación de la Oferta hasta el máximo de 70 días naturales, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23 del Real Decreto 1066/2007 y previa comunicación a la CNMV. Dicha prórroga, en su caso, será anunciada en los mismos medios en que hubiera sido publicada la Oferta, al menos tres días naturales antes del término del plazo inicial, indicándose las circunstancias que la motivan.

Se acompaña como **Anexo 5** el modelo del anuncio que se publicará en el Boletín de Cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y en un periódico de difusión nacional.

Se adjunta igualmente como **Anexo 6** la carta entregada por la Sociedad Oferente a la CNMV sobre la publicidad de la Oferta.

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

3.2.1 *Aceptación revocable e incondicional*

Las declaraciones de aceptación de la Oferta por los accionistas de Realia se admitirán desde el primer día del plazo de aceptación, podrán ser revocadas en cualquier momento antes del último día de dicho plazo y carecerán de validez si se someten a condición, todo ello conforme se establece en el artículo 34.5 del Real Decreto 1066/2007.

3.2.2 *Procedimiento de aceptación de la Oferta*

Los titulares de las acciones de Realia que deseen aceptar la Oferta deberán dirigirse a la entidad depositaria en la que tengan depositadas sus acciones. Las declaraciones de aceptación de la Oferta serán cursadas a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores españolas a través de las entidades depositarias participantes en Iberclear en las que se encuentren depositadas las acciones correspondientes, quienes se encargarán de recoger dichas aceptaciones por escrito y responderán de la titularidad y tenencia de las acciones a las que se refieren dichas aceptaciones, así como de la inexistencia de cargas y 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 procederse a la transmisión de las acciones y deberán incluir todos los datos identificativos exigidos por la legislación aplicable a este tipo de operaciones.

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 designado a estos efectos y a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona 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 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 del 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 las 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 la siguiente entidad:

Santander Investment, S.A.
Gran Vía de Hortaleza, 3
Edificio Pedreña - 1
28033 Madrid
Atn. Luis Antonio Pérez / Joaquín González-Tarrío

Las acciones a las que se extiende la Oferta deberán ser transmitidas: (i) libres de cargas y gravámenes y de 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 irrevindicable 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 Oferta. Es decir, aquellas acciones que se ofrezcan en venta deberán haber sido adquiridas por, y ser titularidad de, los aceptantes no más tarde del último día del plazo de aceptación de la Oferta.

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

3.2.3 Publicación del resultado de la Oferta

Transcurrido el plazo de aceptación previsto en el apartado 3.1 anterior, o el que resulte, en su caso, de su prórroga o modificación, y en un plazo que no excederá de cinco días hábiles desde la finalización del referido plazo, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de

Madrid y Barcelona comunicarán a la CNMV el número total de acciones que hayan aceptado la Oferta.

Conocido por la CNMV el total de aceptaciones, la CNMV comunicará en el plazo de dos días hábiles a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, a la Sociedad de Bolsas, a la Sociedad Oferente y a Realia el resultado de la Oferta.

Las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona publicarán dicho resultado, con su alcance concreto, en el Boletín de Cotización correspondiente a la sesión bursátil en la que reciban la comunicación. Se entenderá por fecha de publicación del resultado de la Oferta, la fecha de la sesión a la que se refieran los mencionados Boletines de Cotización.

3.2.4 Intervención y liquidación de la Oferta

La adquisición de las acciones objeto de la Oferta se intermediará por Santander Investment Bolsa, S.V., S.A.U., que actúa como miembro de la Bolsa intermediario de la operación por cuenta de la Sociedad Oferente, y se liquidará por Banco Santander, S.A., que actúa 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 será realizado siguiendo el procedimiento establecido para ello por Iberclear, considerándose como fecha de la contratación de la correspondiente operación bursátil la de la sesión a que se refieran los Boletines Oficiales de Cotización de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona que publiquen el resultado de la Oferta.

3.3 Gastos de aceptación y liquidación de la Oferta que sean de cuenta de los destinatarios o distribución de los mismos entre la Sociedad Oferente y aquellos

Los titulares de las acciones de Realia que acepten la Oferta a través de Santander Investment Bolsa, S.V., S.A.U. no soportarán los corretajes derivados de la intervención de un miembro del mercado en la compraventa, ni de los cánones de liquidación de Iberclear ni de contratación de las Bolsas de Valores, que serán satisfechos por la Sociedad Oferente.

En el supuesto de que intervengan por cuenta del aceptante otros miembros del mercado distintos de Santander Investment Bolsa, S.V., S.A.U., serán a cargo del aceptante el corretaje y los demás gastos de la parte vendedora en la operación, incluyendo los cánones de liquidación de Iberclear y de contratación de las Bolsas de Valores.

La Sociedad Oferente no se hará cargo, en ningún caso, 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.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 33.5 del Real Decreto 1066/2007, una vez publicado el desistimiento de la Oferta o la causa que la deje sin efecto, quedarán ineficaces las aceptaciones que se hubieren presentado, corriendo a cargo de la Sociedad Oferente los gastos ocasionados por la aceptación.

En virtud del artículo 39.1 del Real Decreto 1066/2007, en caso de que la Oferta quede sin efecto por no cumplirse la Condición de Aceptación Mínima, las entidades o personas que hubieran recibido las aceptaciones por cuenta de la Sociedad Oferente estarán obligadas a la

devolución de los documentos acreditativos de la titularidad de los valores que les hubieran sido entregados por los aceptantes. Todos los gastos de la devolución serán por cuenta de la Sociedad Oferente.

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

3.4 Plazos para la renuncia a las condiciones a las que, en su caso, esté sujeta la eficacia de la Oferta

En caso de que no se cumpla la Condición de Aceptación Mínima a la que se encuentra sujeta la eficacia de la Oferta que se ha descrito en el apartado 0 anterior del presente Folleto Explicativo, Hispania Real se compromete a comunicar su decisión de renunciar o no a la misma no más tarde del final del día hábil siguiente a aquel en que la CNMV le anticipe el número de acciones incluidas en las declaraciones de aceptación formuladas en relación con la Oferta. En ausencia de dicha comunicación, se entenderá que Hispania Real no renuncia a la referida condición por lo que, en caso de que no se cumpla la misma, la Oferta quedará sin efecto.

