

**PROTOCOLO PARA LA INTEGRACIÓN DE LAS  
ACTIVIDADES DE RENTA DE VALLEHERMOSO, S.A.  
Y PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**

Madrid, a 13 de julio de 2000.

**REUNIDOS**

- (1) De una parte, Vallehermoso, S.A., (en adelante, "Vallehermoso"), sociedad de nacionalidad española con domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana 83-85, representada en este acto por D. Antonio Amusátegui de la Cierva, en su calidad de Presidente del Consejo de Administración.
- (2) De otra parte, Prima Inmobiliaria, S.A., (en adelante, "Prima"), sociedad de nacionalidad española con domicilio en Madrid, Calle Alcalá nº 44, representada en este acto por D. John Gómez Hall, en su calidad de Presidente del Consejo de Administración.

**EXPONEN**

- I. Que las partes desean llevar a cabo la integración de las actividades de renta de Vallehermoso en Prima.
- II. Que dicho propósito se fundamenta en el interés de ambas sociedades por ganar tamaño en el segmento de rentas del mercado inmobiliario y en la existencia de estrategias empresariales complementarias y afines, en particular en lo que respecta a la expansión internacional de sus actividades.
- III. Que dicha integración desean efectuarla mediante una fusión en la que Prima absorberá a una filial de Vallehermoso dedicada exclusivamente a la actividad de alquiler de inmuebles. Presentada la correspondiente notificación al Servicio de Defensa de la Competencia el pasado 16 de junio de 2.000, se comunicó con fecha 11 de julio de 2.000 la decisión del Ministro de Economía de no remitir el expediente de concentración al Tribunal de Defensa de la Competencia, de lo que cabe deducir su no oposición a la concentración proyectada.
- IV. Que la fusión descrita en el Expositivo III anterior supondrá una modificación sustancial en el accionariado de Prima, en el que pasará a tener una posición de control Vallehermoso. Por esta razón consideran las partes como un aspecto esencial del presente acuerdo que se otorgue a los accionistas de Prima la posibilidad de enajenar sus acciones, al precio que luego se dirá.
- V. Que el presente Protocolo ha sido aprobado por los Consejos de Administración de Vallehermoso y Prima con fecha 13 de julio de 2000.

En base en lo que antecede, las partes acuerdan suscribir el presente protocolo (en adelante, el "Protocolo") que se regirá por las siguientes

## CLAUSULAS

### **1.- OBJETO**

El presente Protocolo tiene por objeto establecer el procedimiento acordado por las partes para lograr la integración en Prima de la actividad de renta de Vallehermoso.

### **2.- PROCEDIMIENTO DE INTEGRACION**

#### **2.1. Principios básicos:** El procedimiento de integración se basa en los siguientes principios básicos:

- (i) La integración de las actividades de renta de Vallehermoso y Prima se efectuará mediante una fusión por absorción en la que Prima será la sociedad absorbente y una filial de Vallehermoso, a la que se aportará su actividad de renta, será la sociedad absorbida.
- (ii) Con posterioridad a la fusión, Vallehermoso formulará una oferta pública de adquisición mixta (de compraventa y permuta) sobre la totalidad del capital social de Prima para potenciar la liquidez de los accionistas de Prima y permitirles integrarse en el capital de Vallehermoso.

#### **2.2 Filialización:** Vallehermoso se halla inmersa en un proceso de filialización de sus distintas actividades, habiendo sido convocada una Junta de Accionistas para su aprobación, cuya celebración en segunda convocatoria está prevista el día 28 de julio de 2000. Dentro de este proceso de filialización, Vallehermoso llevará a efecto los trámites necesarios para aportar a una sociedad íntegramente participada por ella (en adelante, "**Vallehermoso Patrimonio**") los siguientes activos y pasivos:

- (i) La totalidad de los bienes inmuebles, acciones y participaciones que actualmente integran la actividad de alquiler de inmuebles de Vallehermoso.
- (ii) Los empleados de Vallehermoso destinados a la actividad de alquiler de inmuebles.
- (iii) Deuda financiera por importe aproximado de 45.000.000.000 Ptas.
- (iv) Otros pasivos de carácter no financiero.

