

## **COMUNICACIÓN DE HECHO RELEVANTE**

### **A la Comisión Nacional del Mercado de Valores**

Hispania Real, SOCIMI, S.A.U., en cumplimiento de lo establecido en el artículo 82 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, comunica el siguiente:

### **HECHO RELEVANTE**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 16 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, adjunto se remite texto del anuncio previo de la oferta pública de adquisición de acciones de Realia Business, S.A., a formular por Hispania Real, SOCIMI, S.A.U., filial íntegramente participada por Hispania Activos Inmobiliarios, S.A., y que corresponde presentar a la citada entidad ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Madrid, 21 de noviembre de 2014

Hispania Real, SOCIMI, S.A.U.

---

D. Rafael Miranda Robredo  
en representación del Administrador Único  
Hispania Activos Inmobiliarios, S.A.

**ANUNCIO PREVIO DE LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA  
VOLUNTARIA DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES DE REALIA BUSINESS, S.A. QUE SERÁ  
FORMULADA POR HISPANIA REAL, SOCIMI, S.A.U.**

El presente anuncio se hace público en virtud de lo previsto en el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el “**Real Decreto 1066/2007**”) y contiene los principales términos y condiciones de la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones (la “**Oferta**”) que, con sujeción a la preceptiva autorización previa de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“**CNMV**”), será formulada por Hispania Real, SOCIMI, S.A.U. (“**Hispania Real**” o el “**Oferente**”), por la totalidad del capital social emitido o a emitir de Realia Business, S.A. (“**Realia**” o la “**Sociedad Afectada**”), al precio de 0,49 euros por acción (el “**Precio de la Oferta**”).

Los términos y características detallados de la Oferta estarán contenidos en el folleto explicativo que se publicará tras la obtención de la referida autorización.

**1. IDENTIFICACIÓN DEL OFERENTE**

El Oferente es Hispania Real, SOCIMI, S.A.U., sociedad anónima constituida y válidamente existente conforme a la legislación española, con domicilio social en Madrid, calle Serrano 30, 2ª Izquierda, con N.I.F. A-86980802, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 32.109, Folio 84 y Hoja M-577.865.

A los efectos del artículo 4 de la Ley 24/1998, de 28 de julio, del Mercado de Valores (la “**Ley del Mercado de Valores**”), el Oferente está íntegramente participado por Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. (“**Hispania**” o la “**Sociedad Matriz**”), sociedad anónima constituida y válidamente existente conforme a la legislación española, con el mismo domicilio social, con N.I.F. A-86919271, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 31.898, Folio 205 y Hoja M-574126 y cuyas acciones están admitidas a cotización en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia e incorporadas al Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo). Hispania no está controlada por ninguna persona o entidad.

Hispania está gestionada por Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A.U., sociedad anónima constituida y válidamente existente conforme a la legislación española, con domicilio social en Madrid, calle Serrano 30, 4ª, con N.I.F. A-86.396.470, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 29.672, Folio 35 y Hoja M-533.922, en virtud del correspondiente contrato de gestión suscrito entre ambas partes el 21 de febrero de 2014, copia del cual se encuentra disponible en los registros de la CNMV (el “**Contrato de Gestión**”).

## **2. DECISIÓN DE FORMULAR LA OFERTA**

La decisión de promover la Oferta ha sido adoptada por el Oferente en virtud de los acuerdos aprobados por su administrador único, Hispania, el 21 de noviembre de 2014, con base en los acuerdos aprobados por el Consejo de Administración de Hispania en esa misma fecha.

El Oferente acordó asimismo el otorgamiento de poderes especiales a favor de distintas personas para, entre otras facultades, solicitar la correspondiente autorización de la Oferta y suscribir, redactar y presentar el correspondiente Folleto Explicativo y cualesquiera documentos de modificación del mismo 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, todo ello actuando en nombre del Oferente.

## **3. PRESENTACIÓN DE LA OFERTA**

El Oferente presentará ante la CNMV la solicitud de autorización relativa a la Oferta, junto con el folleto explicativo y los demás documentos que se deben aportar, en los términos señalados en el artículo 17 del Real Decreto 1066/2007, es decir, dentro del plazo de un mes desde la fecha de este anuncio, plazo que el Oferente estima agotar.