3.5 Designación de las entidades o intermediarios financieros que actúen por cuenta de la Sociedad Oferente en el procedimiento de aceptación y liquidación

La Sociedad Oferente ha designado Santander Investment Bolsa, S.V., S.A.U., con domicilio en Avda. de Cantabria, s/n, Ciudad Grupo Santander, Edf. Encinar, Planta 1, 28660 Boadilla del Monte (Madrid), N.I.F. A-79204319, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 14.471, folio 43, sección 8, hoja M-84.468 para actuar en su nombre como entidad encargada de la intermediación de las operaciones relativas a la adquisición de las acciones de Realia a las que la Oferta se dirige y, en su caso, las correspondientes a las operaciones de compraventa forzosa de conformidad con lo que se establece en este Folleto Explicativo.

La Sociedad Oferente ha designado a Banco Santander, S.A., con domicilio a estos efectos en Gran Vía de Hortaleza, 3, Edf. Pedreña Planta -1, 28033 Madrid, N.I.F. A-39000013, inscrita en el Registro Mercantil de Santander, al tomo 448 folio 1, hoja S-1.960 para actuar como entidad encargada de la liquidación de las adquisiciones por parte de la Sociedad Oferente de las acciones de Realia a las que la Oferta se dirige y, en su caso, las correspondientes a las operaciones de compraventa forzosa, en los términos indicados en el presente Folleto Explicativo.

Se adjuntan como **Anexo 7** copias de las cartas de aceptación de Santander Investment Bolsa, S.V., S.A.U. y Banco Santander, S.A. como miembro del mercado que interviene la Oferta y entidad liquidadora, respectivamente.

3.6 Formalidades que deben cumplir los titulares de los valores para solicitar la compra forzosa de los valores afectados por la Oferta. Procedimiento de la venta forzosa

Condiciones para las compraventas forzosas

En el supuesto de que, de conformidad con lo previsto en el artículo 60 *quater* de la Ley del Mercado de Valores, a resultas de la Oferta Hispania Real posea valores que representen al menos el 90% del capital social que confiere derecho de voto de Realia y la Oferta haya sido aceptada por titulares de valores que representen al menos el 90% de los derechos de voto de

Realia, la Sociedad Oferente no exigirá a los restantes titulares de valores la venta forzosa de la totalidad de sus acciones.

En el supuesto de que se cumplan las referidas circunstancias, los accionistas que lo deseen podrán exigir a la Sociedad Oferente la compra forzosa de la totalidad de sus acciones por la misma contraprestación de la Oferta si bien, en este caso, todos los gastos derivados de las operaciones de compra forzosa y su correspondiente liquidación serán a cuenta 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 legalmente previstos en el artículo 47 del Real Decreto 1066/2007 para que los accionistas de la Sociedad Afectada pudieran ejercitar el derecho de compra forzosa (en caso de que efectivamente FCC no venda su participación en Realia).

De conformidad con lo anteriormente señalado 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, deberían tener presentes las siguientes consideraciones antes de tomar la decisión de exigir a Hispania Real la compra forzosa de sus valores:

- (i) La contraprestación a percibir por los accionistas que no hubiesen acudido a la Oferta será la misma que la contraprestación de la Oferta.
- (ii) En el supuesto de compra forzosa todos los gastos derivados de la operación y su liquidación serán por cuenta de los accionistas vendedores.

Hispania Real comunicará a la CNMV y al mercado mediante hecho relevante, antes de la fecha de liquidación de la Oferta, si se dan las condiciones descritas más arriba.

Las condiciones para las compraventas forzosas se considerarán cumplidas en caso de aceptación de la Oferta por: (i) 289.668.942 acciones de la Sociedad Afectada, en caso de que Sareb hubiera convertido su préstamo participativo en capital hasta el límite máximo y, en consecuencia, el capital de Realia esté representado por 321.854.379 acciones; o (ii) 276.633.839 acciones de la Sociedad Afectada si Sareb no hubiera capitalizado el préstamo participativo y el capital de Realia esté representado por 307.370.932 acciones.

Procedimiento para las compraventas forzosas

A la mayor brevedad posible, no más tarde de los tres 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 Hispania Real no va a exigir la venta forzosa y (ii) el derecho de los accionistas que lo deseen de ejercer su derecho de compra forzosa.

La contraprestación a satisfacer por la compraventa forzosa se abonará en efectivo y corresponderá al mismo precio por acción pagado en la Oferta, esto es, 0,49 euros por acción.

Todos los gastos derivados de la compraventa y liquidación de los valores serán por cuenta de los accionistas vendedores. 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

El precio que la Sociedad Oferente deberá satisfacer a todos aquellos accionistas de Realia que ejerciten el derecho de compra forzosa será 0,49 euros por acción.

El plazo máximo del que dispondrán los accionistas de Realia para solicitar la compra forzosa será de tres meses a contar desde la fecha de finalización del plazo de aceptación de la Oferta.

Los accionistas que deseen solicitar la compra forzosa 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 la Sociedad Oferente por dichas entidades a través de Banco Santander, S.A. Las entidades participantes en Iberclear donde se encuentren depositadas las acciones responderán de acuerdo con sus registros del detalle de la titularidad y tenencia de los valores a 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 artículo 60 *quater* 2 de la Ley del Mercado de Valores, si las acciones objeto de compraventa 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 acciones se enajenarán libres de dichas cargas, pasando estas a constituirse sobre el precio pagado por Hispania Real por la compraventa.

El depositario de las acciones estará obligado a mantener en depósito el precio de 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 el referido apartado 2 del artículo 60 *quater* 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 estos.

Las entidades participantes en Iberclear que reciban las solicitudes de compra forzosa remitirán a Banco Santander, S.A., diariamente, los datos relativos al número de acciones comprendidas en las solicitudes de compra forzosa presentadas por los accionistas de Realia.

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

En ningún caso la Sociedad Oferente aceptará solicitudes de compra forzosa con fecha posterior al día en que se cumplan tres meses desde la fecha de finalización del plazo de aceptación de la Oferta o relativas a acciones que tengan referencias de registro posteriores a dicho día. 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 meses desde la fecha de

finalización del plazo de aceptación de la Oferta, y su solicitud deberá realizarse dentro de dichos tres meses.