Vallehermoso Patrimonio tendrá unos recursos propios consolidados de, aproximadamente, 62.872.000.000 pesetas (377.868.330 euros), un capital social de 81.262.847 euros, representado por 81.262.847 acciones de un (1) euro de valor nominal cada una y estimándose un valor de la sociedad, siguiendo el criterio del valor neto liquidativo, de 143.065.000.000 pesetas (859.837.967 euros).

- 2.3 **Fusión por absorción:** Con posterioridad a la aportación de los activos de renta a Vallehermoso Patrimonio, las partes iniciarán el proceso de fusión por absorción de Vallehermoso Patrimonio en Prima, que será sometida a la aprobación de las juntas generales de accionistas de Vallehermoso Patrimonio y Prima.

La relación de canje prevista de la fusión será de veintiséis (26) acciones de Vallehermoso Patrimonio por veinticuatro (24) acciones de Prima. Para atender el canje, Prima aumentará su capital en cuatrocientos cincuenta millones setenta y un mil ciento cincuenta y cuatro (450.071.154) euros, mediante la emisión de setenta y cinco millones once mil ochocientas cincuenta y nueve (75.011.859) acciones, de seis (6) euros de valor nominal cada una.

La ecuación de canje implícita en las cifras anteriores se deriva de la valoración de mercado de los activos de renta de Prima y Vallehermoso (que se integrarán en Vallehermoso Patrimonio) efectuada por CB Richard Ellis, S.A, de la que resulta un valor de Prima de 77.291.000.000 pesetas y de Vallehermoso Patrimonio de 143.065.000.000 pesetas.

- 2.4 **Oferta pública de adquisición:** Con posterioridad a la fusión, Vallehermoso formulará una oferta pública de adquisición sobre el 100% del capital social de Prima. La oferta pública se formulará en parte como compraventa y en parte como canje de acciones y será completamente incondicional. La contraprestación que ofrecerá Vallehermoso será la siguiente:

- (a) Compraventa: 7 euros por cada acción de Prima; más
- (b) Canje de acciones: 13 acciones de Vallehermoso, de nueva emisión, las cuales, desde su emisión, tendrán iguales derechos políticos y económicos que los de las acciones actualmente en circulación, de un (1) euro de valor nominal cada una, por cada 20 acciones de Prima. En consecuencia y por lo que se refiere al derecho al dividendo, se aclara que las nuevas acciones de Vallehermoso no tendrán derecho a cobrar los dividendos que se hubieran distribuido antes de su emisión, pero sí a los que se acuerden o distribuyan con posterioridad a la misma.

Si la oferta pública fuese aceptada en su totalidad por los accionistas de Prima, la contraprestación dineraria a pagar por Vallehermoso ascendería a 283,2 millones de euros y el aumento nominal del capital social de Vallehermoso para el canje ascendería a 26.301.691 acciones de un euro de valor nominal cada una.

Teniendo en cuenta que la Administración ha manifestado de forma expresa que no va a remitir el expediente de concentración al Tribunal de Defensa de la Competencia, de lo que cabe deducir su no oposición a la operación de concentración prevista en el apartado 2.3 anterior, la formulación de dicha oferta no está sujeta a la obtención de ninguna autorización adicional por parte de las Autoridades de Defensa de la Competencia.

Asimismo, Vallehermoso se compromete a permitir que Prima pueda conocer y revisar el folleto explicativo de la oferta antes de su presentación a la C.N.M.V.

**2.5 Procedimiento de la oferta pública de adquisición:** El procedimiento para la formulación de la oferta pública de adquisición de acciones de Prima será el siguiente:

- i.- Antes de la aprobación de la operación de fusión prevista en el apartado 2.3. anterior por las respectivas juntas generales, el Consejo de Administración de Vallehermoso deberá aprobar la formulación de la oferta pública de adquisición para su presentación inmediatamente después de la inscripción de la escritura de fusión en el Registro Mercantil, y la Junta General de Accionistas de Vallehermoso deberá haber acordado la ampliación de capital necesaria para atender la contraprestación en acciones prevista en el apartado 2.4.b) anterior.
- ii.- La solicitud de autorización a la CNMV por Vallehermoso de la oferta pública de adquisición, en los términos descritos en este Protocolo, deberá presentarse en el plazo de cuarenta y ocho horas desde la inscripción de la escritura de fusión en el Registro Mercantil.
- iii.- Con anterioridad al otorgamiento de la escritura de la fusión una entidad bancaria de primera línea deberá confirmar por escrito a Prima, en términos aceptables para el Consejo de Administración de Prima, que, sujeto a la inscripción de la escritura de fusión, tiene instrucciones irrevocables, a favor de los accionistas de Prima, de adquirir en nombre y por cuenta de Vallehermoso la totalidad de las acciones de Prima en circulación con anterioridad a la inscripción de la escritura de fusión al precio previsto en el apartado 2.4. anterior y tiene a su disposición el importe en metálico y las acciones de Vallehermoso necesarias para atender dicha adquisición, la cual deberá ejecutarse en el plazo de 30 días hábiles a contar desde la expiración del plazo que seguidamente se indica. Las instrucciones quedarán sin efecto si no se inscribe la fusión o si dentro del plazo de 60 días hábiles a contar desde la fecha de inscripción de la escritura de fusión en el Registro Mercantil, se hubiera aprobado y publicado la OPA a que se hace referencia en el apartado 2.4. anterior. Durante dicho plazo Vallehermoso se obliga a no disponer de las acciones de Prima adquiridas con motivo de la fusión ni a que

en la sociedad fusionada se adopte acuerdo alguno que pueda suponer una modificación del número de acciones de Prima en circulación

### **3.- PRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO DE PRIMA**

Las partes han acordado lo siguiente:

- (i) El Presidente Ejecutivo (CEO) del Consejo de Administración de Prima será D. John Gómez Hall;
- (ii) El Consejero Delegado de Prima será D. Fernando Rodríguez-Avial.
- (iii) D. Luis López de Herrera-Oria continuará como Consejero Director General.
- (iv) D. John Gómez Hall será nombrado Consejero del Consejo de Administración de Vallehermoso, S.A.

### **4.- DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS**

Las partes declaran conocer que Prima repartirá un dividendo o retribuirá al accionista en la forma que estime oportuna, un importe de 59,32 pesetas (0,3635 euros) por acción durante el segundo semestre del año 2000, sin que dicha retribución altere ni a la ecuación de canje, ni el precio de la OPA.

Dado que el mencionado dividendo de 59,3 pesetas (0,3635 euros) por acción de Prima recoge el efecto de cobro de los dividendos a cuenta que Vallehermoso acordará en diciembre de 2.000 y enero de 2.001, por importe respectivo de 0,05 euros y 0,10 euros por acción, Vallehermoso podrá repartir estos dividendos sin que dicho reparto pueda originar otros en Prima. En el caso de que Vallehermoso distribuyera otros dividendos adicionales, Prima tendría el derecho de acordar a su vez el reparto de dividendos equivalentes para compensar a sus accionistas y mantener las ecuaciones de canje pactadas.

Las partes acuerdan que hasta que no finalice la OPA y se liquide la misma, los Consejos de Administración de Prima, Vallehermoso, y Vallehermoso Patrimonio no acordarán la distribución de dividendo alguno adicionales a los señalados en el apartado anterior. No obstante, en caso de que las Juntas Generales o los Consejos de Administración de Prima, Vallehermoso o Vallehermoso Patrimonio acordaran distribuir cualquier otro dividendo entre sus accionistas, los Consejos de Administración de las sociedades que no hubieran adoptado dicho acuerdo quedarán autorizados para distribuir un dividendo equivalente en términos patrimoniales.

---

## **5.- VIGENCIA Y EXCLUSIVIDAD**

Los Consejos de Administración de ambas compañías se comprometen a llevar a cabo las actuaciones previas exigidas en Derecho para poder someter a las respectivas Juntas Generales de Accionistas de Prima, Vallehermoso y de Vallehermoso Patrimonio las operaciones de fusión y del aumento de capital necesario para atender la contraprestación en acciones de la oferta pública de adquisición descritas en los apartados anteriores antes del próximo día 30 de noviembre de 2000, y de acuerdo con el calendario de actuaciones que se adjunta como Anexo I a este Protocolo.