## **4. TIPO DE OFERTA**

La Oferta tiene la consideración de oferta voluntaria a los efectos de lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley del Mercado de Valores y en el artículo 13 del Real Decreto 1066/2007.

## **5. PARTICIPACIÓN DEL OFERENTE EN LA SOCIEDAD AFECTADA**

A fecha del presente anuncio, el Oferente no es titular, ni directa ni indirectamente, de acciones u otros valores de la Sociedad Afectada. Tampoco Hispania ni ninguna de las sociedades de su grupo empresarial son titulares de acciones u otros valores de la Sociedad Afectada.

El Oferente y las personas a las que se refiere el artículo 5 del Real Decreto 1066/2007 no han adquirido ni han acordado adquirir valores de la Sociedad Afectada durante los últimos 12 meses.

El Oferente y las personas a las que se refiere el artículo 5 del Real Decreto 1066/2007 no han nombrado ningún miembro de los órganos de administración y dirección de la Sociedad Afectada.

A efectos de la Oferta, se hace constar que el Oferente no actúa de manera concertada con ninguna persona o entidad.

## **6. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD AFECTADA**

La Sociedad Afectada es Realia Business, S.A., una sociedad válidamente constituida conforme a las leyes españolas, con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana nº 216, 28046, Madrid, con N.I.F. A-81787889, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 12.429, Folio 146, Sección 8ª, Hoja M-197745.

En la actualidad, de conformidad con la información pública disponible sobre la Sociedad Afectada, Realia tiene 307.370.932 acciones emitidas, de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas, representadas mediante anotaciones en cuenta e íntegramente desembolsadas.

Las acciones de la Sociedad Afectada están admitidas a negociación en las Bolsas de Valores españolas de Madrid y Barcelona e integradas en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo). Están representadas mediante anotaciones en cuenta y la entidad encargada de la llevanza de su registro contable es la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear) y sus entidades participantes.

La Junta General de accionistas de Realia acordó el 24 de junio de 2014 un aumento de capital para permitir la capitalización del llamado “Tramo Convertible Libremente” y/o del “Tramo No Convertible Voluntariamente” del préstamo participativo que ostenta la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (“**Sareb**”) en virtud de 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**”).

Al margen del Aumento de Sareb, Realia no tiene emitidos derechos de suscripción, acciones sin voto, bonos u obligaciones convertibles en acciones de la sociedad, valores canjeables o *warrants*, ni cualquier otro instrumento similar que pudiera dar derecho directa o indirectamente a la adquisición o suscripción de acciones de la Sociedad Afectada. En consecuencia, no hay otros valores de Realia distintos de las acciones emitidas o, en su caso, a emitir (ante el efectivo ejercicio por parte de Sareb de los referidos derechos de capitalización) antes de la finalización del plazo de aceptación de la Oferta a los que, de conformidad con la legislación aplicable, la Oferta deba dirigirse.

## **7. VALORES Y MERCADOS A LOS QUE SE DIRIGE LA OFERTA**

La Oferta se formula sobre la totalidad de las acciones emitidas y, en su caso, a emitir en que se divide el capital social de Realia, que no comprenderá más de (i) 307.370.932 acciones ordinarias de 0,24 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, y (ii) un máximo de 14.483.447 acciones que se pudieran emitir antes de la finalización del plazo de aceptación de la Oferta de acuerdo con el Aumento de Sareb referido en el apartado 6 anterior, por lo que se dirige al 100% de su capital social teórico máximo.

Los términos de la Oferta son idénticos para la totalidad de las acciones de la Sociedad Afectada a las que se extiende, incluido el Precio de la Oferta de 0,49 euros por acción.

La Oferta se formulará exclusivamente en el mercado español y se dirigirá a todos los titulares de acciones de la Sociedad Afectada, con independencia de su nacionalidad o lugar de residencia, si bien el presente anuncio y su contenido no constituyen la formulación o difusión de la Oferta en una jurisdicción donde su formulación o difusión pudiera resultar ilegal. En

consecuencia, el presente anuncio no se publicará, ni de ninguna otra manera se distribuirá o enviará a cualquier jurisdicción o territorio en el cual la Oferta pudiera resultar ilegal o donde se exigiese el registro o publicación de documentación adicional, y las personas que lo reciban no podrán publicarlo, distribuirlo ni enviarlo a dichas jurisdicciones o territorios.