La adquisición de acciones objeto de la compra forzosa por parte de la Sociedad Oferente se intervendrá por Santander Investment Bolsa, S.V., S.A.U. y se liquidará por Banco Santander, S.A., que actúan como miembro de la Bolsa intermediario de la operación y como entidad participante en Iberclear encargada de efectuar dicha liquidación por cuenta de la Sociedad Oferente, respectivamente.

Las solicitudes de compra forzosa recibidas por la Sociedad Oferente, se liquidarán en iguales plazos que los fijados en el presente Folleto Explicativo 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 consumar 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 señores accionistas de Realia que se informen convenientemente sobre los gastos asociados a la ejecución de dichas operaciones de compra forzosa.

CAPÍTULO IV

4.1 Finalidad perseguida con la adquisición

La finalidad perseguida por Hispania Real con la adquisición de las acciones de Realia a las que se dirige la Oferta consiste en obtener el 50,1% o más de Realia a través de la liquidación de la Oferta.

Posteriormente la Sociedad Oferente pretende mantener dicha participación e impulsar y liderar el proceso de recapitalización de la Sociedad Afectada mediante el Aumento de Capital señalado en el apartado 1.5.2 anterior.

Una vez completada la recapitalización de Realia, apoyándose en una recuperación paulatina del sector inmobiliario en España y en la gestión intensa de sus activos, el objetivo de la Sociedad Oferente respecto de la Sociedad Afectada es llevar a cabo los planes y actuaciones que se describen a continuación.

La Sociedad Oferente pretende todo lo anterior sin perjuicio de su derecho de renunciar a la Condición de Aceptación Mínima y de su impacto, en su caso, en la finalidad perseguida con la adquisición que se relaciona en el apartado 2.3.3 anterior.

4.2 Planes estratégicos e intenciones sobre las actividades futuras y la localización de los centros de actividad de la Sociedad Afectada y su grupo

La Sociedad Oferente tiene intención de modificar en los 12 meses siguientes a la liquidación de la Oferta las actividades y la actual estrategia de negocio de Realia conforme a lo siguiente:

- (i) Es intención de la Sociedad Oferente, una vez ejecutado el Aumento de Capital social señalado en el apartado 1.5.1, promover la transformación de la Sociedad Afectada en Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMI**”) de conformidad con los requisitos legales establecidos en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**Ley 11/2009**”) (intención que se detalla en el apartado 4.6 siguiente). No obstante, no existe ningún acuerdo o compromiso firme al respecto.
- (ii) En línea con la intención de transformación de la Sociedad Afectada en SOCIMI, la Sociedad Oferente tiene intención de impulsar que la Sociedad Afectada se concentre fundamentalmente en la actividad patrimonialista, minimizándose así el peso que la actividad de promoción residencial y de gestión de suelo actualmente supone. Este enfoque estratégico llevará aparejado un proceso de desinversión ordenada de los activos incluidos en el segmento de promociones inmobiliarias y de suelo, aunque sin descartar, en algún caso puntual, el desarrollo de los mismos.
- (iii) Una vez se haya procedido al Aumento de Capital social señalado en el apartado 1.5.1 anterior, es intención de la Sociedad Oferente fomentar que la Sociedad Afectada mantenga niveles de endeudamiento sostenibles a largo plazo, referenciados a la capacidad de generación de liquidez del patrimonio en renta de la Sociedad Afectada (que se ostenta indirectamente por la Sociedad Afectada, a través de la sociedad Realia Patrimonio, S.L.U. y sus participadas), minimizándose en consecuencia el apalancamiento asociado a la promoción inmobiliaria residencial y a las actividades de gestión de suelo.

Con base en la información que a fecha del presente Folleto Explicativo se tiene de las características de los activos del patrimonio en renta de la Sociedad Afectada, la situación de los mercados de financiación de terceros y los niveles de endeudamiento medios de compañías con activos patrimoniales en renta comparables a los de la Sociedad Afectada, la Sociedad Oferente estima que un nivel de endeudamiento no superior al 60% del valor de tasación de sus activos patrimoniales en renta podría ser sostenible para la Sociedad Afectada.

- (iv) Es voluntad de la Sociedad Oferente, tras la consumación del Aumento de Capital de la Sociedad Afectada señalado en el apartado 1.5.1, el reenfoque de la Sociedad Afectada en el negocio patrimonial, la citada orientación hacia una política de endeudamiento sostenible asociado a la actividad patrimonialista y el acogimiento de la Sociedad Afectada al régimen de SOCIMI, establecer una política recurrente de remuneración al accionista en el medio y largo plazo, necesaria a efectos de la aplicación del régimen SOCIMI (y que es coherente con la restructuración societaria que se detalla en el apartado 4.6 siguiente).

Hispania Real no tiene intención de modificar la localización de los actuales centros de actividad de Realia y de su grupo en los 12 meses siguientes a la liquidación de la Oferta. Más allá de este horizonte temporal, no tiene la Sociedad Oferente planes o previsiones al respecto.

4.3 Planes estratégicos e intenciones respecto al mantenimiento de los puestos de trabajo del personal y directivos de la Sociedad Afectada y su grupo

En líneas generales, y con la información pública disponible, la Sociedad Oferente no contempla promover en la Sociedad Afectada variaciones sustanciales de los puestos de trabajo existentes ni de las condiciones de trabajo dentro de un horizonte temporal de 12 meses tras la liquidación de la Oferta. Más allá de este periodo, no existen planes o previsiones en relación al personal de la Sociedad Afectada sin perjuicio de las consecuencias que pudiera tener en el empleo el proceso de desinversión ordenada indicado en el párrafo 4.2 (ii) anterior.

No existe ningún acuerdo ni compromiso, ni de la Sociedad Oferente ni de ninguna otra sociedad del Grupo Hispania, con los actuales miembros del personal, del equipo directivo de Realia respecto a su continuidad en dicha sociedad.

4.4 Planes relativos a la utilización o disposición de activos de la Sociedad Afectada; variaciones previstas en su endeudamiento financiero neto

No existen planes, previsiones o intención alguna sobre la utilización o disposición de los activos en renta de Realia al margen de su explotación en arrendamiento en el curso ordinario de su actividad. Respecto a los activos incluidos dentro de la cartera de Promoción y Suelo, y como se ha indicado en el párrafo 4.2 (ii), la intención de la Sociedad Oferente es que la Sociedad Afectada descontinúe esta actividad promotora para lo que habrá de iniciar un proceso de desinversión ordenada de estos activos.