El presente Protocolo quedará sin efecto si la Junta General de Vallehermoso no aprueba la filialización de actividades o el aumento de capital necesario para la contraprestación en acciones en la OPA o si las Juntas Generales de Prima o Vallehermoso Patrimonio rechazan la fusión o si, convocadas las Juntas, de acuerdo con lo previsto en este Protocolo, las mismas no se celebran antes del 30 de noviembre de 2000 por no concurrir suficiente quórum.

Los Consejos de Administración de ambas compañías se comprometen a no establecer acuerdos de naturaleza u objetivo similar con otras compañías del sector sin el consentimiento previo y por escrito de la otra parte. En particular, el Consejo de Administración de Prima se deberá abstener de negociar o fomentar la formulación de ofertas públicas de adquisición sobre acciones de Prima por parte de terceros.

Durante la vigencia del presente protocolo los Consejo de Administración de las compañías se obligan a no proponer la adopción de acuerdo alguno que pueda suponer la modificación del capital de las respectivas compañías o que de alguna otra forma pudiera alterar la relación de canje pactada para la fusión, sin perjuicio de lo dispuesto en la Cláusula 4.

## **6.- COMUNICACIÓN A LA CNMV**

Las partes remitirán inmediata y simultáneamente a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, como un hecho relevante, una comunicación consensuada sobre la firma del presente Protocolo.

## **7.- COMITÉ DE SEGUIMIENTO**

Las partes han acordado establecer un comité de seguimiento que se encargará de supervisar el desarrollo y ejecución de las operaciones previstas en el presente Protocolo.

El comité de seguimiento estará integrado por 6 miembros, 3 de ellos designados por Vallehermoso y 3 por Prima. Las personas inicialmente designadas son las siguientes:

Por Vallehermoso:

- D. Emilio Novela Berlín
- D. José Luis Rodríguez Flecha
- D. Fernando Rodríguez-Avial

Por Prima:

- D. John Gómez Hall
- D. Luis López de Herrera Oria
- D. Rafael Palomo Gómez

## **8.- CLÁUSULA PENAL**

Los Consejos de Administración de Vallehermoso y Prima se comprometen a realizar todas las actuaciones necesarias para la ejecución del presente Protocolo. En caso de incumplimiento de sus obligaciones, la parte incumplidora deberá abonar a la otra una penalidad por importe de 5.000.000.000 pesetas, salvo en caso de incumplimiento de Vallehermoso de la obligación señalada en el apartado (i) siguiente en cuyo caso la penalidad quedará sustituida por el compromiso previsto en el apartado 2.5. (iii) anterior.

En particular, se considerará incumplimiento de Prima el hecho de :

i.- No convocar la Junta de Accionistas que deba decidir sobre la fusión, siempre que las Juntas de Vallehermoso que hayan de decidir sobre la filialización y el aumento de capital necesario para la OPA hayan sido convocadas.

ii.- Que, autorizada la fusión por parte de la Junta General de accionistas de Prima y de Vallehermoso Patrimonio, el consejo de administración no ejecute todas las actuaciones necesarias para la inscripción de la fusión en el Registro Mercantil, siempre que se haya aportado por Vallehermoso el aval a que se refiere el apartado 2.5.(iii) anterior.

iii.-Mientras este vigente el Protocolo y en los términos previstos en el apartado 5 anterior, llegar a acuerdos de naturaleza u objetivo similar con otras compañías del sector sin el consentimiento previo y por escrito de la otra parte, o en general actuar sin la debida diligencia en la ejecución de los compromisos asumidos en el presente Protocolo.

iv.- Que el Consejo de Administración de Prima negocie o fomente la formulación de ofertas públicas de adquisición sobre acciones de Prima por parte de terceros. En ningún caso se entenderá como incumplimiento el informe favorable del Consejo de Administración de Prima a cualquier otra OPA sobre las acciones de Prima que pudiera formularse por un tercero sin la intervención del Consejo, cuando al leal saber y entender del

mismo dicha OPA debe considerarse favorable a los intereses de los accionistas de la sociedad.