En particular, la Oferta no se formulará, ni directa ni indirectamente, en los Estados Unidos de América, ya sea por correo o por cualquier otros medios o instrumentos (incluyendo, sin limitación, facsímil, 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 anuncio no será publicado en los Estados Unidos de América, ni será distribuido por ningún medio o enviado a los Estados Unidos de América, y las personas que lo reciban (incluyendo los depositarios) no podrán publicarlo, distribuirlo o enviarlo a los Estados Unidos de América. El presente anuncio no es un documento de oferta ni constituye una solicitud u oferta de venta o una solicitud u oferta de compra de valores en los Estados Unidos de América.

## **8. CONTRAPRESTACIÓN**

La contraprestación ofrecida por el Oferente es de 0,49 euros por cada acción de la Sociedad Afectada. La contraprestación será hecha efectiva en su totalidad en metálico.

La Oferta es una oferta voluntaria y el precio ha sido fijado libremente por el Oferente de conformidad con lo previsto en el artículo 13.5 del Real Decreto 1066/2007, sin que el Oferente vaya 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.

En los últimos 12 meses ni el Oferente, ni la Sociedad Matriz, ni sus administradores o personas actuando por su cuenta o de forma concertada con ellas, han realizado operaciones sobre los valores de Realia.

El Oferente tiene disponibles los fondos necesarios para pagar la contraprestación de la Oferta y la Oferta no está condicionada a la obtención de financiación.

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 entre la fecha del presente anuncio y la fecha de publicación del resultado de la Oferta (la “**Retribución al Accionista**”). A efectos meramente informativos se indica que Realia no ha distribuido dividendos en el último ejercicio. 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.

## **9. CONDICIONES PARA LA EFICACIA DE LA OFERTA**

La Oferta está sujeta a las siguientes condiciones de conformidad con el artículo 13 del Real Decreto 1066/2007:

- (i) La aceptación de la Oferta por titulares de, al menos, el 52,525% del capital teórico máximo de la Sociedad Afectada (la “**Condición de Aceptación Mínima**”).

A los efectos de la Condición de Aceptación Mínima, el capital teórico máximo es equivalente al total de acciones emitidas por Realia a esta fecha más el total de las acciones que pueden ser emitidas en virtud del Aumento de Sareb. De acuerdo con la información pública existente, 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 la Sociedad Afectada a la fecha del presente anuncio.

- (ii) La dispensa por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Matriz, en relación con la Oferta y la adquisición de deuda de la Sociedad Afectada, de las siguientes restricciones y limitaciones a la inversión contenidas en Contrato de Gestión, copia del cual se encuentra disponible en los registros de la CNMV (la “**Condición de Dispensa**”):

- (a) Que el coste de adquisición (junto con cualquier inversión prevista) agregado de las inversiones en activos inmobiliarios distintos de propiedades de uso residencial, oficinas y hoteles en España y de alojamientos para estudiantes o en oportunidades de promoción o grandes oportunidades de rehabilitación (definidos en el Contrato de Gestión como “**Activos no Principales y Oportunidades de Promoción**”) no exceda del 20% del valor de la cartera de activos de la Sociedad Matriz, inmediatamente tras la adquisición de cualquier inversión de esta naturaleza (apartado 1.2 del anexo 3 del Contrato de Gestión).
- (b) Que las inversiones (incluyendo los costes de adquisición y cualquier inversión adicional acometida con posterioridad) en un activo concreto no supongan en ningún caso una inversión para la Sociedad Matriz superior a 100 millones de euros (apartado 1.3 del anexo 3 del Contrato de Gestión).
- (c) Que el nivel consolidado de endeudamiento de la Sociedad Matriz bajo cualquier financiación, inmediatamente después de la adquisición de una inversión o la firma de cualquier financiación, no supere a nivel consolidado el 40% del valor de la cartera de los activos de la Sociedad Matriz en ese momento (apartado 1.5 del anexo 3 del Contrato de Gestión).

Se hace constar que la Gestora no necesita ninguna dispensa.

#### **10. NOTIFICACIONES EN MATERIA DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y AUTORIZACIONES DE OTROS ORGANISMOS SUPERVISORES**

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.



