

## A LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

### COMUNICACIÓN DE HECHO RELEVANTE

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, por la presente comunicación ponemos en su conocimiento de esa Comisión Nacional del Mercado de Valores

I.- Que el Consejo de Administración de INBESÒS, S.A. (“**Inbesòs**”), en sesión celebrada en el día de hoy, ha adoptado, *inter alia*, los siguientes acuerdos:

**Primero.-** Tomar razón, a los efectos del proyecto de ampliación de capital anunciado mediante hecho relevante de fecha 27 de diciembre de 2007 (núm. 87682), de los informes de valoración definitivos emitidos, con fecha 11 de marzo de 2008, por SABADELL CORPORATE FINANCE (sobre el valor razonable de Inbesòs) y por KPMG (sobre el valor razonable de NYESA GESTIÓN, S.L.). De ellos se desprende que el valor razonable de Inbesòs asciende a 36.784.000 euros (lo que equivale a un valor por acción de 6,27713 euros) y que el valor conjunto de NYESA GESTIÓN, S.L., y los activos vinculados, asciende a 778.691.000 euros.

**Segundo.-** Aprobar la propuesta de aumento de capital prevista en el Proyecto de Ampliación de Capital antes referido y el correspondiente informe de administradores. Ambos documentos se adjuntan como ANEXOS I y II, respectivamente.

**Tercero.-** Formular las cuentas anuales individuales de Inbesòs S.A. y de su grupo consolidado correspondientes al ejercicio 2007 para su aprobación en la próxima Junta General Ordinaria de accionistas que se celebre.

II.- Que en relación al acuerdo tercero anterior, se pone de manifiesto que las cuentas anuales formuladas por el Consejo de Administración corrigen los estados financieros remitidos a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el pasado día 3 de Marzo de 2008 al incorporar una provisión por depreciación de existencias derivada de la valoración de activos realizada por CBRE a 31.12.07.

La mencionada valoración de activos a fecha de cierre de ejercicio se ha visto afectada por la situación actual del mercado inmobiliario y por la desaceleración de las ventas que se ha producido desde el segundo semestre del año 2007. Este hecho ha supuesto que, si bien en el conjunto de los activos del Grupo se obtienen plusvalías, en determinados activos el valor de tasación está por encima del valor contable, por lo que en base a un criterio de prudencia y

siguiendo la indicación de los auditores, el Consejo de Administración ha optado por incluir un ajuste de 4,8 millones de euros por este concepto.

Hay que destacar que los administradores de la sociedad consideran que dicha provisión podrá revertir en ejercicios futuros en función de la evolución del sector inmobiliario, dado que los estudios de viabilidad de los activos que han sido objeto de dicha dotación generan rentabilidades positivas.

Asimismo hay que resaltar que la corrección efectuada en los resultados no altera las valoraciones realizadas para los cálculos del aumento de capital efectuados por este Consejo.

III.- Que de acuerdo con lo dispuesto en el penúltimo párrafo del hecho relevante (nº 90621) publicado en el día de ayer, a continuación se detalla la respuesta a las preguntas solicitadas por el accionista “Viviendas Jardín Origen, S.L.” en el acto de la Junta General de Accionistas que tuvo lugar el pasado día 7 de los corrientes

#### **1. Desglose del personal del Grupo Inbesòs por áreas de negocio a 31.12.07**

División ocio:	125
Holding:	35
Constructora y otras empresas:	11
<b>Total plantilla media:</b>	<b>171</b>

#### **2. Detalle de las pérdidas generadas en promociones entregadas:**

El detalle de dichas pérdidas y que han influido negativamente (3,2 millones de euros) en los resultados generados a 31 de diciembre de 2007, es el siguiente:

a) El importe de 2,3 millones de euros corresponden a una parte de la ejecución de las obras eléctricas de urbanización exterior de un terreno vendido por la sociedad PROINFISA en base al convenio firmado con FECSA-ENDESA en el ejercicio 2007. No obstante, dichas obras pueden ser objeto de un derecho de resarcimiento parcial, en el caso de que nuevos consumidores se conecten a la nueva línea eléctrica ejecutada, derecho que se cuantifica en un total de 1,4 millones de euros y que en base a un criterio de prudencia no se ha contabilizado. La duración del mencionado convenio de resarcimiento es de 5 años a partir de la fecha de entrada en funcionamiento de la instalación.

b) El resto, corresponde a un acuerdo transaccional alcanzado en el año 2007 con la Comunidad de Propietarios de una promoción ejecutada por la sociedad GIBSA en la localidad de Sant Adrià de Besòs, para la reparación de determinados defectos en la construcción. En el señalado acuerdo GIBSA asumió una parte significativa de los gastos de reparación, haciéndose el pago de los mismos en el ejercicio 2007.

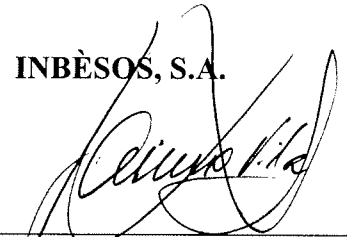
### **3. Medidas que se van a adoptar con los campos de golf en pérdidas y provisiones**

Se están analizando diferentes medidas a adoptar en los campos que han generado pérdidas durante el ejercicio 2007, incluso se baraja la posibilidad de vender alguno de ellos que no sea rentable. No obstante, como en la actualidad se está desarrollando la operación de ampliación de capital proyectada, que supondrá de culminarse definitivamente la entrada de un nuevo socio con una participación mayoritaria, la toma de decisión al respecto ha quedado a la espera de la evolución de dicha operación.

Por otro lado, varios campos que han generado pérdidas durante 2007, en concreto los que fueron citados en la Junta General, es decir, La Garriga, Puigcerdá y Vilalba, iniciaron su explotación durante el 2007, precisan de un periodo de maduración hasta no alcanzar el punto de equilibrio.

Barcelona, catorce de marzo de dos mil ocho

**INBÈSOS, S.A.**



---

Edo: Jaime Vila Mariné

## ANEXO I

### PROPUESTA DE ACUERDO A SOMETER A LA JUNTA GENERAL

**Aumento del capital social, con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe nominal de 148.862.406 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 124.052.005 acciones ordinarias de 1,20 euros de valor nominal cada una contra la aportación no dineraria del 100% de las participaciones de la sociedad NYESA GESTIÓN, S.L., del 30% de las participaciones de la sociedad NATURALEZA CENTRO DE NEGOCIOS XXI, S.L. y del 1% de las participaciones de la sociedad NATURALEZA Y ESPACIO GESTIÓN DE VIVIENDAS, S.L.**

### PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL

#### 1. Importe del aumento de capital

Se acuerda aumentar el capital social de Inbesòs, S.A, (en adelante, “**Inbesòs**” o la “**Sociedad**”), mediante aportaciones no dinerarias, por un importe nominal de 148.862.406 euros a través de la emisión y puesta en circulación de 124.052.005 nuevas acciones ordinarias de 1,20 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta (en adelante, las “**Nuevas Acciones**”).

#### 2. Tipo de emisión

Las Nuevas Acciones se emitirán por un valor nominal unitario de 1,20 euros más una prima de emisión por acción de 5,077134 euros. De esta forma el tipo de emisión se fija en 6,277134 euros por acción. Se hace constar que el tipo de emisión (6,277134 euros por acción):

- (i) representa el valor razonable por acción de Inbesòs determinado por el experto independiente (Sabadell Corporate Finance) designado a tal efecto por la Sociedad;
- (ii) es, en todo caso, superior al valor neto patrimonial de las acciones de la Sociedad; y

(iii) ha sido informado por el auditor de cuentas distinto del de la Sociedad, nombrado a dicho efecto por el Registro Mercantil (PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.).

### 3. Contravalor del aumento de capital

El contravalor del aumento de capital serán (i) 19.106.680 participaciones representativas del 100% del capital social de NYESA GESTIÓN, S.L., (ii) 360 participaciones representativas del 30% del capital de NATURALEZA CENTRO DE NEGOCIOS XXI, S.L., y (iii) 2 participaciones representativas del 1% del capital de NATURALEZA Y ESPACIO GESTIÓN DE VIVIENDAS, S.L.:

- NYESA GESTIÓN, S.L., (en adelante, “**Nyesa**”) es una sociedad con domicilio en Bilbao, calle Rodríguez Arias, 50, inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, al Tomo 1.953, Folio 79, Sección 8ª, Hoja SS-20507, inscripción 1ª, y con C.I.F. B20768503.
- NATURALEZA CENTRO DE NEGOCIOS XXI, S.L. (en adelante, “**Centro de Negocios**”) es una sociedad con domicilio en Zaragoza, calle Coso 107, bajo, inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza al Tomo 2.838, Folio 21, Sección 8ª, Hoja Z-31936, inscripción 1ª, y con C.I.F. B50939800.
- NATURALEZA Y ESPACIO GESTIÓN DE VIVIENDAS, S.L. (en adelante, “**Gestión de Viviendas**”) es una sociedad con domicilio en Zaragoza, calle Coso, 107, bajo, inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza al Tomo 2.930, Folio 177, Sección 8ª, Hoja Z-33449, inscripción 1ª, y con C.I.F. B50968262.