Por otra parte, se considerará incumplimiento de Vallehermoso el hecho de:

i.- no solicitar, en los términos previstos en este Protocolo, la autorización de la CNMV a la OPA o no publicar los anuncios de la oferta, una vez obtenida la autorización de la CNMV.

ii.- no convocar la Junta de Accionistas de Vallehermoso que deba decidir sobre el aumento de capital para la OPA, siempre que la Junta de Vallehermoso del 28 de julio hubiera aprobado la filialización

iii.- no celebrar la Junta de Fusión de Vallehermoso Patrimonio, siempre que la Junta de Prima haya aprobado la fusión.

iv.- llegar a acuerdos de naturaleza u objetivo similar con otras compañías del sector sin el consentimiento previo y por escrito de la otra parte, o en general actue sin la debida diligencia en la ejecución de los compromisos asumidos en el presente Protocolo.

En ningún caso garantizan los Consejos de Administración la aprobación de las operaciones aquí convenidas por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas.

## **9.- LEY APLICABLE Y ARBITRAJE**

**9.1 Ley aplicable:** La interpretación y cumplimiento del presente Protocolo se regirán por la Ley española.

**9.2 Arbitraje:** Las partes, con renuncia expresa a cualquier fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles, acuerdan someter todas las cuestiones litigiosas que puedan surgir en la interpretación o aplicación del presente Protocolo a un arbitraje de derecho. Los árbitros, en número de tres, serán designados de la siguiente forma: uno por cada parte y el tercero de común acuerdo o, en su defecto, por decisión judicial.

Y en prueba de su conformidad, las partes otorgan el presente Protocolo por duplicado en la fecha indicada en el encabezamiento.

Por Vallehermoso, S.A.

Por Prima Inmobiliaria, S.A.

D. ~~Diego Amusategui~~ De la Cierva  
(Presidente)

D. John Gómez Hall  
(Presidente)



ANEXO 1

FECHA	CONCEPTO
28-07-00	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Junta General de Accionistas de Vallehermoso (2ª convocatoria) que debe decidir sobre la filialización de actividades</li><li>▪ Consejo de Administración de Vallehermoso que acuerda ejecutar la filialización de actividades</li></ul>
Agosto	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Vallehermoso acuerda aumentar el capital social de su filial de rentas para atender a la aportación de la actividad de rentas de Vallehermoso</li><li>▪ Otorgamiento de escritura de aumento de capital de la filial de rentas de Vallehermoso</li><li>▪ Inscripción de la escritura de aumento de capital de la filial de rentas de Vallehermoso en el Registro Mercantil</li></ul>
Septiembre	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Los Consejos de Administración de Prima Inmobiliaria y de la filial de rentas de Vallehermoso aprueban y suscriben el Proyecto de Fusión.</li><li>▪ Auditoría de Balances de Fusión a 31 de agosto de 2000</li><li>▪ Informe de Experto Independiente en relación con Proyecto de Fusión</li></ul>
Octubre	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ El Consejo de Administración de Prima Inmobiliaria convoca a la Junta General de Accionistas que debe decidir sobre la fusión.</li><li>▪ El Consejo de Administración de Vallehermoso acuerda formular una OPA sobre el 100% del capital social de Prima Inmobiliaria para su presentación inmediatamente después de la inscripción de la fusión en el Registro Mercantil</li><li>▪ El Consejo de Administración de Vallehermoso convoca la Junta General de Accionistas que debe decidir sobre el aumento de capital necesario para atender la contraprestación en valores de la OPA</li></ul>
Noviembre	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Junta General de Accionistas de Vallehermoso que acuerda aumentar el capital para atender a la contraprestación en valores de la OPA</li><li>▪ Junta General de Accionistas de Prima Inmobiliaria que aprueba la fusión</li><li>▪ Vallehermoso, como socio único de su filial de rentas, aprueba la fusión.</li><li>▪ Publicación de los anuncios de fusión</li></ul>
Diciembre	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Finaliza el plazo de oposición de los acreedores a la fusión</li><li>▪ La CNMV verifica el Folleto de fusión</li></ul>
Enero	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Otorgamiento escritura de fusión</li><li>▪ Inscripción escritura de fusión en Registro Mercantil</li><li>▪ Solicitud de autorización de la OPA a la CNMV</li><li>▪ Autorización de la OPA por la CNMV</li><li>▪ Publicación del anuncio de la OPA</li></ul>
Febrero	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Fin de la OPA</li><li>▪ Publicación del resultado de la OPA</li><li>▪ Otorgamiento escritura aumento de capital de Vallehermoso e inscripción en Registro Mercantil</li></ul>