El Oferente considera que no será necesaria la notificación o autorización a o de ningún otro organismo supervisor.

## **11. ACUERDOS RELATIVOS A LA OFERTA**

Según la información pública disponible, la Sociedad Afectada tiene suscrito un contrato de financiación sindicada a largo plazo de fecha 30 de septiembre de 2009. De acuerdo con la declaración intermedia publicada por Realia, el principal pendiente de amortización bajo la Financiación a 30 de septiembre de 2014 era de 793 millones de euros, aproximadamente. En el presente anuncio, el contrato de financiación mencionado se denominará el “**Contrato de Financiación**” y la financiación concedida bajo dicho Contrato de Financiación se denominará la “**Financiación**”.

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 (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. 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), ésta ha procedido a la designación de Goldman Sachs International como asesor financiero para la búsqueda de soluciones que permitan, por una parte, dicha recapitalización, al tiempo que permiten la desvinculación de la Sociedad Afectada de los accionistas de referencia.

De 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, bien mediante la recapitalización de la Sociedad Afectada, bien mediante la enajenación de las participaciones de la Sociedad Afectada en Realia Patrimonio, S.L.U.

Según ha sido informado el Oferente por los acreedores titulares de la Financiación (los “**Acreedores Existentes**”) en el contexto de la adquisición por el Oferente de derechos de

crédito bajo dicha Financiación a la que luego se alude, de acuerdo con el citado Contrato de Financiación, la adquisición por un tercero (distinto de los accionistas principales de la Sociedad Afectada, Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y Corporación Industrial Bankia, S.A.) de una participación de la Sociedad Afectada igual o superior al 30% de su capital social constituye un supuesto de cambio de control, que determina, según las cláusulas del citado Contrato de Financiación, el vencimiento anticipado de la Financiación con la obligación de la Sociedad Afectada de amortizar de forma inmediata el importe íntegro debido bajo el Contrato de Financiación. Al estar la presente Oferta, según se señaló en el punto 9 anterior, condicionada a su aceptación por titulares de, al menos, el 52,525% del capital teórico máximo de la Sociedad Afectada (o, lo que es lo mismo, de al menos el 55% del capital social de la Sociedad Afectada a la fecha del presente anuncio), el cumplimiento de esta condición de la Oferta determinará que se produzca un cambio de control, conforme a lo previsto en el Contrato de Financiación y, por ello, el vencimiento anticipado de la Financiación y la obligación de la Sociedad Afectada de amortizar de forma inmediata el importe íntegro debido bajo el Contrato de Financiación.

Ante esta situación, el Oferente ha llegado a determinados acuerdos con la totalidad de los Acreedores Existentes, con el fin de solucionar con carácter previo la situación en que podría encontrarse la Sociedad Afectada como consecuencia del cambio de control que tendría lugar si la presente Oferta se completara satisfactoriamente y fuera aceptada por accionistas titulares de, al menos, el 52,525% del capital teórico máximo de la Sociedad Afectada (o el 55% del capital social actual la Sociedad Afectada), así como para proceder a la recapitalización de la Sociedad Afectada conforme a las orientaciones de los hechos relevantes publicados por la Sociedad Afectada.

Así, a través de dichos acuerdos:

- (a) los Acreedores Existentes se han comprometido a no ejercer sus acciones y a no exigir el pago íntegro de la Financiación derivado del vencimiento automático e inmediato que resultaría de la aplicación de la cláusula de cambio de control en caso de triunfo de la Oferta, 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; y

- (b) en última instancia, se pretende asegurar la recapitalización de la Sociedad Afectada mediante la compensación de los derechos de crédito frente a la Sociedad Afectada derivados del Contrato de Financiación, por el importe de la Financiación que no haya sido amortizado con los fondos procedentes del aumento de capital mencionado en la letra (a) anterior, garantizándose, así, la viabilidad y sostenibilidad financiera de la Sociedad Afectada.

