



Plaza de la Independencia, 5 – 28001 Madrid  
Tel.: 917 812 775 – Fax: 917 812 778

## A LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

### COMUNICACIÓN DE HECHO RELEVANTE

El Consejo de Administración de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., en reunión celebrada en el día de hoy 20 de junio de 2007, ha acordado la emisión del preceptivo Informe que se adjunta al presente escrito, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 del Real Decreto 1197/1991, sobre régimen de las Oferta Públicas de Adquisición de Valores, en relación con la Oferta Pública de Adquisición de Acciones formulada por GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L., autorizada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 13 de junio de 2007.

Lo que se comunica a los efectos oportunos.

En Madrid, a 20 de junio de 2007.

Enrique Fons Donet

R.p.f Caja de Ahorros y Monte de Piedad de las Baleares, Sa Nostra, Caixa de Balears

Presidente del Consejo de administración

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.



Plaza de la Independencia, 5 – 28001 Madrid  
Tel.: 917 812 775 – Fax: 917 812 778

## **INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. SOBRE LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES FORMULADA POR GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.**

El Consejo de Administración de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. (“AYCO”), en reunión celebrada en el domicilio social con fecha 20 de junio de 2007, ha aprobado, conforme a lo dispuesto en el artículo 20 del Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio, sobre régimen de las Oferta Públicas de Adquisición de Valores (el “RD 1197/1991”), el presente Informe sobre la Oferta Pública de Adquisición de Acciones (la “OPA” o la “Oferta”) formulada por GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L. (“GRUPO ONOFRE MIGUEL” o el “Oferente”), autorizada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“CNMV”) con fecha 13 de junio de 2007.

En el presente Informe se describen el procedimiento de aprobación del mismo, las características de la Oferta y la actuación del Consejo de Administración desde el anuncio de la Oferta hasta la emisión del Informe. A continuación, con arreglo a lo previsto en el meritado artículo 20 del RD 1197/1991, se hace referencia a la opinión del Consejo de Administración de AYCO respecto de la Oferta, a los posibles acuerdos entre AYCO y el Oferente, o entre éste y los miembros del Consejo de Administración de AYCO y la intención sobre la aceptación de la Oferta de aquellos Consejeros que sean titulares de valores afectados.

### **1. APROBACIÓN DEL PRESENTE INFORME**

El presente Informe, según resulta del acta de la reunión del Consejo de Administración de esta fecha, ha sido aprobado por cuatro (4) de los cinco (5) consejeros asistentes, que constituyen la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de AYCO.

Se hace constar que a tenor de lo establecido en el artículo 127 ter de la Ley de Sociedades Anónimas, D. Luis Rupilanchas Solares, representante del Oferente en el Consejo de Administración de AYCO, se ha ausentado de la reunión del Consejo y por tanto no ha participado en la deliberación y votación del presente Informe, al hallarse el

accionista al que representa en el Consejo de Administración incurso en una situación de conflicto de intereses por la presentación de la Oferta objeto del presente Informe.

Asimismo, se hace constar que con fecha 18 de enero de 2007, el Consejo de Administración de AYCO acordó contratar a Legalia Abogados como asesor legal y a C.B. Richard Ellis como asesor a los efectos de realizar una valoración de la compañía.

## **2. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA OFERTA**

### **2.1 SOCIEDAD OFERENTE**

La sociedad oferente es GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L., domiciliada en la calle Botiguers, número 3, 5ª planta, Parque empresarial Táctica, Paterna (Valencia), titular del CIF B-97039994. Con arreglo a lo señalado en el Folleto de la Oferta (el “Folleto”), es una sociedad participada por Dª Adela Belenguer Blanquer al 16,57%, D. José Luis Miguel Berenguer al 16,72%, Dª Cristina Miguel Berenguer al 16,72%, D. Ramón Miguel Camps y Dª María Dolores Jiménez Gullot al 12,43%, D. José Ramón de Miguel Jiménez al 12,52%, Dª María Regina de Miguel Jiménez al 12,52% y Dª María Victoria de Miguel Jiménez al 12,52%.