Como se ha indicado en el párrafo 4.2 (iv) precedente, es intención de la Sociedad Oferente fomentar que la Sociedad Afectada mantenga niveles de endeudamiento sostenibles a largo plazo (esto es, no superiores al 60% del valor de tasación de sus activos patrimoniales en

renta), referenciados a la capacidad de generación de liquidez del patrimonio en renta de la Sociedad Afectada (que se ostenta indirectamente por la Sociedad Afectada, a través de la sociedad Realía Patrimonio, S.L.U. y sus participadas). A efectos informativos, a 31 de diciembre de 2014, el nivel de endeudamiento sobre activos en renta de la Sociedad Afectada era de aproximadamente el 83,2% (101,3% si lo consideramos en términos atribuibles de endeudamiento sobre activos en renta), en cuanto que el endeudamiento sobre el valor total reportado de sus activos era del 59,1%.

A excepción del ejercicio del Aumento de Capital para la amortización de la Financiación de Promoción y Suelo, el referido proceso de desinversión ordenada de los activos incluidos en el segmento de promociones inmobiliarias y de suelo y, en su caso, el proceso de convergencia por la Sociedad Afectada hacia los citados niveles de endeudamiento sostenible a largo plazo, no existen otros planes, previsiones o intención alguna que puedan conducir a variaciones del endeudamiento financiero neto de Realía.

4.5 Planes relativos a la emisión de valores de cualquier clase por la Sociedad Afectada y su grupo

Como se describe en el apartado 1.5.2(D)(iii), la Sociedad Oferente se ha comprometido, en los términos y con las condiciones descritas, a que la Sociedad Afectada emita acciones nuevas, de la misma clase y serie que las existentes, respecto de las cuales se promoverá igualmente la admisión a cotización en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona así como en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo).

Se prevé que el Aumento de Capital se proponga a la Junta General de Accionistas de la Sociedad Afectada por el importe correspondiente al importe total debido bajo la Financiación de Promoción y Suelo en ese momento, encaminado a la amortización de ésta, y que se realice al mismo precio por acción de la Oferta. Hispania Real tiene intención de que la referida Junta se celebre en un plazo máximo de 70 días desde la liquidación de la Oferta.

La Sociedad Oferente se ha comprometido en el Acuerdo con los Acreedores Sindicados a no ejercitar los derechos de preferencia en la primera vuelta del Aumento de Capital en la medida en que de ello resultara una participación accionarial en la Sociedad Afectada, en el momento inmediatamente posterior a la ejecución del Aumento de Capital, superior al 50,1%. No obstante lo anterior, la Sociedad Oferente no prevé que vaya a ejercitar, total o parcialmente, los derechos de preferencia que hayan de corresponderle en la primera vuelta del Aumento de Capital (sin perjuicio de que pueda hacerlo).

A fecha del presente Folleto Explicativo, no existen otros planes o previsiones relativos a la emisión de valores por la Sociedad Afectada.

4.6 Reestructuraciones societarias de cualquier naturaleza previstas

Es intención de la Sociedad Oferente, para el caso de Éxito de la Oferta y una vez ejecutado el Aumento de Capital, promover la transformación de la Sociedad Afectada en SOCIMI de conformidad con los requisitos legales establecidos en la Ley 11/2009. Este proceso forma parte del propósito y visión empresarial de la Sociedad Oferente, como SOCIMI.

Se resumen a continuación los aspectos más relevantes de la regulación legal de las SOCIMIs:

- (a) *Elementos societarios.* Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo.
- (b) *Actividad obligatoria.* Las SOCIMIs deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMIs, REITs, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias (“**IICIs**”) y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.
- (c) *Activos permitidos.* Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los “**Inmuebles Aptos**”); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otra SOCIMI o REIT no residentes, SOCIMIs no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIs o por REITs, IICIs u otras entidades, residentes o no en España, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y de requisitos de inversión (todas ellas, “**Participaciones Aptas**”, y conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los “**Activos Aptos**”). Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.
- (d) *Origen de ingresos.* En consonancia con el anterior requisito, el 80% de las rentas de las SOCIMIs del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado (e) siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las Participaciones Aptas.
- (e) *Periodo de tenencia de activos.* Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Este periodo de tenencia de tres años se extiende a las Participaciones Aptas.
- (f) *Política de distribución.* En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de Participaciones Aptas; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el período de tenencia descrito en el apartado (e) anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.

- (g) *Admisión a negociación.* Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo, o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España.
- (h) *Régimen fiscal.* Las SOCIMIs tributan a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

Por otro lado, el incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los Activos Aptos expuesto en el apartado (e) anterior determinará: (i) en el caso de Inmuebles Aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los periodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de Participaciones Aptos, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Además, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengada con motivo de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento), siempre que, en ambos casos, se cumpla el período mínimo de tenencia de dichos activos referido en el apartado (e) anterior.

- (i) *Obligaciones de información.* En la memoria de sus cuentas anuales, las SOCIMIs están obligadas a crear un apartado con la denominación “*Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley de SOCIMIs*”, en la que se incluirá cierta información relativa, entre otros aspectos, a las reservas y dividendos distribuidos por la sociedad así como a los Activos Aptos adquiridos por la misma. Adicionalmente, las SOCIMIs deberán aportar, a requerimiento de la Administración Tributaria, información detallada sobre los cálculos efectuados para determinar el resultado de la distribución de los gastos entre sus distintas fuentes de renta. El incumplimiento de estas obligaciones de información constituirá una infracción grave para las SOCIMIs conllevando sanciones pecuniarias y, en caso de que este incumplimiento sea sustancial y no se subsane en la memoria del ejercicio inmediato siguiente, la pérdida del régimen fiscal especial de SOCIMIs.
- (j) Opción por la aplicación del régimen de SOCIMIs. Para beneficiarse del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs, se requiere acuerdo de la Junta General de accionistas y posterior comunicación a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria competente conforme al domicilio fiscal de la sociedad, antes de los tres meses previos a la conclusión del periodo impositivo a partir de la

cual comenzará a aplicarse el régimen de SOCIMIs. La normativa expresamente prevé que podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, siempre que los mismos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por la aplicación de dicho régimen.