A este fin, el 21 de noviembre de 2014, el Oferente y las entidades actualmente titulares de la totalidad de los derechos de crédito frente a la Sociedad Afectada derivados de la Financiación han suscrito un acuerdo para la adquisición por parte de Hispania Real del 50% de los derechos de crédito que cada uno de ellos ostenta y ostentará frente a la Sociedad Afectada bajo el Contrato de Financiación, así como para asegurar el compromiso de los Acreedores Existentes y de la propia Oferente de capitalizar, mediante la figura de la compensación de créditos prevista en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital (cuyo texto refundido fue aprobado mediante Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio), la parte de sus respectivos derechos de crédito bajo la Financiación que no haya sido amortizada con los fondos procedentes del aumento de capital de la Sociedad Afectada que el Oferente tiene intención de promover para el caso de que triunfe la Oferta, en los términos que se describen a continuación (el “**Contrato con los Acreedores Existentes**”).

Los Acreedores Existentes antes mencionados son los siguientes:

- (i) CF Aneto Ltd, sociedad de nacionalidad irlandesa con domicilio en Irlanda, Bracetown Business Park, Clonee Co Meath, es el titular de un participación aproximada del 58,4% en la Financiación (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, London EC4A 2BB, es el titular de un participación aproximada del 12,9% en la Financiación; y
- (iii) Puffin Real Estate Ltd., sociedad de nacionalidad irlandesa con domicilio en 53 Merrion Square, Dublin 2, Ireland, es el titular de un participación aproximada del 28,7% en la Financiación.

Los términos y condiciones del referido Contrato con los Acreedores Existentes son los que se describen a continuación:

- (i) Hispania Real ha comprado a los Acreedores Existentes el 50% de los derechos de crédito que cada uno de los Acreedores Existentes ostenta y ostentará frente a la Sociedad Afectada derivados del Contrato de Financiación (que, en conjunto pues, representa el 50% de la Financiación) por un precio total de 312,75 millones de euros (es decir, con descuento respecto del principal pendiente de pago), venta que ha quedado sujeta a la culminación satisfactoria de la OPA con cumplimiento de la Condición de Aceptación Mínima y al pago del precio. Para el caso en que, desde la fecha de firma del Contrato con los Acreedores Existentes, hasta la de consumación de la transmisión de los créditos, la Sociedad Afectada procediera a amortizar parcialmente la Financiación, el referido precio se reduciría a razón de 50 céntimos por cada euro amortizado de la Financiación en ese ínterin.
- (ii) Para el caso de culminación satisfactoria de la OPA con cumplimiento de la Condición de Aceptación Mínima, los Acreedores Existentes han asumido el compromiso de no ejercer sus acciones y no exigir la amortización íntegra de la Financiación que resulta de las previsiones del Contrato de Financiación relativas al cambio de control y aceleración, hasta la primera de las siguientes dos fechas: (a) la fecha de ejecución del aumento de capital que el Oferente pretende proponer a la aprobación de la junta general de accionistas de la Sociedad Afectada, 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 Contrato con los Acreedores Existentes). 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 culminación satisfactoria de la Oferta con cumplimiento de la Condición de Aceptación Mínima, 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 capital pendiente de la Financiación en ese momento, encaminado a la amortización de ésta. Se prevé que el aumento de capital se realice al mismo precio por acción de la Oferta. Dicho aumento se estructurará en dos fases (i): una primera vuelta en la que los accionistas de la Sociedad Afectada podrán ejercitar o vender sus derechos de suscripción preferente; y (ii) una segunda vuelta mediante compensación de los créditos derivados del Contrato de Financiación, en la cantidad necesaria para cubrir la parte no suscrita en el periodo de suscripción preferente, que será asegurada en su integridad por los acreedores de la Financiación. 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.

Los acreedores de la Financiación que asegurarán la parte del aumento de capital que no sea cubierta en la primera fase de la ampliación mediante la compensación de sus créditos frente a la Sociedad Afectada derivados de la Financiación serán, así, los Acreedores Existentes (o cualquier válido cesionario de conformidad con los términos del Contrato con los Acreedores Existentes), así como la propia Hispania Real, que devendrá acreedor tras la consumación de la adquisición de los créditos derivados del Contrato de Financiación referida en el apartado (i) anterior.

Dicho aumento de capital irá destinado, por tanto, a la amortización de la Financiación, bien mediante el repago en metálico por la Sociedad Afectada (utilizando para ello los fondos obtenidos en la primera fase del aumento), bien

mediante la compensación de los créditos frente a la Sociedad Afectada derivados de la Financiación (por el importe no suscrito por los accionistas en el periodo de suscripción preferente).