### **2.2 VALORES A LOS QUE SE EXTIENDE LA OFERTA**

La oferta se extiende a las TRES MILLONES TRESCIENTAS OCHENTA Y NUEVE MIL OCHENTA (3.389.080) acciones de AYCO, representativas del 76,214% del capital social de AYCO, que junto con las que ya son propiedad del Oferente, constituyen la totalidad de las actualmente emitidas, representativas, por tanto, del 100% de su capital social.

### **2.3 CONTRAPRESTACIÓN OFRECIDA A LOS ACCIONISTAS DE AYCO**

El Oferente ofrece a los accionistas de AYCO una contraprestación de QUINCE EUROS (15 €) por acción de AYCO, lo que representa una cantidad total de CINCUENTA MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS EUROS (50.836.200 €) por las referidas TRES MILLONES TRESCIENTAS OCHENTA Y NUEVE MIL OCHENTA (3.389.080) acciones de AYCO.

Dicha contraprestación será hecha efectiva en metálico en el momento de la liquidación.

## **2.4 PLAZO DE ACEPTACIÓN**

El plazo de aceptación de la Oferta es de un mes a partir de la fecha de publicación del primero de los anuncios de la Oferta que, en los términos del artículo 18 del RD 1197/1991, se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, en el Boletín Oficial de Cotización de las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao y en al menos dos periódicos. Consiguientemente, al plazo de aceptación se extiende desde el día 19 de junio hasta el día 19 de julio de 2007.

## **2.5 CONDICIONES A LAS QUE ESTÁ SUJETA LA OFERTA**

La efectividad de la Oferta no está condicionada a la adquisición de un número mínimo de acciones de AYCO ni a ninguna otra condición, por lo que será válida y surtirá plenos efectos cualquiera que sea el número de acciones de AYCO respecto de las cuales se acepte la Oferta.

## **2.6 FINANCIACIÓN DE LA OFERTA**

GRUPO ONOFRE MIGUEL financiará la adquisición de las acciones de AYCO que acepten la Oferta a través de un préstamo por un importe de hasta un máximo de 34.000.000 euros suscrito con la entidad “Caixa D’Estalvis i Pensions de Barcelona” y en lo que exceda de esa cantidad, es decir, hasta 16.836.200 euros, mediante recursos propios de GRUPO ONOFRE MIGUEL.

## **2.7 INTENCIONES DEL OFERENTE RESPECTO A AYCO, SEGÚN SE MANIFIESTA EN EL FOLLETO**

Con arreglo al Folleto de la Oferta, “La finalidad que ONOFRE MIGUEL pretende alcanzar con la presente Oferta es adquirir la mayoría de las acciones de AYCO y tomar el control de esta sociedad, pasando de ser al segundo accionista de la compañía a convertirse en accionista de control de la misma”. En el punto IV.1.1. se desarrolla la finalidad perseguida por GRUPO ONOFRE MIGUEL con la adquisición.

## **3. ACTUACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DESDE EL ANUNCIO DE LA OFERTA HASTA LA EMISIÓN DEL PRESENTE INFORME**

Desde el anuncio por GRUPO ONOFRE MIGUEL de la presentación de la solicitud de autorización de la Oferta, el pasado 21 de diciembre de 2006, el Consejo de Administración de AYCO ha adoptado las medidas necesarias para cumplir sus obligaciones con la máxima diligencia, incluyendo entre otras las siguientes:

- (i) Recabar el asesoramiento y una valoración independiente (“*fairness opinion*”) de la compañía por parte de la entidad C.B. Richard Ellis, la cual concluyó que tal valoración era de 22,56 euros por acción;
- (ii) Cumplir estrictamente y en todo momento con las reglas de pasividad y no interferencia con la Oferta establecidas en el artículo 14 del RD 1197/1991; y
- (iii) Cumplir estrictamente y en todo momento con lo dispuesto en el Reglamento del Consejo de Administración.