Las Nuevas Acciones serán suscritas y desembolsadas íntegramente mediante la aportación del referido contravalor por las personas y en los términos que se indican a continuación:

- (i) D. José Luis Bartibás Larragay, mediante la aportación de 2.388.335 participaciones representativas del 12,5% del capital de Nyesa, números 4.778.195 a 7.166.529, ambos inclusive, de 1 euro de valor nominal cada una; y de 90 participaciones representativas del 7,5 % del capital de Centro de Negocios, números 841 a 900, y 1.081 a 1.110 todas inclusive, de 100 euros de valor nominal cada una.
- (ii) D. José Luis Bartibás Herrero, mediante la aportación de 2.388.335 participaciones representativas del 12,5 % del capital de Nyesa, números 7.166.530 a 9.554.864 ambos inclusive, de 1 euro de valor nominal cada una; de 90 participaciones representativas del

7,5 % del capital de Centro de Negocios, números 1.111 a 1.200, ambos inclusive, de 100 euros de valor nominal cada una; y de 1 participación representativa del 0,5 % del capital social de Gestión de Viviendas, número 200, de 60 euros de valor nominal.

- (iii) D. Roberto Bartibás Herrero, mediante la aportación de 2.388.335 participaciones representativas del 12,5% del capital de Nyesa, números 1 a 1525, y 3051 a 2.389.859, y la 9.554.865, todas inclusive, de 1 euro de valor nominal cada una y de 90 participaciones representativas del 7,5 % del capital de Centro de Negocios, números 901 a 990, ambos inclusive, de 100 euros de valor nominal cada una.
- (iv) D. Carlos Bartibás Herrero, mediante la aportación de 2.388.335 participaciones representativas del 12,5% del capital de Nyesa, números 2.389.860 a 4.788.194, ambos inclusive, de 1 euro de valor nominal cada una y de 90 participaciones representativas del 7,5 % del capital de Centro de Negocios, números 991 a 1.080, ambos inclusive, de 100 euros de valor nominal cada una.
- (v) Inversión en Activos Urbanos, S.L., mediante la aportación de 9.524.194 participaciones representativas del 49,85% del capital de Nyesa, números 2.288 a 3.050, y 9.583.250 a 19.106.680, todas inclusive, de 1 euro de valor nominal cada una; y de 1 participación representativa del 0,5% del capital social de Gestión de Viviendas, número 199, de 60 euros de valor nominal.
- (vi) El Tajaderón, S.L., mediante la aportación de 29.146 participaciones representativas del 0,15% del capital de Nyesa, números 1.526 a 2.287, y 9.554.866 a 9.583.249, ambos inclusive, de 1 euro de valor nominal cada una.

En relación con el referido contravalor, se hace constar lo siguiente:

- (a) que a las participaciones sociales que constituyen el contravalor del presente aumento de capital se les ha atribuido un valor de 778.691.000 euros, de los que 777.395.260 euros corresponden a Nyesa, 1.280.700 euros a Centro de Negocios y 15.040 euros a Gestión de Viviendas, y que dicho valor ha sido determinado por el experto independiente KPMG Asesores, S.L.;

- (b) que el valor unitario por participación resultante de la valoración anterior es de 40,687092 euros por participación de Nyesa, de 3.557,50 euros por participación de Centro de Negocios, y de 7.520 euros por participación de Gestión de Viviendas.
- (c) que dichas aportaciones han sido objeto de valoración por un experto independiente designado al efecto por el Registro Mercantil (PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.).

#### 4. Relación de canje

De conformidad con el tipo de emisión y el valor unitario de las participaciones aportadas, la relación de canje es la siguiente:

- (i) por cada participación de Nyesa que se aporte, se entregarán 6,481795 acciones de Inbesòs;
- (ii) por cada participación de Centro de Negocios que se aporte, se entregarán 566,738889 acciones de Inbesòs; y
- (iii) por cada participación de Gestión de Viviendas que se aporte, se entregarán 1.198 acciones de Inbesòs.

Las fracciones de acción de Inbesòs que correspondan a los aportantes a consecuencia de la aplicación de la relación de canje anterior, se atribuirán en copropiedad. La cuota de copropiedad será proporcional a la fracción que corresponde a cada uno.

#### 5. Suscripción incompleta

El aumento de capital deberá ser íntegramente suscrito, no previéndose la posibilidad de que se suscriba de forma parcial.

En caso de que el aumento de capital no fuera íntegramente suscrito, el presente acuerdo quedará sin efecto, lo que sería objeto de publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil en los términos del artículo 161.2 de la Ley de Sociedades Anónimas.

## 6. Exclusión del derecho de suscripción preferente

En atención a exigencias del interés social y con la finalidad de permitir que las Nuevas Acciones sean suscritas y desembolsadas por D. José Luis Bartibás Larragay, D. José Luis Bartibás Herrero, D. Roberto Bartibás Herrero, D. Carlos Bartibás Herrero, Inversión en Activos Urbanos, S.L. y El Tajaderón, S.L., la ampliación de capital se acuerda con exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas de Inbesòs.

Se hace constar que los Administradores de la Sociedad han elaborado el oportuno informe sobre la exclusión del derecho de suscripción preferente, en el que se justifica detalladamente la referida exclusión, así como la propuesta y el tipo de emisión de las Nuevas Acciones.

## 7. Derechos de las Nuevas Acciones

Las Nuevas Acciones conferirán a sus titulares los mismos derechos que las acciones de Inbesòs en circulación.

## 8. Condiciones suspensivas

La ejecución del aumento de capital objeto del presente acuerdo queda supeditada al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- (i) la renuncia de los bancos financiadores de Inbesòs al ejercicio de cualesquiera derechos de resolución o vencimiento anticipado de las obligaciones de pago de Inbesòs bajo los correspondientes contratos de financiación, como consecuencia del cambio de control en Inbesòs derivado del aumento de capital objeto del presente acuerdo;
- (ii) la renuncia de los bancos financiadores de Inbesòs al ejercicio de cualesquiera derechos de resolución o vencimiento anticipado de las obligaciones de pago de Inbesòs bajo los correspondientes contratos de financiación, como consecuencia de cualquier incumplimiento de las condiciones de dichos contratos con anterioridad al aumento de capital.
- (iii) la aprobación y registro del folleto informativo relativo al presente aumento de capital por la Comisión Nacional del Mercado de Valores; y



(iv) la obtención, en caso de resultar precisa, de la oportuna autorización de los órganos competentes en materia de Derecho de la Competencia.

9. Modificación de los artículos 5º y 6º de los Estatutos Sociales

Como consecuencia de la ampliación de capital acordada y, una vez ejecutada la misma, el artículo 5º de los Estatutos Sociales quedará redactado en los siguientes términos:

"Artículo 5º.- Capital social

El capital social es de CIENTO CINCUENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SEIS EUROS (155.894.406 euros), representado por CIENTO VEINTINUEVE MILLONES NOVECIENTOS DOCE MIL CINCO (129.912.005) acciones de 1,20 EUROS cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas."

Asimismo, en línea con lo anterior, se modifica el artículo 6º de los Estatutos Sociales, que quedará redactado como sigue:

“Artículo 6º.- Representación de las acciones

1.- Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta, numeradas del 1 al 129.912.005, inclusive. Se registrarán por las Normas reguladoras del Mercado de Valores y demás disposiciones aplicables.

2.- La Sociedad reconocerá como accionista a la persona que aparezca como legitimada en los asientos del Registro Contable, en el que se anotarán las sucesivas transferencias de las acciones y la constitución de derechos reales sobre las mismas.

No obstante lo anterior se llevarán asimismo aquellos libros o registros que, según la legislación vigente en cada momento sean preceptivos o necesarios.”

#### 10. Admisión a cotización de las Nuevas Acciones

Asimismo, se acuerda solicitar la admisión a negociación de las Nuevas Acciones en las Bolsas de Madrid y Barcelona, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) y la solicitud ante los organismos competentes para la inclusión de las Nuevas Acciones en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (IBERCLEAR). Se faculta al Consejo de Administración, autorizándole para delegar a su vez en el Presidente Ejecutivo, para que, una vez ejecutado este acuerdo, lleve a cabo las correspondientes solicitudes, elabore y presente todos los documentos oportunos en los términos que considere conveniente y realice cuantos actos sean necesarios a tal efecto.

Se hace constar expresamente que, en caso de que se solicitase posteriormente la exclusión de la cotización de las acciones de Inbesòs, ésta se adoptará con las formalidades que resulten de aplicación y, en tal supuesto, se garantizará el interés de los accionistas que se opongan o no voten el acuerdo, cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades Anónimas y disposiciones concordantes, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores y disposiciones que la desarrollen.

#### 11. Aplicación del régimen fiscal especial previsto en el Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades

Conforme a lo dispuesto en el artículo 96 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, se acuerda optar, en la medida en que sea procedente, por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en el Capítulo VIII del Título VII y en la Disposición Adicional Segunda del citado Texto Refundido en relación con el aumento de capital mediante la aportación no dineraria consistente en participaciones de las sociedades Nyesa, Centro de Negocios y Gestión de Viviendas.

#### 12. Delegación en el Consejo de Administración

Al amparo del artículo 153.1 a) de la Ley de Sociedades Anónimas, se faculta al Consejo de Administración, autorizándole para delegar a su vez en el Presidente Ejecutivo, para que proceda a la ejecución del aumento y pueda realizar cuantos actos sean precisos hasta lograr la

inscripción del aumento de capital en el Registro Mercantil (incluyendo, sin limitación, la declaración en su caso de ejecución y desembolso del aumento) y para que solicite la admisión a negociación oficial de la totalidad de las Nuevas Acciones emitidas en virtud del presente aumento, en las Bolsas de Madrid y Barcelona, así como la inclusión en el Mercado Continuo, realizando para ello cuantos trámites sean necesarios o convenientes a tales efectos ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), las Sociedades Rectoras de las citadas Bolsas de Valores, la Sociedad de Bolsas, la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, SA (IBERCLEAR), la entidad encargada de la llevanza del registro contable de las acciones y cualesquiera otros organismos, entidades o registros públicos o privados, así como para hacer efectiva, en su caso, la opción por el régimen fiscal especial previsto en el Capítulo VIII del Título VII y en la Disposición Adicional Segunda del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.