El Oferente capitalizará sus créditos bajo la Financiación mediante compensación de créditos en la segunda fase del Aumento de Capital con prioridad a los restantes Acreedores Existentes hasta alcanzar una participación total en la Sociedad Afectada del 50,1% del capital social tras el referido aumento de capital.

- (iv) Los Acreedores Existentes han concedido a Hispania Real (e Hispania Real ha concedido a los Acreedores Existentes) exclusividad para la ejecución de los acuerdos antes mencionados durante un plazo de siete meses desde la fecha de la firma del Contrato con los Acreedores Existentes (el **“Período de Exclusividad”**). Durante dicho 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 créditos derivados de la Financiación 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. El Periodo de Exclusividad se alargará hasta los diez meses desde la fecha de firma del Contrato con los Acreedores Existentes en caso de que se presente una oferta competidora.

Si durante el Periodo de Exclusividad cualquier tercero presentara una oferta competidora sobre la Sociedad Afectada, Hispania Real mejora su oferta y su OPA tiene finalmente éxito, Hispania Real podrá exigir la consumación de los acuerdos de venta y capitalización en los términos acordados, si bien en ese caso el precio de compra de los créditos de los Acreedores Existentes será de 351 millones de euros (en lugar de 312,75 millones de euros).

En caso de que Hispania Real optara por no mejorar las condiciones de su oferta y la oferta competidora acabara triunfando, los Acreedores Existentes pagarán a Hispania Real la cantidad de 5 millones de euros siempre que los derechos de crédito de los Acreedores Existentes frente a la Sociedad Afectada sean satisfechos al nominal (en efectivo o en acciones de la Sociedad Afectada).

La consumación de los negocios pactados en el Contrato con los Acreedores Existentes (en particular, pero sin limitación, (i) el referido compromiso de no exigir el pago de la Financiación que resulta de la aplicación de las cláusulas de cambio de control y vencimiento anticipado del Contrato de Financiación, (ii) la transmisión del 50% de los créditos derivados de la Financiación al Oferente y (iii) el repago y/o capitalización de los derechos de crédito frente a la Sociedad Afectada derivados de la Financiación) quedan sujetos a (a) la condición de la culminación satisfactoria de la Oferta, con cumplimiento de la Condición de Aceptación y (b) al mantenimiento por el Oferente de, al menos, el 50.1% del capital social de la Sociedad Afectada.

No existe ningún acuerdo o pacto en relación con la operación descrita en este anuncio entre, de una parte, la Sociedad Oferente, la Sociedad Matriz y las sociedades de su grupo y, de otra, la Sociedad Afectada, sus accionistas y los miembros de sus órganos de administración, dirección y control, ni se ha reservado ninguna ventaja a los accionistas de la Sociedad Afectada, ni a los miembros de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada.

## **12. INICIATIVAS EN MATERIA BURSÁTIL**

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 las acciones de la Sociedad Afectada de cotización.

En caso de que se den las condiciones requeridas para ello en los artículos 60 quáter de la Ley del Mercado de Valores y 47 del Real Decreto 1066/2007, el Oferente no tiene la intención de

exigir la venta forzosa de las acciones. Si se dieran dichas condiciones, y los accionistas exigiesen al Oferente la compra forzosa de sus acciones, los gastos derivados de la compraventa y liquidación de los valores serán por cuenta de los accionistas vendedores.

Por el contrario, es intención del Oferente, para el caso de culminación satisfactoria de la OPA y una vez ejecutado el aumento de capital social previsto, promover el cumplimiento de 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, para que la Sociedad Afectada adquiera la condición de Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

### **13. OTRA INFORMACIÓN**

En línea con la transformación de la Sociedad Afectada en Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) que el Oferente tiene intención de impulsar, para el caso de que triunfe la Oferta, el Oferente pretende 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 ordenado de los activos incluidos en el segmento de promociones inmobiliarias y de suelo sin llevar a cabo, en la mayoría de los casos, el desarrollo de los mismos.

Liquidada la Oferta y una vez se haya procedido a la ampliación de capital de la Sociedad Afectada a que se ha hecho referencia en el apartado 11, es intención del 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, como se sabe, se ostenta indirectamente por la Sociedad Afectada, a través de la sociedad Realía 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.