Resultado de todo ello es el procedimiento que se ha seguido para la formación de la voluntad colectiva del Consejo de Administración y para la aprobación del contenido del presente Informe, al que se ha hecho referencia en el apartado anterior.

#### **4. OPINIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN SOBRE LA OFERTA**

##### **4.1 CONSIDERACIONES SOBRE EL PRECIO**

A la vista de la *fairness opinion* elaborada por la entidad C.B. Richard Ellis que valora la acción de la Compañía en 22,56 euros y de la propia cotización bursátil de 18 euros por acción, el Consejo de Administración de AYCO considera que el precio ofrecido a los accionistas de 15 euros por acción no se ajusta al valor de mercado de las acciones de la Compañía.

No obstante lo anterior, el Consejo de Administración valora de manera positiva las intenciones declaradas en materia de política de empleo, así como las relativas a la continuidad de las actividades y la línea de negocio de la Compañía.

##### **4.2 OPINIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN SOBRE LA OFERTA**

###### **4.2.1 Acuerdo del Consejo de Administración**

El Consejo de Administración de AYCO, sin participación en la deliberación y votación del consejero GRUPO ONOFRE MIGUEL representado por D. Luis Rupilanchas Solares, dada su vinculación con el Oferente, conforme a lo señalado en el apartado 1 del presente Informe, ha adoptado por unanimidad el presente acuerdo:

*“la totalidad de los miembros del Consejo, salvo D. Luis Rupilanchas en representación del consejero Grupo Onofre Miguel quien, habiéndose ausentado de la reunión, se incorpora a la misma y se abstiene de votar, tras deliberar sobre todos y cada uno de sus puntos, acuerdan aprobar el informe de los administradores sobre la Oferta Pública de Adquisición formulada por GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L. sobre las TRES MILLONES TRESCIENTAS OCHENTA Y NUEVE MIL OCHENTA (3.389.080) acciones de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., representativas del 76,214% del capital social de la Compañía, que junto con las que ya son propiedad del Oferente, constituyen la totalidad de las actualmente emitidas, representativas, por tanto, del 100% de su capital social, de conformidad con lo previsto en el artículo 20 del Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio, en los términos que se adjuntan como anexo 1 a la presente acta.*

*Don Luis Rupilanchas, en representación de Grupo Onofre Miguel, hace constar expresamente que no se adhiere al Informe.”*

## **5. ACUERDOS ENTRE AYCO Y EL OFERENTE**

No ha existido ni existe ningún tipo de acuerdo entre AYCO y el Oferente en relación con la Oferta.

## **6. ACUERDOS ENTRE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y EL OFERENTE**

No existe ningún tipo de acuerdo entre los miembros del Consejo de Administración de AYCO, presentes en la reunión, y el Oferente.

## **7. INTENCIÓN DE ACEPTAR LA OFERTA POR PARTE DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN TITULARES DE ACCIONES DE AYCO**

Los miembros del Consejo de Administración de AYCO que se indican a continuación, únicos que a esta fecha son titulares de las acciones de la sociedad, han adoptado la decisión que asimismo se señala:



Plaza de la Independencia, 5 – 28001 Madrid  
Tel.: 917 812 775 – Fax: 917 812 778

- Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Las Baleares; SA NOSTRA, Caixa de Balears, titular de 1.854.497 acciones de la Sociedad, que representan el 41,70% de su capital social, por medio de su representante D. Enrique Fons Donet manifiesta su intención de NO aceptar la Oferta.
- Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A., titular de 889.351 acciones de la Sociedad que representan el 20% de su capital social, representada por D. Francisco Javier Ajenjo Sebastián, manifiesta su intención de NO aceptar la Oferta sin perjuicio de que tal decisión está pendiente de ratificación por el consejo de administración de su representada que tendrá lugar de manera inmediata.

## **8. CONCLUSIÓN**

El Consejo de Administración de AYCO considera que la Oferta formulada por GRUPO ONOFRE MIGUEL respecto del 76,214% del capital social de AYCO no es ajustada al valor de mercado de la compañía.

En Madrid, a 20 de junio de 2007.