

A LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

COMUNICACIÓN DE INFORMACIÓN RELEVANTE

A los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley del Mercado de Valores, por la presente ponemos en conocimiento de esa Comisión Nacional un resumen de las explicaciones facilitadas por esta compañía a los accionistas asistentes a la Junta General Extraordinaria que tuvo lugar, en primera convocatoria, el pasado día 7 de los corrientes, sobre los puntos del Orden del día relacionados en este Hecho Relevante, solicitados por el accionista “Viviendas Jardín Origen, S.L.” (puntos 1º a 6º) y complementados al amparo de lo dispuesto en el artículo 97.3 de la Ley de Sociedades Anónimas, por el también accionista “Inbisa Cartera Financiera, S.L.” (puntos 7º y 8º).

En dicha reunión estuvieron presentes (se incluyen como tales los que ejercieron su voto telemáticamente) o debidamente representados, accionistas titulares de 4.401.107 acciones, que representan el 75,10% del capital social de la compañía.

Los puntos del Orden del día tratados y el resumen de las explicaciones facilitadas a los accionistas asistentes en dicha Junta fueron los que seguidamente se relacionan, si bien con carácter previo el Presidente de la Junta, quiso, en primer lugar hacer constar, que el contenido de los puntos 2º y 4º serían tratadas con mayor detalle de profundidad y conocimiento, cuando estuvieran finalizados los trabajos relativos al aumento de capital y se convocara la Junta General de Accionistas que debía valorar la ampliación de capital proyectada.

1º.- Explicación de la negociación de la venta del 55,77 % del capital social a Nyesa Gestión S.L. (Grupo Horcona).

Sobre el contenido de dicho punto del Orden del día, se hicieron en primer lugar las siguientes dos aclaraciones, de acuerdo con las informaciones facilitadas en su momento por los accionistas doña Mª Rosa Colomer Carón y Recerca, S.L. (en adelante los “accionistas de referencia”).

a) Que el documento suscrito en fecha 3 de octubre de 2007 entre los accionistas referencia y Grupo Horcona, S.L. era sólo un documento de intenciones sujeto a varios condicionantes, entre ellos la realización de una Due Diligence y de una

valoración de las acciones de Inbesòs, por lo que dicho documento no constituía ningún acuerdo firme de venta.

b) Que en el supuesto de haberse alcanzado un acuerdo definitivo de venta la operación no debía realizarse con Nyesa Gestión, S.L., tal y como dice el enunciado del punto del Orden del día, sino con Grupo Horcona, S.L.

Aclaradas dichas dos cuestiones, se informó a los accionistas asistentes que Inbesòs, S.A. no intervino en dichas negociaciones ni suscribió el señalado acuerdo de intenciones.

Asimismo se informó, de acuerdo con la información facilitada por dichos accionistas de referencia, (i) que la decisión de vender su participación en la compañía (55,77 del capital social) se tomó durante el tercer trimestre de 2007, a raíz de la incertidumbre que pesaba en el sector inmobiliario y de las previsiones negativas que afectaban a todas las compañías del sector (paralización de las ventas, restricción crediticia, etc.) y también a Inbesòs, S.A. y (ii) que la finalidad de dicha venta era la de permitir la entrada de un socio de mayor tamaño y solidez financiera, que permitiera a Inbesòs, S.A. afrontar de forma estable la difícil situación existente en el sector.

Con ese objetivo los accionistas de referencia iniciaron las conversaciones con Grupo Horcona, S.L. con quien después de analizar la forma para desarrollar la operación, tomaron la decisión de cambiar la misma, por otra que permitiera crear un grupo más sólido a través de la integración en Inbesòs del Grupo Nyesa, circunstancia que fue notificada a la CNMV mediante hecho relevante publicado en fecha 27 de diciembre de 2007, en el cual se informaba, previo acuerdo del consejo de administración de la sociedad, de la firma de un proyecto de ampliación de capital mediante aportación no dineraria de las participaciones de la sociedad Nyesa Gestión, S.L. , con supresión del derecho de suscripción preferente.

2º.- Explicación de la operación de ampliación de capital aprobada por el Consejo de Administración, el pasado día 24 de diciembre de 2007 y ratificada por completo el día 27 de diciembre de 2007.

Sobre el anterior punto del Orden del día, se aclaró en primer lugar que el Consejo de administración celebrado el día 24 de diciembre de 2007 no aprobó la ampliación de capital que dice el enunciado de dicho punto del Orden del día, sino lo que aprobó fue iniciar los trámites de un aumento de capital mediante la firma del Proyecto de capital que fue publicado en la página web de la CNMV el día 27 de diciembre de 2007, en el que se definían los trámites que las partes deben seguir a lo largo de todo el proceso.

Se informó asimismo, de la finalidad de dicho aumento de capital, el cual venía detallado en el preámbulo de dicho proyecto y que en síntesis era el de asegurar la continuidad de la actividad de la compañía y consolidarla financieramente, para así hacer frente al endurecimiento del mercado y de las condiciones de financiación actualmente existentes.

Igualmente se dijo que las valoraciones de las sociedades Inbesòs, S.A. y Nyesa Gestión, S.L. las estaban desarrollando, respectivamente, las entidades Sabadell Corporate Finance y KPMG, las cuales deberían posteriormente ser confirmadas, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 38 y 159 de la L.S.A. por un experto designado por el Registro Mercantil de Barcelona, quien además debía pronunciarse sobre el valor razonable de las acciones de Inbesòs, S.A. y de la razonabilidad de los datos contenidos en el Informe que con ocasión de dicho aumento de capital debían emitir los administradores de esta compañía.