Es voluntad del Oferente que, tras la culminación exitosa de la Oferta, y la consumación de la estrategia de recapitalización de la Sociedad Afectada a que se ha hecho referencia, la citada



orientación hacia una política de endeudamiento sostenible asociado a la actividad patrimonialista y el acogimiento de la Sociedad Afectada al régimen de Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) permitirá mantener una política recurrente de remuneración al accionista en el medio y largo plazo.

De conformidad con lo previsto en el artículo 33.1. del Real Decreto 1066/2007, el Oferente podrá desistir de la Oferta (siempre que cuente con la previa conformidad de la CNMV) en caso de que se apruebe (incluso con la ratificación por parte de la Junta General de accionistas de Realia) lo siguiente:

- (i) 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 2013 depositadas en el Registro Mercantil, los activos y acciones de Realia Patrimonio, S.L.U. son los siguientes:
- 28 edificios de oficinas (26 en Madrid, 1 en Barcelona y 1 en Sevilla), que tienen una superficie total aproximada de 240.000 m<sup>2</sup>, 8 centros comerciales y de ocio (3 en Madrid, 1 en Guadalajara, 1 en Santiago de Compostela, 1 en Murcia, 1 en Soria y 1 en Lisboa) que tienen en su conjunto una superficie total aproximada de 140.000 m<sup>2</sup>, 1 nave industrial en Logroño que tiene una superficie aproximada de 36.500.- m<sup>2</sup>.
  - Una superficie aproximada de 123.000 m<sup>2</sup> de suelo terciario.
  - 9,56% de las acciones de la sociedad Hermanos Revilla, S.A.
  - 76,00% de las acciones de la sociedad Planigesa, S.A. Ésta última, posee, a su vez, un 48,57% de las acciones de la sociedad Hermanos Revilla, S.A.
  - 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.
  - 50,00% de las acciones de la sociedad Setecampos Sociedade Inmobiliaria, L.D.A.;

o

- (ii) 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 Realia Patrimonio, S.L.U. o el reparto de dividendo a los accionistas de Realia. En este último caso, de conformidad con lo previsto en el punto 8 de la presente Oferta, 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

- (iii) se solicitara o declarara la insolvencia de la Sociedad Afectada o Realia Patrimonio, S.L.U.

Por otro lado, según lo previsto en el artículo 33.3 del Real Decreto 1066/2007, la Oferta quedará sin efecto si, al finalizar el plazo de aceptación de la misma, la Condición de Aceptación Mínima no se hubiera cumplido, salvo que el Oferente hubiese renunciado a su cumplimiento como máximo el día anterior a la finalización del plazo de aceptación. En este sentido, se entenderá que el Oferente renuncia a la Condición de Aceptación Mínima cuando el Oferente adquiera todos los valores ofrecidos.

Por lo que respecta a la Condición de Dispensa, esta no es renunciable, por lo que la Oferta quedará sin efecto si al finalizar el plazo de aceptación, esa condición no se hubiera cumplido. Se hace constar que Hispania tiene intención de convocar su Junta General de accionistas en los próximos días, cuya celebración tendrá lugar en todo caso antes del final del plazo de aceptación de la Oferta.

\* \* \*

De acuerdo con lo establecido en el artículo 30.6 del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, a partir de la fecha del presente anuncio, aquellos accionistas de la Sociedad Afectada que adquieran valores que atribuyan derechos de voto deberán notificar a la CNMV dicha adquisición cuando la proporción de derechos de voto en su poder alcance o supere el 1%. Asimismo, los accionistas que ya tuvieran el 3% de los derechos de voto notificarán cualquier operación que implique una variación posterior en dicho porcentaje.

En aplicación del apartado 2.b) de la Norma Quinta de la Circular 3/2007, de 19 de diciembre, de la CNMV, a partir de la fecha del presente anuncio deberá ser suspendida la operativa de cualquier contrato de liquidez de la Sociedad Afectada, en el caso de que exista.

Se hace constar expresamente que como parte integrante del presente anuncio, se incluye el comunicado de prensa y la Presentación a Inversores que han sido preparados en relación con la Oferta.

Madrid, 21 de noviembre de 2014

Hispania Real, SOCIMI, S.A.U.

---

D. Rafael Miranda Robredo  
en representación del Administrador Único  
Hispania Activos Inmobiliarios, S.A.