13. Información puesta a disposición de los accionistas

La adopción de este acuerdo se ha realizado previa puesta a disposición de los accionistas de la Propuesta e Informe del Consejo de Administración, y del informe o informes de expertos exigidos por los artículos 38 y 159.1 b) y c) de la Ley de Sociedades Anónimas.

\* \* \* \* \*

## ANEXO II

### INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE INBESÒS, S.A. EN CUMPLIMIENTO DE LO PREVISTO EN LOS ARTÍCULOS 144, 152, 155.1 Y 159 DE LA LEY DE SOCIEDADES ANÓNIMAS EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE ACUERDO DE AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE APORTACIONES NO DINERARIAS Y CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE, QUE SOMETERÁ A LA APROBACIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de Inbesòs, S.A. (en adelante, “Inbesòs”, la “Sociedad” o la “Compañía”) en relación con la propuesta de aumento de capital social mediante aportaciones no dinerarias y con exclusión del derecho de suscripción preferente, que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Sociedad, que será convocada próximamente.

El presente informe se emite en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley de Sociedades Anónimas en sus artículos 144 y 152 (respecto del acuerdo de aumento de capital y la consiguiente modificación estatutaria), 155.1 (en relación con la aportación no dineraria que se prevé como contravalor del aumento) y 159.1 (en lo que se refiere a la exclusión del derecho de suscripción preferente).

#### **1. DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCIÓN**

##### **1.1. El Proyecto de Ampliación de Capital**

Con fecha 24 de diciembre de 2007, el Consejo de Administración de Inbesòs aprobó un proyecto de ampliación de capital (en adelante, el “**Proyecto**”) cuyo objeto fundamental era lograr la integración de Inbesòs y Nyesa Gestión, S.L. (en adelante, “**Nyesa**”). Dicho Proyecto, que también fue suscrito o ratificado entre los días 24 y 27 de diciembre de 2007 por los accionistas de referencia de Inbesòs (D.<sup>a</sup> María Rosa Colomer Carón, D. Jaime Vila Mariné y Recerca, S.L.) y de Nyesa (D. José Luis Bartibás Larragay, D. José Luis Bartibás Herrero, D. Roberto Bartibás Herrero y D. Carlos Bartibás Herrero), fue

hecho público mediante comunicación de hecho relevante de fecha 27 de diciembre de 2007.

De conformidad con lo previsto en dicho Proyecto:

- (i) Los socios de referencia de Nyesa se obligaron a aportar la totalidad de las participaciones sociales de Nyesa como contravalor del aumento de capital a acordar por Inbesòs.

Se deja constancia de que, en el curso de la operación, la aportación descrita en el Proyecto como contravalor del aumento de capital de la Sociedad se ha completado con activos adicionales vinculados a los anteriores, que no estaban expresamente comprendidos en el perímetro de Nyesa, que revisten una importancia marginal en el conjunto de las aportaciones y que con complementarios de los integrados en Nyesa. En concreto, dichos activos adicionales consisten en participaciones de las sociedades Naturaleza y Espacio Gestión de Viviendas, S.L. (en adelante, “**Gestión de Viviendas**”) y Naturaleza Centro de Negocios XXI, S.L. (en adelante, “**Centro de Negocios**”), sociedades ya participadas por Nyesa, tal y como se describe más adelante en el presente Informe.

- (iii) El Consejo de Administración de Inbesòs se comprometió a convocar una Junta General de accionistas de Inbesòs para someter a su consideración una propuesta de ampliación de capital en los términos establecidos en el Proyecto, a los efectos de posibilitar la aportación de las participaciones de Nyesa a Inbesòs.
- (iv) El Proyecto preveía que el tipo de emisión (valor nominal más prima de emisión) de cada nueva acción de Inbesòs a emitir en el aumento de capital fuera igual al precio por acción resultante del valor razonable de Inbesòs determinado por Sabadell Corporate Finance.
- (v) El Proyecto preveía igualmente que la aportación de las participaciones representativas del capital de Nyesa sería realizada al valor razonable de la Sociedad determinado por KPMG Asesores, S.L.

Conforme a lo anteriormente descrito, una vez emitidos los informes a que acaba de hacerse referencia, la integración de Nyesa (y de los activos adicionales mencionados) en Inbesòs se realiza a través de la ampliación de capital de la Sociedad que ahora se propone y sobre la que versa el presente Informe, que deberá ser acordada con exclusión del derecho de suscripción preferente y suscrita y desembolsada íntegramente por las personas y entidades que se indican a continuación:

- a) D. José Luis Bartibás Larragay, mediante la aportación de 2.388.335 participaciones sociales de Nyesa, números 4.778.195 a 7.166.529, ambos inclusive, representativas del 12,50 % del capital de Nyesa, y de 90 participaciones sociales de Centro de Negocios, números 841 a 900, ambos inclusive y números 1.081 a 1.110, ambos inclusive, representativas del 7,50% del capital de Centro de Negocios.
- b) D. José Luis Bartibás Herrero, mediante la aportación de 2.388.335 participaciones sociales de Nyesa, números 7.166.530 a 9.554.864, ambos inclusive, representativas del 12,50 % del capital de Nyesa, y de 90 participaciones sociales de Centro de Negocios, números 1.111 a 1.200, ambos inclusive, representativas del 7,5 % del capital de Centro de Negocios y de 1 participación social de Gestión de Viviendas, número 200, representativa del 0,50 % del capital de Gestión de Viviendas;
- c) D. Roberto Bartibás Herrero, mediante la aportación de 2.388.335 participaciones sociales de Nyesa, números 1 a 1.525, ambos inclusive y números 3.051 a 2.389.859, ambos inclusive, y la número 9.554.865, representativas del 12,50 % del capital de Nyesa; y de 90 participaciones sociales de Centro de Negocios, números 901 a 990, ambos inclusive, representativas del 7,50 % del capital de Centro de Negocios.
- d) D. Carlos Bartibás Herrero, mediante la aportación de 2.388.335 participaciones sociales de Nyesa, números 2.389.860 a 4.788.194, ambos inclusive, representativas del 12,50 % del capital de Nyesa; y de 90 participaciones sociales de Centro de Negocios, números 991 a 1.080, ambos inclusive, representativas del 7,50 % del capital de Centro de Negocios.

- e) Inversión en Activos Urbanos, S.L., mediante la aportación de 9.524.194 participaciones sociales de Nyesa, números 2.288 a 3.050, ambos inclusive y números 9.583.250 a 19.106.680, ambos inclusive, representativas del 49,85% del capital de Nyesa; y de 1 participación social de Gestión de Viviendas, número 199, representativa del 0,50 % del capital de Gestión de Viviendas.
- f) El Tajaderón, S.L., mediante la aportación de 29.146 participaciones sociales de Nyesa, números 1.526 a 2.287, ambos inclusive, y números 9.554.866 a 9.583.249, ambos inclusive, representativas del 0,15 % del capital de Nyesa.

## **1.2. Razones justificativas de la operación**

El mercado inmobiliario español, tras un período de crecimiento sostenido de 11 años, se halla en estos momentos en un punto de inflexión, debido a una ralentización de la demanda y la restricción de la liquidez en los mercados de crédito. Esta situación puede llevar a que desaparezcan del mercado algunas empresas promotoras de tamaño pequeño y mediano. En particular, en el caso de Inbesòs, hay que destacar que la Sociedad tiene como principal área de negocio la promoción residencial, actividad que se está viendo especialmente afectada por la desaceleración del sector inmobiliario. Asimismo, el área de negocio que desarrolla la explotación y gestión de campos de golf y pitch & putt está actualmente en fase de arranque para determinados campos, lo que supone un elevado consumo de recursos financieros de la Sociedad.

En este escenario, los administradores de Inbesòs consideran que la operación descrita en el apartado 1.1. anterior resulta altamente conveniente para los intereses de la Sociedad y, por ello, justifica la exclusión del derecho de suscripción preferente. La operación de integración que se proyecta articular mediante la ampliación de capital propuesta, en la medida en que dará lugar a un Grupo Empresarial cotizado en Bolsa de mayor tamaño y solidez, permitirá a Inbesòs:

- (i) Asegurar la continuidad de su actividad en un entorno de incertidumbre para el sector. Nyesa aporta años de experiencia y conocimiento del sector, y una elevada capacidad de gestión.

- (ii) Disponer de mayor solvencia para hacer frente a sus compromisos de pago y consolidar financieramente la Compañía frente al endurecimiento de las condiciones de financiación, todo ello gracias a la mayor capacidad financiera y mayor envergadura empresarial de Nyesa, así como un mejor acceso a los mercados financieros.
- (iii) Alcanzar una mayor diversificación geográfica con los activos aportados por Nyesa. Nyesa aportará activos situados por distintas zonas la geografía nacional, así como en países como República Dominicana (hotel), EEUU (hoteles) y Costa Rica (hoteles y residencial), donde los mercados están en fase de expansión.
- (iv) Alcanzar una mayor diversificación de líneas de actividad. Nyesa aportará además de su rama residencial, numerosos activos de su rama patrimonial, principalmente hoteles, que aportarán ingresos recurrentes al Grupo. Esta mayor diversificación funcional (junto a la geográfica antes aludida) dotará a Inbesòs de ingresos recurrentes que ayudarán a afrontar la caída de ventas en el sector inmobiliario.