La Sociedad Oferente pretende que el proceso encaminado a la adquisición de la condición de SOCIMI se inicie de inmediato tras el Aumento de Capital y quede ultimado con anterioridad al 31 de diciembre de 2016.

Para que la Sociedad Afectada pueda llegar a dar cumplimiento a lo previsto en los artículos 2, 3 y 4 de la Ley 11/2009, será preciso que la Sociedad Afectada:

- (i) adapte su objeto social al propio de las SOCIMIs, que consta en el artículo 2 de la Ley 11/2009;
- (ii) convierta las acciones de la Sociedad Afectada en acciones nominativas;
- (iii) cumpla con los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de Ley 11/2009 lo cual, a su vez, obligará a ésta a:
 - (a) desprenderse de activos de promoción residencial y gestión de suelo, o incrementar la proporción que de su patrimonio total suponen los siguientes activos: (a') bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, (b') terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad (y que efectivamente se promuevan en los plazos máximos establecidos en la Ley 11/2009), (c') participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMIs y estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios; (d') participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades, residentes o no en territorio español, cuyo objeto social principal sea la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009 y que no participen en otras entidades o (e') acciones o participaciones de instituciones de inversión colectiva inmobiliarias reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva. Esto es, la Sociedad Afectada mantendrá e invertirá en activos considerados "aptos" conforme a la Ley 11/2009, realizando al efecto las reestructuraciones societarias que sean necesarias, de forma tal que estos últimos representen al menos el 80% del valor del activo total de la Sociedad Afectada de forma continuada en el tiempo, de conformidad con el artículo 8 de la Ley 11/2009; y
 - (b) reordenar las participaciones financieras de la Sociedad Afectada en Realia Patrimonio, S.L.U. y sus sociedades participadas de forma tal que la Sociedad Afectada sea titular de participaciones directas (y no indirectas) del 100% en el capital o patrimonio de otras entidades, españolas o extranjeras, cuyo objeto social

principal sea la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 2.1 de la Ley 11/2009, pudiendo no obstante no alcanzar la participación de la Sociedad Afectada el citado 100% en el caso de que la entidad participada ostente igualmente la condición de SOCIMI o de entidad no residente en territorio español que tenga el mismo objeto social que las SOCIMIs y esté sometida a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

Se promoverá para ello la realización de modificaciones estructurales en las sociedades del grupo de la Sociedad Afectada, y/o su disolución, y/o la adquisición por dichas sociedades de la condición de SOCIMI, sin descartar otro tipo de operaciones societarias al efecto.

Igualmente, la Sociedad Afectada promoverá, en la medida en que sea preciso, la adaptación de los estatutos de las sociedades de su grupo empresarial de forma que (a) su objeto social principal sea la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento; (b) las acciones en que se divida su capital social revistan carácter nominativo y (c) estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 2.1 de la Ley 11/2009, con especial atención al cumplimiento del requisito de obligatoria distribución de beneficios aplicable a las SOCIMIs y a sus filiales que sean activos “aptos” conforme al artículo 2.1 de la Ley 11/2009.

Como se ha hecho referencia en el apartado 1.4.1 anterior, como consecuencia de su condición de SOCIMI, Hispania Real deberá solicitar la admisión a cotización de sus acciones antes del 7 de mayo de 2016, tras lo que, en el caso de que prospere la Oferta, el Grupo Hispania podría estar formado, entre otras sociedades, por tres sociedades cotizadas. Se hace constar que, a fecha del presente Folleto Explicativo, no existen planes, previsiones o intenciones de ningún tipo respecto de una potencial reestructuración del Grupo Hispania.

4.7 Política de dividendos y remuneraciones al accionista

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

En el contexto de los planes de la Sociedad Oferente de impulsar la adquisición por parte de la Sociedad Afectada de la condición de SOCIMI a que se ha hecho referencia en el apartado 4.6 anterior, se promoverá igualmente el cumplimiento por la Sociedad Afectada y por las sociedades de su grupo de la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios a que se refiere Ley 11/2009, de forma que se garantice el cumplimiento de este requisito mediante las medidas oportunas (entre las que se incluye el Aumento de Capital).

4.8 Planes sobre la estructura, composición y funcionamiento de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada y su grupo. Previsiones sobre la designación de miembros de dichos órganos por la Sociedad Oferente

Por lo que se refiere a la composición del Consejo de Administración de la Sociedad Afectada, la Sociedad Oferente tiene previsto adaptarla a la nueva realidad accionarial que resulte de la presente Oferta y, por tanto, de estar representada en el Consejo de Administración de Realia y en las comisiones delegadas de dicho Consejo al menos en proporción a la participación que alcance en el capital social de la Sociedad Afectada, designando a la mayoría de sus miembros.

Se hace constar que no existen acuerdos o pactos de ninguna naturaleza de Hispania Real, Hispania o el Grupo Hispania con los miembros de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada.

La Sociedad Oferente no tiene intención de cambiar la estructura del órgano de administración de la Sociedad Afectada, ni su número de miembros. En cuanto a las comisiones del órgano de administración, no se prevé la modificación de su estructura o su eliminación, aunque podría impulsar la reducción del número de miembros de alguna de ellas.

A fecha del presente Folleto Explicativo, la Sociedad Oferente no ha suscrito acuerdos de ningún tipo ni tiene planes o previsiones en relación con la designación de miembros de dichos órganos.

4.9 Previsiones relativas al mantenimiento o modificación de los estatutos de la Sociedad Afectada o de las entidades de su grupo

Sin perjuicio de la modificación estatutaria derivada del Aumento de Capital, la Sociedad Oferente tiene previsto promover la modificación de los estatutos de la Sociedad Afectada, y de las sociedades de su grupo, en la medida en que resulte preciso para que la Sociedad Afectada pueda adquirir la condición de SOCIMI, conforme a lo descrito en el apartado 4.6 anterior, todo ello sin perjuicio de la necesidad de adaptar los estatutos y el resto de la normativa interna de la Sociedad Afectada a posibles cambios normativos.