En definitiva, la operación de aumento de capital propuesta obedece a la necesidad de fortalecer y facilitar la reestructuración de Inbesòs, que alternativamente se veía abocada, sin la entrada de un nuevo socio de control que aportase recursos y solidez a la Compañía, a un futuro incierto. El cambio de control es asumido por los accionistas de referencia de la Sociedad y su Consejo de Administración en aras de evitar la depreciación de la Sociedad y de asegurar la estabilidad y continuidad de la empresa bajo un nuevo liderazgo.

## **2. DESCRIPCIÓN DEL AUMENTO DE CAPITAL**

La propuesta de aumento de capital a que se refiere este Informe se refleja íntegramente al final de su texto. Sus aspectos fundamentales se describen a continuación:

- 1) Importe del aumento de capital. Se aumentará el capital social de Inbesòs mediante aportaciones no dinerarias, por un importe nominal de 148.862.406 euros a través de la emisión y puesta en circulación de 124.052.005 nuevas acciones ordinarias de 1,20 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y



serie que las actualmente en circulación, y representadas mediante anotaciones en cuenta, (en adelante, las “**Nuevas Acciones**”).

- 2) Tipo de emisión. Las Nuevas Acciones se emitirán por un valor nominal unitario de 1,20 euros más una prima de emisión por acción de 5,077134 euros. De esta forma el tipo de emisión se fija en 6,277134 euros por acción. Dicho tipo de emisión (6,277134 euros por acción): (i) representa el valor razonable por acción de Inbesòs determinado por el experto independiente (Sabadell Corporate Finance) designado a tal efecto por la Sociedad; (ii) es, en todo caso, superior al valor neto patrimonial de las acciones de la Sociedad; y (iii) ha sido informado por el auditor de cuentas distinto del de la Sociedad, nombrado a dicho efecto por el Registro Mercantil (PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.).
  
- 3) Contravalor del aumento de capital. El contravalor del aumento de capital serán participaciones representativas del 100% del capital social de Nyesa, 30% del capital de Centro de Negocios, y 1% del capital de Gestión de Viviendas. Más adelante, en el apartado 3 del presente Informe, se describen con más detalle las aportaciones que constituyen el contravalor del aumento de capital propuesto. Las Nuevas Acciones serán suscritas y desembolsadas íntegramente mediante la aportación del referido contravalor por D. José Luis Bartibás Larragay, D. José Luis Bartibás Herrero, D. Roberto Bartibás Herrero, D. Carlos Bartibás Herrero, Inversión en Activos Urbanos, S.L. y El Tajaderón, S.L., en los términos que se indican en el apartado 4 posterior.
  
- 4) Relación de canje. De conformidad con el tipo de emisión y el valor unitario de las participaciones aportadas, la relación de canje es la siguiente:
  - (i) por cada participación de Nyesa que se aporte, se entregarán 6,481795 acciones de Inbesòs;
  
  - (ii) por cada participación de Centro de Negocios que se aporte, se entregarán 566,738889 acciones de Inbesòs; y
  
  - (iii) por cada participación de Gestión de Viviendas que se aporte, se entregarán 1.198 acciones de Inbesòs.

Las fracciones de acción de Inbesòs que correspondan a los aportantes a consecuencia de la aplicación de la relación de canje anterior, se atribuirán en copropiedad. La cuota de copropiedad será proporcional a la fracción que corresponde a cada uno.

- 5) Suscripción incompleta. El aumento de capital deberá ser íntegramente suscrito, no previéndose la posibilidad de que se suscriba de forma parcial.
- 6) Exclusión del derecho de suscripción preferente. En atención a exigencias del interés social y con la finalidad de permitir que las Nuevas Acciones sean suscritas y desembolsadas por las personas indicadas en el epígrafe 3) anterior, la ampliación de capital se acuerda con exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas de Inbesòs.
- 7) Derechos de las Nuevas Acciones. Las Nuevas Acciones conferirán a sus titulares los mismos derechos que las acciones de Inbesòs en circulación.
- 8) Condiciones suspensivas. La ejecución del aumento de capital objeto del presente acuerdo queda supeditada al cumplimiento de las siguientes condiciones:
  - (i) la renuncia de los bancos financiadores de Inbesòs al ejercicio de cualesquiera derechos de resolución o vencimiento anticipado de las obligaciones de pago de Inbesòs bajo los correspondientes contratos de financiación, como consecuencia del cambio de control en Inbesòs derivado del aumento de capital objeto del presente acuerdo;
  - (ii) la renuncia de los bancos financiadores de Inbesòs al ejercicio de cualesquiera derechos de resolución o vencimiento anticipado de las obligaciones de pago de Inbesòs bajo los correspondientes contratos de financiación, como consecuencia de cualquier incumplimiento de las condiciones de dichos contratos con anterioridad al aumento de capital;
  - (iii) la aprobación y registro del folleto informativo relativo al presente aumento de capital por la Comisión Nacional del Mercado de Valores; y

- (iv) la obtención, en caso de resultar precisa, de la oportuna autorización de los órganos competentes en materia de Derecho de la Competencia.
- 9) Modificación de los artículos 5º y 6º de los Estatutos Sociales. Como consecuencia de la ampliación de capital, una vez ejecutada la misma, el artículo 5º de los Estatutos Sociales quedaría modificado al objeto de reflejar la nueva cifra de capital social de Inbesòs resultante del aumento, esto es, 155.894.406 euros, representado por 129.912.005 acciones de 1,20 euros cada una de ellas. La nueva redacción del artículo 6º resultaría de la numeración de las Nuevas Acciones.

### **3. DESCRIPCIÓN DE LAS APORTACIONES**

#### **3.1. Naturaleza de las aportaciones proyectadas**

Las aportaciones consistirán en lo siguiente:

- (i) 19.106.680 participaciones sociales de Nyesa, números 1 a 19.106.680, ambos inclusive, representativas del 100% del capital de Nyesa;
- (ii) 360 participaciones sociales de Centro de Negocios, números 841 a 1.200, ambos inclusive, representativas del 30% del capital de Centro de Negocios; y
- (iii) 2 participaciones sociales de Gestión de Viviendas, números 199 a 200, ambos inclusive, representativas del 1% del capital de Gestión de Viviendas.

##### **3.1.1. Descripción de Nyesa**

###### **(a) Datos generales**

Nyesa es una sociedad de responsabilidad limitada con domicilio social en la Calle Rodríguez Arias, 50, Bilbao (Vizcaya), y Código de Identificación fiscal (C.I.F.) B-20768503. Inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, al Tomo 1.953, Folio 79, Sección 8ª, Hoja SS-20507, inscripción 1ª. Su capital social asciende a 19.106.680 euros, representado por 19.106.680 participaciones sociales, íntegramente asumidas y desembolsadas,

numeradas de la 1 a la 19.106.680, ambas inclusive, con un valor nominal cada una de 1 euro.

Nyesa es la cabecera de un relevante grupo de empresas que opera en el sector inmobiliario con intereses en las áreas de (i) gestión y desarrollo urbanístico de suelo, (ii) promoción inmobiliaria (desde la compra de suelo hasta la comercialización y servicio post-venta) y (iii) patrimonio, mediante la diversificación en el sector hotelero, de oficinas y de residencias de la tercera edad.

La sociedad cuenta con una presencia relevante en el nordeste español con más de 5 millones de m<sup>2</sup> de cartera de suelo (superficie bruta) y una superficie edificable de, aproximadamente, 1,3 millones de m<sup>2</sup> con proyectos para desarrollar más de 9.000 viviendas en los próximos años. Adicionalmente Nyesa es propietaria de diversos activos hoteleros y en renta y se encuentra en fase de desarrollo de diversos proyectos adicionales de carácter patrimonial.

Nyesa ha iniciado su expansión internacional con un proyecto en Costa Rica que incluye desarrollos residenciales y la construcción de diversos hoteles en propiedad así como con la adquisición de activos en Estados Unidos, República Dominicana y Portugal.

Las principales magnitudes económicas de Nyesa<sup>1</sup> correspondientes al ejercicio 2007 son las siguientes:

<b>Magnitudes</b>	<b>En miles de euros</b>
Ingresos de explotación	91.051
Inmovilizaciones materiales	121.812
Existencias	548.309

---

<sup>1</sup> Cifras no auditadas correspondientes al ejercicio 2007.

Beneficios de explotación	24.245
Activo Total	907.829
Fondos Propios	134.555

(b) Descripción de sus principales líneas de actividad

*(b.1) Gestión de suelo y promoción*

Nyesa desarrolla actividades gestión y desarrollo urbanístico de suelos no finalista con un escenario máximo de gestión de tres años. En los últimos meses, y a nivel nacional, Nyesa ha limitado su actividad en esta área al desarrollo de los suelos en cartera, limitando las adquisiciones de nuevos terrenos a las zonas estratégicas de expansión.

Por otro lado, Nyesa desarrolla sus propias promociones inmobiliarias definiendo internamente la tipología de producto y el enfoque comercial y externalizando la ejecución de los trabajos de construcción.

*(b.2.) Patrimonio*

Nyesa tiene como objetivo la creación de valor a través de la patrimonialización de sus recursos generados y la obtención de ingresos recurrentes (alquileres, contratos de gestión y explotación directa de hoteles y residencias).

El proceso de crecimiento se ha centrado en la promoción y adquisición de hoteles, residencias, centros comerciales y oficinas.

Actualmente, Nyesa tiene acuerdos firmados con diversos operadores hoteleros como Sol Meliá, Intercontinental, Hospes o Grupo Accor y en el sector residencias para personas mayores con Mapfre-Quavita.

*(b.3.) Desarrollo internacional*

Nyesa está desarrollando diversos proyectos a nivel internacional que incluyen:

- Costa Rica: desarrollo residencial y hotelero en la costa del Pacífico de más de 3,9 millones de m2.
- Portugal: promoción de 330 viviendas colectivas libres.
- Estados Unidos: adquisición de un lote de 4 hoteles.
- República Dominicana: adquisición de un hotel.

(c) Breve descripción de los activos

*(c.1) Gestión de suelo*

Más de 5 millones de m2 que supondrán la construcción de más de aproximadamente 9.000 viviendas en Zaragoza, Huesca, Toledo, Guadalajara, Málaga, Almería, Granada, Burgos, Barcelona, Gerona, Sevilla, Madrid y Lisboa

*(c.2) Promoción*

Promociones en curso y viviendas pendientes de entregar: San Jose “Poramagna” (1 viv.), Díaz de Mendoza (1 viv.), Utebo (1 viv.), Jaime I (1 viv.), Villarías 1ª fase (84 viv.), Cadrete UE6 P2 (72VIV.), Cadrete UE6 P1 (72 viv.), Cadrete UE6 P3 (63 viv.), La Muela UE15 “Alma” (102 viv.), La Muela UE8 “Berlin” (96 viv.), Sabiñanigo III (105 viv.), Cadrete UE10 “Yangu” (83 viv.), La Joyoysa “Carlomagno” (26 viv.).

Próximas promociones: La Muela UE8 (60 viv.), Cadrete UE10 (93 VIV.), Biescas (205 viv.), Jardines del Canal (49 viv.), Sobradiel/La Joyosa (20 viv.), Cachirulo (30 viv.).

*(c.3) Diversificación patrimonial. Hoteles, oficinas y residencias de tercera edad*

Entre los proyectos actualmente en funcionamiento cabe señalar los siguientes:

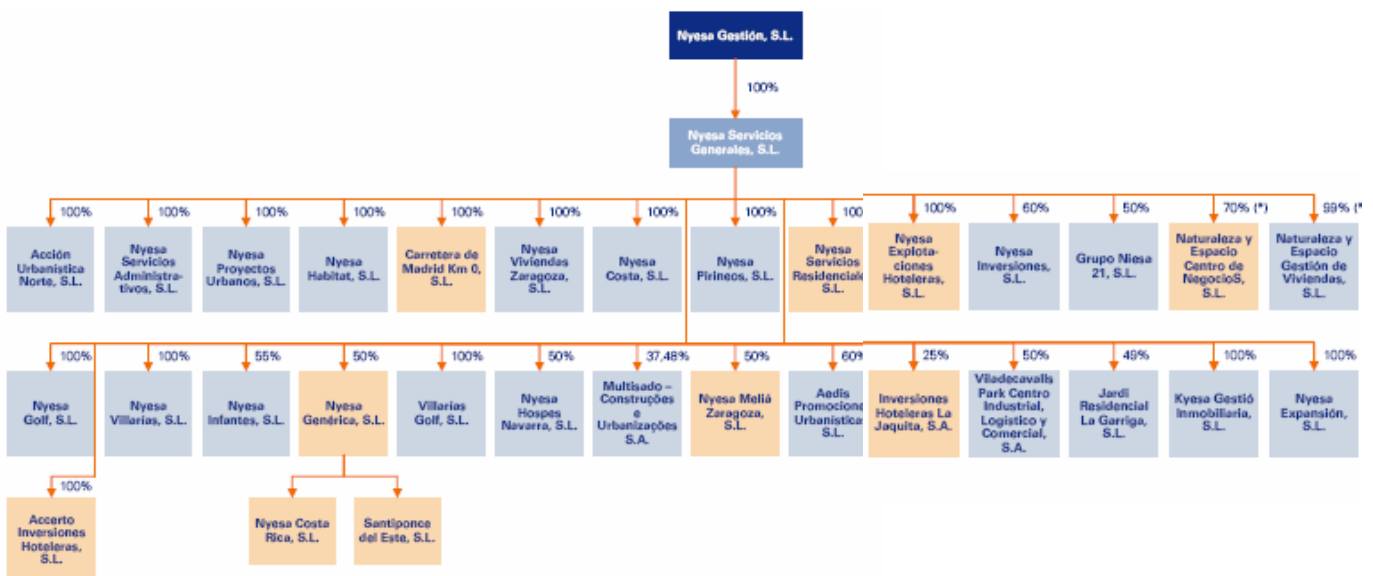
- (a) Sevilla: Hotel Tryp Sevilla (4\*): 331 habitaciones situadas junto al río Guadalquivir. Operado por Sol Meliá
- (b) Bilbao: Residencia Mina del Morro. 142 camas. Operado por Mapfre-Quavita
- (c) Zaragoza:
  - Hotel Holiday Inn (2\*): 116 habitaciones. Situado en uno de los distritos empresariales cerca del aeropuerto y del centro de la ciudad. Operado por Intercontinental – Hotel Meliá Zaragoza (5\*): 247 habitaciones y suites, Spa, restaurante a la carta y centro de negocios en el centro de la ciudad. Operado por Sol Meliá
  - Centro de negocios: alquileres de espacios de oficinas
- (d) Gerona: Novotel (4\*) - 81 habitaciones con restaurante, bar, salón para funciones, piscina, tenis y parking. Operado por Accor

Adicionalmente, Nyesa cuenta con los siguientes proyectos en curso:

- (a) Centro industrial Miralbueno
- (b) Centro comercial La Muela
- (c) Tenerife: Palacio Guía de Isora (5\*) – 609 habitaciones a pie de playa. Operado por Sol Meliá

- (d) Pamplona: Hotel Hospes (5\*) - 80 habitaciones. Operado por Hospes Hoteles
- (e) Barcelona (Rubí):
  - Hotel Etap (2\*): 132 habitaciones. Operado por Accor
  - Hotel Ibis (2\*): 140 habitaciones. Operado por Accor
  - Oficinas.
- (f) Costa Rica: desarrollo de dos hoteles de 6\* y uno de 5\* de 100 habitaciones cada uno
- (g) USA:
  - Chicago(4\*): 357 habitaciones. Marca Hilton
  - Baltimore (4\*): 205 habitaciones. Marca Marriot
  - Providence (4\*): 216 habitaciones. Marca Marriot
  - Homewood (4\*): 175 habitaciones. Marca Hilton
- (h) República Dominicana (4\*): 281 habitaciones.

Se incluye a continuación un gráfico incluyendo las distintas sociedades que integran el perímetro de la aportación:





La participación de Nyesa en Centro de Negocios y en Gestión de Viviendas asciende al 70% y 99% de su capital, respectivamente. El porcentaje restante de su capital social es objeto de aportación por parte de sus titulares conforme se describe en el presente Informe.

### 3.1.2. Descripción de Centro de Negocios y de Gestión de Viviendas

Centro de Negocios y Gestión de Viviendas son sociedades de responsabilidad limitada, con domicilio social en la Calle Coso, 107, bajo, y Código de Identificación fiscal (C.I.F.) B-50939800 y B-50968262, respectivamente. Están inscritas en el Registro Mercantil de Zaragoza y, respectivamente, al Tomo 2.838, Folio 219, Sección 8ª Hoja Z-31936, Inscripción 1ª y al Tomo 2.930, Folio 177, Sección 8ª, Hoja Z-33449, Inscripción 1ª. El capital social de Centro de Negocios asciende a 120.000 euros, representado por 1.200 participaciones sociales, íntegramente asumidas y desembolsadas, numeradas de la 1 a la 1.200, ambas inclusive, con un valor nominal cada una de 100 euros. El capital social de Gestión de Viviendas asciende a 12.000 euros, representado por 200 participaciones sociales, íntegramente asumidas y desembolsadas, numeradas de la 1 a la 200, ambas inclusive, con un valor nominal cada una de 60 euros.

Centro de Negocios y Gestión de Viviendas son sociedades incluidas en el perímetro de Nyesa siendo las participaciones que se aportan aquéllas que eran titularidad de los socios de Nyesa y no de la propia Nyesa.

## **3.2. Valoración de las aportaciones proyectadas**

### 3.2.1. Valor razonable de las aportaciones

Conforme a lo previsto en el Proyecto, el valor razonable de las aportaciones proyectadas ha sido determinado por KPMG Asesores, S.L. Los criterios de valoración seguidos al efecto han sido los siguientes:

#### (a) Bases de valoración

El negocio de Nyesa se divide en las áreas de (i) gestión de suelo y promoción y (ii) el área de patrimonio. La metodología principal empleada

para llegar al valor razonable del grupo ha sido mediante la del valor patrimonial neto después de impuestos (NNAV) a excepción de algunos casos particulares que se detallan más adelante.

Los diferentes inmuebles y activos de Nyesa han sido considerados individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria. Por ello, la valoración de Nyesa no asume ninguna prima positiva o negativa que pudiera reflejarse en caso de la venta completa o parcial de dicha cartera.

(b) Metodología del valor patrimonial neto después de impuestos (NNAV)

El valor de Nyesa, considerado éste como valor de los fondos propios, ha sido estimado mediante la aplicación de la metodología del valor patrimonial neto después de impuestos (NNAV). Este método es aceptado de forma general por los expertos en valoración de compañías inmobiliarias, tanto desde un punto de vista teórico como práctico, como el que incorpora de una forma más eficaz la valoración de la principal fuente de valor de este tipo de empresas, los activos inmobiliarios que las mismas poseen dentro de sus carteras de inmuebles formando sus patrimonios, y que a su vez generan los ingresos que redundan en el resultado final de cada compañía.