4.10 Intenciones respecto de la cotización de las acciones de la Sociedad Afectada o, en su caso, la excusión y compromisos para la adopción, en los 6 meses siguientes a la liquidación de la Oferta, de las medidas que permitan el mantenimiento o la exclusión en bolsa, en función de las intenciones manifestadas

Hispania Real tiene intención de que las acciones de la Sociedad Afectada continúen cotizando en el Mercado Continuo. En este sentido, se hace constar que la Oferta no tiene como finalidad la exclusión de cotización de las acciones de la Sociedad Afectada.

Si como consecuencia de la Oferta (incluyendo, en su caso, el ejercicio total o parcial del derecho de compra forzosa por los accionistas de la Sociedad Afectada), las acciones de Realia no tuvieran una liquidez y distribución bursátiles adecuadas, la Sociedad Oferente promoverá en los seis meses siguientes a la liquidación de la Oferta las actuaciones razonables que, en función de las condiciones de mercado y de la propia Realia, permitan el mantenimiento en Bolsa de dichas acciones, incluyendo, en su caso, la búsqueda de inversores; la venta o dispersión de parte de la participación de la Sociedad Oferente en el

capital de la Sociedad Afectada tras la liquidación de la Oferta y la ejecución del Aumento de Capital (pudiéndose plantear en ese momento la Sociedad Oferente reducir su participación incluso por debajo del 50,1%); la modificación de la estructura del Aumento de Capital de forma que permita dotar de liquidez y distribución suficientes a las acciones de Realia, u otras medidas por medio de las cuales se potencie la distribución de las acciones, como la formalización de un contrato de liquidez con una empresa de servicios de inversión o entidad de crédito, en los términos de la Circular 3/2007, de 19 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los contratos de liquidez a los efectos de su aceptación práctica de mercado.

Este compromiso no se verá afectado de ningún modo en caso de transformación de la Sociedad Afectada en SOCIMI (ni tampoco en el caso de que dicho proceso de transformación se retrasara o no se verificara).

4.11 Venta forzosa

El artículo 60 *quater* de la Ley del Mercado de Valores establece que, cuando a resultas de una oferta pública de adquisición por la totalidad de los valores de una sociedad, el oferente posea valores que representen al menos el 90% del capital social que confiere derecho de voto y la oferta haya sido aceptada por titulares de valores que representen al menos el 90% de los derechos de voto, distintos de los que ya estuvieran en poder del oferente, el oferente podrá exigir a los restantes titulares de valores que le vendan dichos valores a un precio equitativo. Se considerará precio equitativo a estos efectos el correspondiente a la contraprestación de la Oferta, de conformidad con el artículo 47.2 del Real Decreto 1066/2007.

En caso de darse los requisitos mencionados, la Sociedad Oferente no exigirá a los restantes titulares de acciones de Realia que le vendan dichas acciones a precio equitativo.

4.12 Intenciones relativas a la transmisión de valores de la Sociedad Afectada, indicando si existe algún acuerdo a este respecto con otras personas y los valores de la Sociedad Afectada que pertenecen, en su caso, a dichas personas

Salvo en lo que sea preciso para dar cumplimiento a los planes de la Sociedad Oferente en cuanto a la transformación de la Sociedad Afectada en SOCIMI o el cese de la actividad de promoción residencial y de suelo referidas, se hace constar que la Sociedad Oferente no contempla que la Sociedad Afectada se desprenda de los valores que ostente en las sociedades de su grupo.

Sin perjuicio de lo anterior, a fecha del presente Folleto Explicativo no existen planes o previsiones de transmitir valores de Realia tras la liquidación de la Oferta, ni existe ningún acuerdo o negociación al respecto.

4.13 Informaciones contenidas en el presente capítulo relativas a la propia Sociedad Oferente y a su grupo

Se estima que ni Hispania Real ni ninguna de las sociedades del Grupo Hispania se verán afectadas de manera relevante por la Oferta salvo por el efecto en la situación patrimonial y en la estructura financiera que se describen en el apartado 4.14 siguiente (todo ello teniendo en cuenta la dispensa y el aumento de capital para la amortización del Crédito Puente aprobados por la Junta General de Accionistas de Hispania el 26 de diciembre de 2014).

4.14 Impacto de la Oferta y su financiación sobre las principales magnitudes financieras

El impacto que tendrá la Oferta sobre las principales magnitudes financieras de Hispania Real e Hispania se recogerá en las cuentas anuales individuales de Hispania Real y en las consolidadas de Hispania del ejercicio 2015. Realia se integrará por el método de consolidación global en las cuentas consolidadas de Hispania.

A continuación se recoge dicho impacto sobre el cierre a 31 de diciembre de 2014 de la Sociedad Matriz, asumiendo que la Oferta sea aceptada por la totalidad de las acciones subyacentes del capital teórico máximo de Realia (es decir, 321.854.379 acciones). Los siguientes datos proforma se han elaborado bajo la asunción de que Hispania y Realia son Grupo desde el 1 de enero de 2014:

Cuenta de resultados consolidada proforma a 31 de diciembre de 2014

<i>(en millones de euros)</i>	Realia Consolidado	Hispania Consolidado	Ajustes Retrocesión Amortización 2014	Ajustes Diferencia de primera consolidación	PyG Consolidad a Proforma
Ingresos totales de explotación	115,4	10,3	-	-	125,7
Gastos de explotación	(84,5)	(12,8)	-	-	(97,3)
EBITDA	30,9	(2,5)	-	-	28,4
Amortizaciones	(15,5)	0,0	15,5	-	0,0
Provisiones	10,3	-	-	-	10,3
Diferencia negativa de consolidación	-	7,5	-	244,1 ⁽¹⁾	251,6
Revalorización de activos	-	14,0	-	-	14,0
EBIT	25,7	19,0	15,5	244,1	304,3
Resultado financiero neto	(39,7)	(1,5)	-	-	(41,2)
Puesta en equivalencia	(0,4)	-	-	-	(0,4)
Resultado antes de impuestos	(14,4)	17,5	15,5	244,1	262,7
Impuestos	(23,8)	0,0	(4,3)	-	(28,1)
Resultado de actividades interrumpidas	1,8	-	-	-	1,8
Beneficio después de impuestos	(36,4)	17,5	11,2	244,1	236,3
Socios externos	3,2	0,4	4,5	-	8,1
Resultado neto atribuible	(39,6)	17,1	6,7	244,1	228,3

(1) Patrimonio neto atribuido Realia consolidado (204,6 millones de euros) + patrimonio neto atribuido por ajuste NIC 40 Amortización 2013 (7,0 millones de euros) + patrimonio neto atribuido por ajuste NIC 40 por revalorización de inversiones inmobiliarias (190,2 millones de euros) - valor de compra del 100% de las acciones de Realia (157,7 millones de euros).