En este sentido, para el cálculo del valor de los fondos propios ajustados a 31 de diciembre de 2007 de Nyesa se ha tenido en cuenta lo siguiente:

- El valor contable de los fondos propios de cada una de las sociedades según balance no auditado a 31 de diciembre de 2007.
- Las posibles plusvalías o minusvalías latentes existentes en las diferentes partidas de activo de inmovilizado y existencias.
- Las plusvalías existentes netas de impuestos.

(c) Estimación de las plusvalías en el negocio de gestión de suelo y promoción

En el cálculo de las posibles plusvalías o minusvalías de los suelos para promoción, los valores de mercado se han basado en todos los casos en

informes de tasación inmobiliaria a fecha 31 de diciembre de 2007, preparados por Savills.

(d) Estimación de las plusvalías en el negocio patrimonialista

En el resto de activos en patrimonio que se explotan bajo esquemas de arrendamiento o gestión a largo plazo se ha considerado la metodología de descuento de flujos de caja (DCF) para la determinación de los posibles valores.

El descuento de flujos de caja es el método de valoración más habitual utilizado por los inversores, posibles compradores de propiedades en patrimonio generadores de renta. De acuerdo con los diferentes esquemas de explotación se ha considerado:

- Activos en renta a largo plazo: actualización de los flujos de caja basándonos en las rentas que se derivan de los contratos de arrendamiento facilitados hasta la fecha de finalización de los mismos.
- Activos en gestión: actualización de los rendimientos brutos de explotación (EBITDA), de acuerdo con las proyecciones financieras facilitadas por los operadores, deduciendo la retribución y la reserva por inversión de mantenimiento pactadas en los diferentes contratos de gestión.

(e) Casos particulares

(i) *Nyesa Meliá Zaragoza, S.L.*

En la actualidad el hotel Meliá Zaragoza es un activo hotelero en funcionamiento, sin embargo, el inmueble tiene las calificaciones pertinentes para su uso residencial

La valoración del activo y de su plusvalía implícita se ha realizado mediante la suma de dos componentes:

- El descuento de flujos del negocio hotelero hasta el fin de la vida del contrato de gestión acordado con Sol Meliá.
- El valor mediante el Método Residual Estático del negocio residencial que está previsto ejecutar en el inmueble calculado a la fecha de finalización del contrato de gestión y actualizado al momento presente.

(ii) *Solares de la Muela UE8, suelo industrial de Miralbueno y terrenos en Rubí*

Los tres terrenos están incluidos dentro del área de patrimonio ya que está prevista la ejecución de activos generadores de renta. En los tres casos, las tasaciones inmobiliarias de los suelos han sido la base del cálculo de su valor NNAV.

La misma metodología de valoración que la anteriormente indicada se ha seguido para la valoración de Centro de Negocios y Gestión de Viviendas.

De todo ello se desprende un valor razonable del conjunto de las aportaciones de 778.691.000 euros, que pueden desglosarse como sigue:

- (i) 777.395.260 euros corresponden al total de participaciones de Nyesa aportadas, que equivale a un importe de 40,687092 euros por cada participación de Nyesa;
- (ii) 1.280.700 euros corresponden al total de participaciones de Centro de Negocios aportadas, que equivale a un importe de 3.557,50 euros por cada participación de Centro de Negocios; y
- (iii) 15.040 euros corresponden al total de participaciones de Gestión de Viviendas aportadas, que equivale a un importe de 7.520 euros por cada participación de Gestión de Viviendas.

Los métodos y criterios de valoración anteriormente descritos, empleados por KPMG Asesores, S.L. para determinar el valor razonable de las aportaciones, son

asumidos íntegramente por los administradores de Inbesòs, por considerar que reflejan adecuadamente el valor razonable de las aportaciones descritas en el apartado 3.1 anterior.

### 3.2.2. Informe de experto independiente designado por el Registro Mercantil

Adicionalmente, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley de Sociedades Anónimas, Inbesòs ha solicitado al Registro Mercantil de Barcelona la designación de un experto independiente para que emita un informe incluyendo la descripción de las aportaciones no dinerarias, así como los criterios de valoración adoptados, con indicación de si el valor a que éstos conducen corresponde al número, valor nominal y prima de emisión de las acciones a emitir por Inbesòs en contrapartida. El informe a emitir por dicho experto independiente estará a disposición de los accionistas de Inbesòs al tiempo de la convocatoria de la Junta General que deba resolver sobre el aumento de capital, y se incorporará como anexo a la escritura de aumento de capital social.

El experto designado ha sido la firma Pricewaterhousecoopers Auditores, S.L., quien ha aceptado la designación.

### **3.3. Relación de canje de las Nuevas Acciones**

En contrapartida por la aportación de las participaciones sociales de Nyesa, de Centro de Negocios y de Gestión de Viviendas descritas en el apartado 3.1 anterior, Inbesòs emitirá 124.052.005 Nuevas Acciones, de 1,20 euros de valor nominal cada una, que se entregarán a los suscriptores de aumento de capital en la siguiente proporción:

- (i) por cada participación de Nyesa que se aporte, se entregarán 6,481795 acciones de Inbesòs;
- (ii) por cada participación de Centro de Negocios que se aporte, se entregarán 566,738889 acciones de Inbesòs; y
- (iii) por cada participación de Gestión de Viviendas que se aporte, se entregarán 1.198 acciones de Inbesòs.

Las fracciones de acción de Inbesòs que correspondan a los aportantes a consecuencia de la aplicación de la relación de canje anterior, se atribuirán en copropiedad. La cuota de copropiedad será proporcional a la fracción que corresponde a cada uno.

#### **4. EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE**

El aumento de capital que se someterá a la Junta General de accionistas de Inbesòs incluirá la propuesta de exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas de Inbesòs. A estos efectos, se hace constar que en la actualidad Inbesòs no tiene en circulación obligaciones convertibles.

##### **4.1. Justificación del interés social para la exclusión del derecho de suscripción preferente**

La operación propuesta – como se ha indicado ya - es considerada por los administradores de Inbesòs de vital importancia e interés para la Sociedad. Por lo tanto, en la medida en que dicha operación sólo puede llevarse a efecto mediante la exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas de Inbesòs, los administradores consideran que esta exclusión está justificada por el interés social. En última instancia, éste es el medio para asegurar la continuidad de la actividad de Inbesòs y para consolidar su situación financiera en un contexto de severas restricciones de financiación para los negocios inmobiliarios. En una palabra, las razones de interés social que justifican la exclusión del derecho de suscripción preferente son las mismas que las que apoyan la aportación no dineraria descritas en el apartado 1.2 de este Informe, que no es preciso reproducir en el presente apartado.

##### **4.2. Tipo de emisión de las acciones**

Conforme a lo previsto en el Proyecto, y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 159 de la Ley de Sociedades Anónimas, el tipo de emisión (valor nominal más prima de emisión) de las acciones de Inbesòs de nueva emisión ha sido calculado conforme a su valor razonable, que ha sido determinado por Sabadell

Corporate Finance. Dicho valor razonable no se ha estimado a partir de la cotización bursátil, y ello por las siguientes razones:

- Baja liquidez del valor, con un *free-float* estimado del 19,5% y un movimiento medio (mediana 2007) diario de 200.000 € en el último año.
- Inestabilidad del valor, con una variación en la cotización de más del 5% en el 11% de los días en los que ha cotizado en 2007.
- La evolución del valor en bolsa no ha venido determinada por sus fundamentales (en parte debido a que no hay sociedades de valores que sigan el valor), sino más bien por expectativas en relación con posibles operaciones corporativas.
- El mercado no recoge en la cotización del valor el cambio de tendencia tanto de Inbesòs como del mercado inmobiliario.
- La aplicación de métodos de valoración generalmente aceptados arrojan cifras muy alejadas del precio de cotización, incluso utilizando hipótesis no conservadoras.

A la vista de lo anterior, dada la falta de representatividad del valor de cotización, para el establecimiento del valor razonable de las acciones de Inbesòs se ha recurrido a otros métodos de valoración generalmente aceptados y, en particular, para compañías del sector inmobiliario a métodos basados en la obtención del valor NNAV, mientras que para compañías de otros sectores se ha adoptado el método de descuento de flujos de caja.

Bajo esta perspectiva, en la determinación del valor razonable de Inbesòs, se ha analizado la Sociedad bajo un enfoque de sociedad de cartera. Para ello, se han valorado sus filiales a valor de mercado de manera individual, sustituyendo en Inbesòs el valor al que están contabilizadas dichas filiales por su valor de mercado anteriormente mencionado. De esta forma, se han obtenido unas plusvalías, que agregadas a los fondos propios de Inbesòs, resultan en el valor de mercado de la Sociedad.

Este enfoque implica la utilización de diferentes metodologías de valoración en función de la actividad desarrollada por cada filial, en concreto:

- Las filiales inmobiliarias se han valorado bajo la metodología de valoración de activos (método utilizado habitualmente para compañías en este sector de actividad), para lo que se han tomado como base las valoraciones de CB Richard Ellis a 31 de diciembre de 2007, obteniendo como resultado el valor neto de activos para cada una de ellas (NNAV).
- Las filiales dedicadas a la actividad de golf se han valorado mediante el método de descuentos de flujos de caja. Dicha metodología, que valora el negocio de una compañía en función de la capacidad de generación de flujos libres de caja futuros, es la que mejor refleja el valor de dichas actividades al recoger las expectativas futuras de cada filial.
- La participación en Marina Port Vell, se ha valorado a través de la metodología de descuento de dividendos.
- El resto de sociedades (compañías que prácticamente no tienen actividad o que están pendientes de liquidación), se han valorado bajo un enfoque patrimonial.
- Por último, los inmuebles pertenecientes a Inbesòs se han valorado conforme a su valor de mercado, para lo que se han tomado como base las valoraciones de CB Richard Ellis a 31 de diciembre de 2007.

Los métodos y criterios de valoración anteriormente descritos, que han sido empleados por Sabadell Corporate Finance para determinar el valor razonable de las acciones de Inbesòs, son asumidos íntegramente por los administradores de Inbesòs, por considerar que reflejan adecuadamente el valor razonable de las acciones de la Sociedad.

Conforme a los mencionados criterios de valoración, el tipo de emisión (valor nominal más prima de emisión) de las acciones de Inbesòs se fija en un importe igual a 6,277134 euros por acción, que se corresponde con su valor razonable.



El tipo de emisión propuesto (6,277134 euros / acción) es superior al valor neto patrimonial de la acción de Inbesòs, determinado conforme a los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2007.

#### **4.3. Informe del auditor designado por el Registro Mercantil**

Inbesòs ha solicitado del Registro Mercantil de Barcelona la designación de un único experto independiente y auditor de cuentas a los efectos previstos en los artículos 38 y 159 de la Ley de Sociedades Anónimas. Dicha solicitud se ha efectuado (i) en atención a lograr una mayor homogeneidad de criterios de revisión de las valoraciones realizadas sobre las acciones de Inbesòs y sobre el contravalor del aumento, esto es, las participaciones de Nyesa, Centro de Negocios y Gestión de Viviendas, y (ii) por razones de economía de medios. Como ha quedado dicho, el Registro Mercantil de Barcelona ha designado a la firma Pricewaterhousecoopers Auditores, S.L. como experto independiente y auditor de cuentas a los efectos anteriormente indicados, habiendo esta firma aceptado la designación.

#### **4.4. Personas a quienes habrán de atribuirse las nuevas acciones**

En contrapartida por la aportación de las participaciones sociales de Nyesa, de de Centro de Negocios y de Gestión de Viviendas descritas en el apartado 3.1 anterior, Inbesòs emitirá 124.052.005 Nuevas Acciones, de 1,20 euros de valor nominal cada una, que serán suscritas y desembolsadas por quienes se indica a continuación:

- (i) D. José Luis Bartibás Larragay suscribirá (a) 15.480.697,875 acciones de nueva emisión de Inbesòs, como consecuencia de la aportación de las 2.388.335 participaciones de Nyesa de su titularidad, y (b) 51.006,500 acciones de nueva emisión de Inbesòs, como consecuencia de la aportación de las 90 participaciones de Centro de Negocios de su titularidad;
- (ii) D. José Luis Bartibás Herrero suscribirá (a) 15.480.697,875 acciones de nueva emisión de Inbesòs, como consecuencia de la aportación de las 2.388.335 participaciones de Nyesa de su titularidad, (b) 51.006,500

acciones de nueva emisión de Inbesòs, como consecuencia de la aportación de las 90 participaciones de Centro de Negocios de su titularidad, y (c) 1.198 acciones de nueva emisión de Inbesòs, como consecuencia de la aportación de 1 participación de Gestión de Viviendas de su titularidad;

- (iii) D. Roberto Bartibás Herrero suscribirá 15.480.697,875 acciones de nueva emisión de Inbesòs, como consecuencia de la aportación de las 2.388.335 participaciones de Nyesa de su titularidad; y (b) 51.006,500 acciones de nueva emisión de Inbesòs, como consecuencia de la aportación de las 90 participaciones de Centro de Negocios de su titularidad;
- (iv) D. Carlos Bartibás Herrero suscribirá 15.480.697,875 acciones de nueva emisión de Inbesòs, como consecuencia de la aportación de las 2.388.335 participaciones de Nyesa de su titularidad; y (b) 51.006,500 acciones de nueva emisión de Inbesòs, como consecuencia de la aportación de las 90 participaciones de Centro de Negocios de su titularidad;
- (v) Inversión en Activos Urbanos, S.L. suscribirá (a) 61.733.873,103 acciones de nueva emisión de Inbesòs, como consecuencia de la aportación de las 9.524.194 participaciones de Nyesa de su titularidad, y (b) 1.198 acciones de nueva emisión de Inbesòs, como consecuencia de la aportación de 1 participación de Gestión de Viviendas de su titularidad;
- (vi) El Tajaderón, S.L. suscribirá 188.918,397 acciones de nueva emisión de Inbesòs, como consecuencia de la aportación de las 29.146 participaciones de Nyesa de su titularidad.

## **5. CAMBIO DE CONTROL Y OPA**

Una vez ejecutada la ampliación de capital de Inbesòs descrita en el presente Informe, D. José Luis Bartibás Larragay, D. José Luis Bartibás Herrero, D. Roberto Bartibás Herrero, D. Carlos Bartibás Herrero, Inversión en Activos Urbanos, S.L. y El Tajaderón, S.L. adquirirán conjuntamente más del 30% del capital de Inbesòs y quedarán por tanto obligados a formular una oferta pública de adquisición sobre la totalidad del capital de Inbesòs en el plazo previsto legalmente. Dicha oferta se

formulará al precio equitativo que deberá de fijarse, bajo la supervisión de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de conformidad con los criterios establecidos en la normativa reguladora de las ofertas públicas de adquisición.

## **6. PROPUESTA DE ACUERDO A SOMETER A LA JUNTA GENERAL**

*“Aumento del capital social, con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe nominal de 148.862.406 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 124.052.005 acciones ordinarias de 1,20 euros de valor nominal cada una contra la aportación no dineraria del 100% de las participaciones de la sociedad NYESA GESTIÓN, S.L., del 30% de las participaciones de la sociedad NATURALEZA CENTRO DE NEGOCIOS XXI, S.L. y del 1% de las participaciones de la sociedad NATURALEZA Y ESPACIO GESTIÓN DE VIVIENDAS, S.L.*

### **PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL**

#### **1. Importe del aumento de capital**

*Se acuerda aumentar el capital social de Inbesòs, S.A, (en adelante, “**Inbesòs**” o la “**Sociedad**”), mediante aportaciones no dinerarias, por un importe nominal de 148.862.406 euros a través de la emisión y puesta en circulación de 124.052.005 nuevas acciones ordinarias de 1,20 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta (en adelante, las “**Nuevas Acciones**”).*

#### **2. Tipo de emisión**

*Las Nuevas Acciones se emitirán por un valor nominal unitario de 1,20 euros más una prima de emisión por acción de 5,077134 euros. De esta forma el tipo de emisión se fija en 6,277134 euros por acción. Se hace constar que el tipo de emisión (6,277134 euros por acción):*

- (i) representa el valor razonable por acción de Inbesòs determinado por el experto independiente (Sabadell Corporate Finance) designado a tal efecto por la Sociedad;*

- (ii) *es, en todo caso, superior al valor neto patrimonial de las acciones de la Sociedad; y*
- (iii) *ha sido informado por el auditor de cuentas distinto del de la Sociedad, nombrado a dicho efecto por el Registro Mercantil (PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.).*

### 3. *Contravalor del aumento de capital*

*El contravalor del aumento de capital serán (i) 19.106.680 participaciones representativas del 100% del capital social de NYESA GESTIÓN, S.L., (ii) 360 participaciones representativas del 30% del capital de NATURALEZA CENTRO DE NEGOCIOS XXI, S.L., y (iii) 2 participaciones representativas del 1% del capital de NATURALEZA Y ESPACIO GESTIÓN DE VIVIENDAS, S.L.:*

- *NYESA GESTIÓN, S.L., (en adelante, “**Nyesa**”) es una sociedad con domicilio en Bilbao, calle Rodríguez Arias, 50, inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, al Tomo 1.953, Folio 79, Sección 8ª, Hoja SS-20507, inscripción 1ª, y con C.I.F. B20768503.*
- *NATURALEZA CENTRO DE NEGOCIOS XXI, S.L. (en adelante, “**Centro de Negocios**”) es una sociedad con domicilio en Zaragoza, calle Coso 107, bajo, inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza al Tomo 2.838, Folio 21 , Sección 8ª, Hoja Z-31936, inscripción 1ª, y con C.I.F. B50939800.*
- *NATURALEZA Y ESPACIO GESTIÓN DE VIVIENDAS, S.L. (en adelante, “**Gestión de Viviendas**”) es una sociedad con domicilio en Zaragoza, calle Coso, 107, bajo, inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza al Tomo 2.930, Folio 177, Sección 8ª, Hoja Z-33449, inscripción 1ª, y con C.I.F. B50968262.*

*Las Nuevas Acciones serán suscritas y desembolsadas íntegramente mediante la aportación del referido contravalor por las personas y en los términos que se indican a continuación:*

- (i) *D. José Luis Bartibás Larragay, mediante la aportación de 2.388.335 participaciones representativas del 12,5% del capital de Nyesa, números 4.778.195 a 7.166.529, ambos inclusive, de 1 euro de valor nominal cada una; y de 90 participaciones representativas del 7,5 % del capital de Centro de Negocios, números 841 a 900, y 1.081 a 1.110 todas inclusive, de 100 euros de valor nominal cada una.*