Grupo Hispania (en sus cuentas consolidadas) valora sus propiedades de inversión a valor razonable según permite la NIC 40, mientras que Realia opta por la opción de valoración a coste. Por lo tanto, para este proforma se han homogeneizado los datos de Realia, actualizando el valor de sus propiedades de inversión a valor razonable. Los ajustes derivados de la aplicación de esta norma se registran contra Patrimonio de forma proporcional entre Patrimonio Neto Atribuido y Minoritarios para aquellos ajustes que afectan a 2013 y contra resultados para los ajustes de 2014.

El valor de mercado de las propiedades de inversión de Realia incluido en este proforma se corresponde con valor de mercado que aparece en las cuentas anuales consolidadas con fecha 31 de diciembre 2014 para las propiedades de inversión situadas en España.

Balance proforma consolidado a 31 de diciembre de 2014

<i>(en millones de euros)</i>	Realia Consolidado	Hispania Consolidado	Agregado	Ajuste NIC 40 Amortización 2013	Ajuste NIC 40 Revalorización de Inversiones Inmobiliarias	Ajuste NIC 40 Amortización 2014	Agregado con NIC 40	Adquisición Participación Realia	Eliminación INV-Fondos Propios	Consolidado Proforma Hispania-Realia
Activo										
Inmovilizado material	6	-	6	-	-	-	6	-	-	6
Inversiones inmobiliarias	886	422	1.308	16	440	16	1.780	-	-	1.780
Existencias	403	-	403	-	-	-	403	-	-	403
Deudores y cuentas a cobrar	18	2	20	-	-	-	20	-	-	20
Tesorería y equivalentes	618	204	822	-	-	-	822	(158)	-	665
Participaciones Empresas Grupo	-	-	-	-	-	-	-	158	(158)	-
Activo diferido	-	13	13	-	-	-	13	-	-	13
Otros activos	211	8	219	(1)	-	(1)	217	-	-	217
Total activo	2.142	650	2.792	15	440	14	3.261	-	(158)	3.103
Pasivo										
Patrimonio neto atribuido	205	533	738	7	190	-	935	-	(402)	533

<i>(en millones de euros)</i>	Realia Consolidado	Hispania Consolidado	Agregado	Ajuste NIC 40 Amortización 2013	Ajuste NIC 40 Revalorización de Inversiones Inmobiliarias	Ajuste NIC 40 Amortización 2014	Agregado con NIC 40	Adquisición Participación Realia	Eliminación INV-Fondos Propios	Consolidado Proforma Hispania-Realia
Minoritarios	136	10	146	5	126	4	282	-	-	282
Resultado ejercicio	(40)	17	(22)	-	-	7	(16)	-	-	(16)
Resultado Consolidación	-	-	-	-	-	-	-	-	244	244
Pasivo diferid	-	5	5	3	123	3	134	-	-	134
Deuda con entidades de crédito	1.711	62	1.773	-	-	-	1.773	-	-	1.773
Acreedores y cuentas a pagar	25	6	31	-	-	-	31	-	-	31
Otros pasivos	105	17	122	-	-	-	122	-	-	122
Total pasivo	2.142	650	2.792	15	440	14	3.261	-	(158)	3.103

Otros ratios relevantes proforma a 31 de diciembre de 2014

(en millones de euros)	
GAV consolidado Hispania	422
GAV consolidado Realia ajustado por valoración de suelo y residencial de Hispania Real ⁽¹⁾	1.485
GAV consolidado proforma	1.907
Deuda consolidada Hispania ⁽²⁾	72
Deuda consolidada Realia	1.711
Deuda consolidada proforma	1.783
Caja consolidada Hispania ⁽³⁾	206
Caja consolidada Realia	618
Caja Oferta	(158)
Caja consolidada proforma	666
Deuda neta consolidada proforma	1.117
Loan To Value (LTV) consolidado ajustado proforma	58,6%
Valor neto EPRA de los Activos (EPRA Net Asset Value o EPRA NAV) de Hispania pre-Oferta	555
Número de acciones de Hispania	55.060.000
EPRA NAV por acción pre-Oferta (en euros)	10,08
GAV ajustado por suelo y residencial atribuible Realia (post minoritarios)¹	1.224
Deuda neta atribuible de Realia (post minoritarios)	1.067
NAV	158
EPRA NAV proforma	713
Oferta sobre 100% de Realia	(158)
EPRA NAV proforma	555

(en millones de euros)	
Número de acciones de Hispania	55.060.000
EPRA NAV por acción (€)	10,08

(1) Ajuste practicado por Hispania Real sobre la base de su estimación sobre el valor de dichos activos;

(2) Se incluyen 10 millones de euros de deuda corporativa a nivel de CEOSA clasificada como “Otros pasivos” de cara al cálculo del LTV

(3) Incluye 2 millones de euros de depósitos registrados en “Inversiones financieras a corto plazo” de cara al cálculo del LTV

4.15 Otras informaciones relevantes

De conformidad con lo previsto en el artículo 33.1 del Real Decreto 1066/2007, la Sociedad Oferente podrá desistir de la Oferta (siempre que cuente con la previa conformidad de la CNMV) cuando concurrieran circunstancias excepcionales ajenas a la voluntad de la Sociedad Oferente que determinen que la oferta no puede realizarse o resulte manifiesta su inviabilidad. La Sociedad Oferente podrá solicitar el desistimiento de la Oferta en caso de que se apruebe (incluso con la ratificación por parte de la Junta General de Accionistas de Realia) lo siguiente:

- (a) la potencial transmisión, a través de la venta, aportación, fusión, *joint venture* o transacción de análoga naturaleza, de todos o parte de los activos, pasivos o acciones de Realia Patrimonio, S.L.U., filial íntegramente participada por la Sociedad Afectada; Con carácter enunciativo y no exhaustivo y de acuerdo con la información recogida en las cuentas de la sociedad del ejercicio 2014 depositadas en el Registro Mercantil, los activos y acciones de Realia Patrimonio, S.L.U. son los siguientes:
- 29 edificios de oficinas (27 en Madrid, incluyendo la última adquisición de Goya, 29, 1 en Barcelona y 1 en Sevilla), que tienen una superficie total aproximada de 245.000 m², 6 centros comerciales y de ocio que tienen en su conjunto una superficie total aproximada de 103.500 m², y otros activos con una superficie total aproximada de 45.000 m².
 - Una superficie aproximada de 124.000 m² de suelo terciario.
 - 9,56% de las acciones de Hermanos Revilla, S.A. Esta última posee el 100% de las acciones de Boane 2003, S.A.U. que, a su vez, posee un 4,76% de las acciones de Hermanos Revilla, S.A., por lo que la participación efectiva directa e indirecta de Realia Patrimonio, S.L.U. en Hermanos Revilla, S.A. derivada de la tenencia del 9,56% de las acciones de Hermanos Revilla, S.A. es de 10,04%.
 - 76,00% de las acciones de Planigesas, S.A. que, posee, a su vez, un 48,57% de las acciones de Hermanos Revilla, S.A. Por el motivo anterior, la participación efectiva de Planigesas, S.A. en Hermanos Revilla, S.A. es de 51,00%.
 - 100% de Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.A. Ésta última, posee, a su vez, un 50,00% de las acciones de la sociedad As Cancelas Siglo XXI, S.L.
- (b) la utilización total o parcial de la tesorería que actualmente tiene Realia Patrimonio, S.L.U. derivada de la enajenación de la participación en la sociedad francesa SIIC de París, S.A. (que, de conformidad con el hecho relevante número 206.847 de fecha 6 de

junio de 2014, ascendió a 559 millones de euros) para cualquier finalidad o propósito distinto de la amortización parcial de la financiación sindicada de Realía Patrimonio, S.L.U. o el reparto de dividendo a los accionistas de Realía. En caso de reparto de dividendos a los accionistas de Realía, de conformidad con lo previsto en el apartado 2.2 del presente Folleto Explicativo, tendría lugar una reducción del precio, en los términos del artículo 33 del Real Decreto 1066/2007 y siempre que cuente con la previa conformidad de la CNMV; o

- (c) la solicitud o la declaración de insolvencia de la Sociedad Afectada o Realía Patrimonio, S.L.U.

Hasta la fecha de este Folleto Explicativo, la Sociedad Oferente no tiene conocimiento de ninguna circunstancia que motive una solicitud de desistimiento de la Oferta. En particular, se hace constar que la adquisición por Hermanos Revilla, S.A. del inmueble de oficinas situado en calle Goya 29 (Madrid), con una superficie de 5.000 m² y 87 plazas de garaje, que tuvo lugar en diciembre de 2014 por importe de 27.915.000 € no constituye un supuesto de desistimiento de la Oferta.

CAPÍTULO V

5.1 Autorizaciones en materia de la competencia y otras informaciones o documentos

El Oferente considera que la Oferta no está sujeta a la obligación de notificación ni a la obtención de ninguna autorización o no oposición, con carácter previo o posterior a su formulación, por parte de la Comisión Europea, o de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia o de ninguna otra autoridad de competencia que no sea europea, por no alcanzar los umbrales legales mínimos de notificación establecidos, respectivamente, en el Reglamento (CE) 139/2004, de 20 de enero, sobre el control de las concentraciones 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.

5.2 Detalle de otras autorizaciones o verificaciones administrativas distintas de la correspondiente a la CNMV obtenidas con carácter previo a la formulación de la Oferta

La Sociedad Oferente considera que no tiene obligación de notificar a ninguna autoridad española o extranjera, ni de obtener autorización de ninguna otra autoridad administrativa española o extranjera distinta de la CNMV para llevar a cabo la presente Oferta.

5.3 Lugares donde podrá consultarse el Folleto Explicativo y los documentos que lo acompañan

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.3 del Real Decreto 1066/2007, el presente Folleto Explicativo, así como la documentación que lo acompaña, estarán a disposición de los interesados desde, al menos, el día siguiente a la publicación del primero de los anuncios previstos en el artículo 22.1 del Real Decreto 1066/2007, en las siguientes direcciones:

Entidad	Dirección
<i>A) Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores</i>	
- Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Madrid	Plaza de la Lealtad 1, Madrid
- Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Barcelona	Paseo de Gracia 19, Barcelona
- Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Bilbao	Calle José María Olabarra 1, Bilbao
- Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Valencia	Calle Libreros 2-4, Valencia
<i>B) Sociedad Oferente</i>	
- Hispania Real	Calle Serrano 30, 2º Izquierda, Madrid
<i>C) Comisión Nacional del Mercado de Valores</i>	
- CNMV Madrid	Calle Edison 4, Madrid
- CNMV Barcelona	Paseo de Gracia 19, Barcelona

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

5.4 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 Explicativo, sin que este Folleto Explicativo 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 Explicativo.

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 Explicativo 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 Madrid, a 3 de marzo de 2015, se firma el presente Folleto Explicativo de la Oferta pública de adquisición de acciones de Realía.

Hispania Real, SOCIMI, S.A.U.

P.p.

D. Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño

Anexo 1

Escrituras públicas de solemnización de los acuerdos de los órganos de administración de la Sociedad Oferente y de la Sociedad Matriz en relación con la formulación de la Oferta y apoderamiento a la persona responsable del Folleto Explicativo.

Anexo 2

**Certificación del Registro Mercantil de Madrid acreditativa de la constitución de la
Sociedad Oferente y de sus estatutos sociales vigentes.**

Anexo 3

Copia de las cuentas anuales de la Sociedad Oferente cerradas a 31 de diciembre de 2014.

Anexo 4

Avales bancarios emitidos por Banco Santander, S.A. y CaixaBank, S.A. como garantía del pago de la contraprestación de la Oferta.

Anexo 5
Modelo de anuncio de la Oferta.

Anexo 6

Carta de la Sociedad Oferente a la CNMV respecto de la publicidad de la Oferta.

Anexo 7

Cartas de aceptación de Santander Investment Bolsa, S.V., S.A.U. y Banco Santander, S.A. como miembro del mercado que interviene la Oferta y entidad liquidadora, respectivamente