- (ii) *D. José Luis Bartibás Herrero, mediante la aportación de 2.388.335 participaciones representativas del 12,5 % del capital de Nyesa, números 7.166.530 a 9.554.864 ambos inclusive, de 1 euro de valor nominal cada una; de 90 participaciones representativas del 7,5 % del capital de Centro de Negocios, números 1.111 a 1.200, ambos inclusive, de 100 euros de valor nominal cada una; y de 1 participación representativa del 0,5 % del capital social de Gestión de Viviendas, número 200, de 60 euros de valor nominal.*
- (iii) *D. Roberto Bartibás Herrero, mediante la aportación de 2.388.335 participaciones representativas del 12,5% del capital de Nyesa, números 1 a 1525, y 3051 a 2.389.859, y la 9.554.865, todas inclusive, de 1 euro de valor nominal cada una y de 90 participaciones representativas del 7,5 % del capital de Centro de Negocios, números 901 a 990, ambos inclusive, de 100 euros de valor nominal cada una.*
- (iv) *D. Carlos Bartibás Herrero, mediante la aportación de 2.388.335 participaciones representativas del 12,5% del capital de Nyesa, números 2.389.860 a 4.788.194, ambos inclusive, de 1 euro de valor nominal cada una y de 90 participaciones representativas del 7,5 % del capital de Centro de Negocios, números 991 a 1.080, ambos inclusive, de 100 euros de valor nominal cada una.*
- (v) *Inversión en Activos Urbanos, S.L., mediante la aportación de 9.524.194 participaciones representativas del 49,85% del capital de Nyesa, números 2.288 a 3.050, y 9.583.250 a 19.106.680, todas inclusive, de 1 euro de valor nominal cada una; y de 1 participación representativa del 0,5% del capital social de Gestión de Viviendas, número 199, de 60 euros de valor nominal.*
- (vi) *El Tajaderón, S.L., mediante la aportación de 29.146 participaciones representativas del 0,15% del capital de Nyesa, números 1.526 a 2.287, y 9.554.866 a 9.583.249, ambos inclusive, de 1 euro de valor nominal cada una.*

*En relación con el referido contravalor, se hace constar lo siguiente:*

- (a) *que a las participaciones sociales que constituyen el contravalor del presente aumento de capital se les ha atribuido un valor de 778.691.000 euros, de los que 777.395.260 euros corresponden a Nyesa, 1.280.700 euros a Centro de Negocios y 15.040 euros a*

*Gestión de Viviendas, y que dicho valor ha sido determinado por el experto independiente KPMG Asesores, S.L.;*

- (b) que el valor unitario por participación resultante de la valoración anterior es de 40,687092 euros por participación de Nyesa, de 3.557,50 euros por participación de Centro de Negocios, y de 7.520 euros por participación de Gestión de Viviendas.*
- (c) que dichas aportaciones han sido objeto de valoración por un experto independiente designado al afecto por el Registro Mercantil (PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.).*

#### *4. Relación de canje*

*De conformidad con el tipo de emisión y el valor unitario de las participaciones aportadas, la relación de canje es la siguiente:*

- (i) por cada participación de Nyesa que se aporte, se entregarán 6,481795 acciones de Inbesòs;*
- (ii) por cada participación de Centro de Negocios que se aporte, se entregarán 566,738889 acciones de Inbesòs; y*
- (iii) por cada participación de Gestión de Viviendas que se aporte, se entregarán 1.198 acciones de Inbesòs.*

*Las fracciones de acción de Inbesòs que correspondan a los aportantes a consecuencia de la aplicación de la relación de canje anterior, se atribuirán en copropiedad. La cuota de copropiedad será proporcional a la fracción que corresponde a cada uno.*

#### *5. Suscripción incompleta*

*El aumento de capital deberá ser íntegramente suscrito, no previéndose la posibilidad de que se suscriba de forma parcial.*

*En caso de que el aumento de capital no fuera íntegramente suscrito, el presente acuerdo quedará sin efecto, lo que sería objeto de publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil en los términos del artículo 161.2 de la Ley de Sociedades Anónimas.*

6. Exclusión del derecho de suscripción preferente

*En atención a exigencias del interés social y con la finalidad de permitir que las Nuevas Acciones sean suscritas y desembolsadas por D. José Luis Bartibás Larragay, D. José Luis Bartibás Herrero, D. Roberto Bartibás Herrero, D. Carlos Bartibás Herrero, Inversión en Activos Urbanos, S.L. y El Tajaderón, S.L., la ampliación de capital se acuerda con exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas de Inbesòs.*

*Se hace constar que los Administradores de la Sociedad han elaborado el oportuno informe sobre la exclusión del derecho de suscripción preferente, en el que se justifica detalladamente la referida exclusión, así como la propuesta y el tipo de emisión de las Nuevas Acciones.*

7. Derechos de las Nuevas Acciones

*Las Nuevas Acciones conferirán a sus titulares los mismos derechos que las acciones de Inbesòs en circulación.*

8. Condiciones suspensivas

*La ejecución del aumento de capital objeto del presente acuerdo queda supeditada al cumplimiento de las siguientes condiciones:*

- (i) la renuncia de los bancos financiadores de Inbesòs al ejercicio de cualesquiera derechos de resolución o vencimiento anticipado de las obligaciones de pago de Inbesòs bajo los correspondientes contratos de financiación, como consecuencia del cambio de control en Inbesòs derivado del aumento de capital objeto del presente acuerdo;*
- (ii) la renuncia de los bancos financiadores de Inbesòs al ejercicio de cualesquiera derechos de resolución o vencimiento anticipado de las obligaciones de pago de Inbesòs bajo los correspondientes contratos de financiación, como consecuencia de cualquier incumplimiento de las condiciones de dichos contratos con anterioridad al aumento de capital.*
- (iii) la aprobación y registro del folleto informativo relativo al presente aumento de capital por la Comisión Nacional del Mercado de Valores; y*

(iv) *la obtención, en caso de resultar precisa, de la oportuna autorización de los órganos competentes en materia de Derecho de la Competencia.*

9. *Modificación de los artículos 5º y 6º de los Estatutos Sociales*

*Como consecuencia de la ampliación de capital acordada y, una vez ejecutada la misma, el artículo 5º de los Estatutos Sociales quedará redactado en los siguientes términos:*

*"Artículo 5º.- Capital social*

*El capital social es de CIENTO CINCUENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SEIS EUROS (155.894.406 euros), representado por CIENTO VEINTINUEVE MILLONES NOVECIENTOS DOCE MIL CINCO (129.912.005) acciones de 1,20 EUROS cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas."*

*Asimismo, en línea con lo anterior, se modifica el artículo 6º de los Estatutos Sociales, que quedará redactado como sigue:*

*"Artículo 6º.- Representación de las acciones*

*1.- Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta, numeradas del 1 al 129.912.005, inclusive. Se regirán por las Normas reguladoras del Mercado de Valores y demás disposiciones aplicables.*

*2.- La Sociedad reconocerá como accionista a la persona que aparezca como legitimada en los asientos del Registro Contable, en el que se anotarán las sucesivas transferencias de las acciones y la constitución de derechos reales sobre las mismas.*

*No obstante lo anterior se llevarán asimismo aquellos libros o registros que, según la legislación vigente en cada momento sean preceptivos o necesarios."*



10. Admisión a cotización de las Nuevas Acciones

*Asimismo, se acuerda solicitar la admisión a negociación de las Nuevas Acciones en las Bolsas de Madrid y Barcelona, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) y la solicitud ante los organismos competentes para la inclusión de las Nuevas Acciones en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (IBERCLEAR). Se faculta al Consejo de Administración, autorizándole para delegar a su vez en el Presidente Ejecutivo, para que, una vez ejecutado este acuerdo, lleve a cabo las correspondientes solicitudes, elabore y presente todos los documentos oportunos en los términos que considere conveniente y realice cuantos actos sean necesarios a tal efecto.*

*Se hace constar expresamente que, en caso de que se solicitase posteriormente la exclusión de la cotización de las acciones de Inbesòs, ésta se adoptará con las formalidades que resulten de aplicación y, en tal supuesto, se garantizará el interés de los accionistas que se opongan o no voten el acuerdo, cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades Anónimas y disposiciones concordantes, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores y disposiciones que la desarrollen.*

11. Aplicación del régimen fiscal especial previsto en el Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades

*Conforme a lo dispuesto en el artículo 96 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, se acuerda optar, en la medida en que sea procedente, por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en el Capítulo VIII del Título VII y en la Disposición Adicional Segunda del citado Texto Refundido en relación con el aumento de capital mediante la aportación no dineraria consistente en participaciones de las sociedades Nyesa, Centro de Negocios y Gestión de Viviendas.*

12. Delegación en el Consejo de Administración

*Al amparo del artículo 153.1 a) de la Ley de Sociedades Anónimas, se faculta al Consejo de Administración, autorizándole para delegar a su vez en el Presidente Ejecutivo, para que proceda a la ejecución del aumento y pueda realizar cuantos actos sean precisos hasta lograr*

*la inscripción del aumento de capital en el Registro Mercantil (incluyendo, sin limitación, la declaración en su caso de ejecución y desembolso del aumento) y para que solicite la admisión a negociación oficial de la totalidad de las Nuevas Acciones emitidas en virtud del presente aumento, en las Bolsas de Madrid y Barcelona, así como la inclusión en el Mercado Continuo, realizando para ello cuantos trámites sean necesarios o convenientes a tales efectos ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), las Sociedades Rectoras de las citadas Bolsas de Valores, la Sociedad de Bolsas, la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, SA (IBERCLEAR), la entidad encargada de la llevanza del registro contable de las acciones y cualesquiera otros organismos, entidades o registros públicos o privados, así como para hacer efectiva, en su caso, la opción por el régimen fiscal especial previsto en el Capítulo VIII del Título VII y en la Disposición Adicional Segunda del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.*

*13. Información puesta a disposición de los accionistas*

*La adopción de este acuerdo se ha realizado previa puesta a disposición de los accionistas de la Propuesta e Informe del Consejo de Administración, y del informe o informes de expertos exigidos por los artículos 38 y 159.1 b) y c) de la Ley de Sociedades Anónimas.”*

*\* \* \* \* \**