Por último se informó a los accionistas que el tipo de emisión que finalmente resultara en el aumento de capital, respondería al valor razonable de la acción de dichas compañías que resultaran de la emisión de los anteriores informes, sin ofrecer en aquel momento una cifra exacta del incremento de capital, debido a que todavía no habían finalizado los trabajos de dichas entidades y que, una vez el experto independiente designado por el Registro Mercantil emitiera su informe, sería puesto a disposición de todos los accionistas con la convocatoria de la Junta General que debía tratar definitivamente el aumento de capital proyectado.

3º.- Explicación y muestra de la Due Diligence y estudio legal previo preceptivo para la compraventa de las acciones acordada, así como indicación de la sociedades contratadas para dicho trabajo y su coste social.

Sobre la compraventa referida en el enunciado de este punto del orden del día se reiteró que el principio de acuerdo suscrito entre los accionistas de referencia y Grupo Horcona, S.L. no intervino la sociedad Inbesòs y que tal y como se decía en el Hecho relevante nº 84949 publicado en la página Web de la CNMV, la operación estaba sujeta a la realización de una due diligence legal y financiera por el comprador, por lo que al ser un documento elaborado por Grupo Horcona, S.L., Inbesòs no podía ponerlo de manifiesto.

Se informó asimismo, que al haberse cambiado la operación inicial de compraventa por la del aumento de capital referido punto anterior, la due diligence carecía ahora de trascendencia y se explicó que los costes de su elaboración eran a cargo de Grupo Horcona, S.L., por lo que en ningún caso, supondría gasto alguno para Inbesòs, S.A.

4º.- Explicación de la exclusión del derecho de suscripción preferente en la operación de ampliación de capital aprobada el 24 de diciembre de 2007 y su justificación por razones de interés social.

Sobre la anterior cuestión, se expuso a los accionistas asistentes lo que se entendía por interés social. Asimismo se reiteraron las circunstancias actuales negativas que está viviendo el sector inmobiliario y las consecuencias que dicha desestabilización había empezado a deparar en la cuenta de resultados de la compañía a la fecha de cierre de este último ejercicio, aspectos que apoyaban suficientemente la decisión de reestructurar la empresa mediante la integración en Inbesòs de un grupo de mayor tamaño y solidez financiera, que le permitiera afrontar el futuro con mayor tranquilidad y estabilidad y asegurar así la continuidad de la actividad de la compañía, circunstancias todas ellas que justifican en opinión de la compañía el

interés social exigido para excluir el derecho de suscripción preferente en el aumento de capital proyectado.

Por otro lado se informó también que el aumento de capital previsto debía desembolsarse, exclusivamente, mediante la aportación no dineraria de la totalidad de las participaciones de Nyesa Gestión, S.L. y en consecuencia, sólo los socios de dicha compañía podían efectuar la aportación prevista, careciendo por tanto de sentido reconocer un derecho que nadie va a poder ejercitar.

5º.- Explicación del estado de las gestiones ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores y previsiones de plazos.

Sobre este punto, se informó a los accionistas que se están manteniendo contactos con la Comisión Nacional del Mercado de Valores a efectos de comunicar la operación proyectada, su estructura y los avances que se están realizando.

En cuanto al calendario, se informó que era orientativo, pues dependía en buena parte de la emisión por terceros de los correspondientes informes sobre las valoraciones y demás cuestiones exigidas por la Ley, siendo la previsión que la Junta pudiera reunirse para tratar definitivamente el aumento de capital previsto entre mediados y finales del mes de mayo del corriente año.

6º.- Explicación del estado actual de la compañía y su previsible futuro.

Sobre esta cuestión se informó a los accionistas que el pasado día 3 de marzo de 2007 se hicieron públicos los resultados del Grupo a 31 de diciembre de 2007 que depararon unas pérdidas de 11,9 millones de euros, debidos a la desaceleración general del sector inmobiliario, especialmente en el mercado residencial.

Se informó de la incidencia que sobre la cuenta de resultados del Grupo tenía la actividad inmobiliaria y de los resultados aportados por la actividad de ocio, sobre la que se expuso que los campos de golf de la Garriga, Puigcerdá y Vilalba Golf, cuya explotación se inició a mediados del ejercicio 2006, aún no habían entrado en beneficios, lo que había influido negativamente en el resultado consolidado en 3,2 millones de euros.

Asimismo se dio información detallada sobre los efectos financieros en la cuenta de resultados y demás cuestiones relevantes recogidas en la información hecha pública el pasado día 3 de marzo.

En relación a su previsible futuro, se hizo especial referencia al aumento de capital previsto y que ha de permitir integrar al Grupo Nyesa en la estructura de Inbesòs, circunstancia que abriría una nueva etapa para la compañía, en el marco de un grupo en expansión y más diversificado, incorporando no solo la promoción de viviendas sino también una parte importante de activos en patrimonio que habían de permitir la obtención de ingresos recurrentes y suavizar los ciclos de las ventas en el sector inmobiliario.

7º.- Previsión concreta y datos justificativos de las afirmaciones vertidas, primero, en el hecho relevante 84.980, y segundo en el Hecho Relevante 87.686 (de 27 de diciembre de 2007, complementaria de la información relevante 87.682).

En relación al hecho relevante nº 84.980 se informó que el mismo había sido emitido por Grupo Horcona, S.L. por lo que las previsiones y datos justificativos solicitados en el enunciado del presente punto del Orden del día no podían ser ofrecidos por esta compañía. A pesar de ello, se puso de manifiesto la opinión de esta sociedad sobre las manifestaciones que figuran en dicho hecho relevante.

En relación al hecho relevante nº 87.686, en el que se puso de manifiesto la previsión de que el precio equitativo de la futura OPA podía ser inferior al valor de cotización en la fecha que fue publicado, se hizo constar que la objetivo de dicha información fue la de orientar al mercado, de acuerdo con las estimaciones de las partes, de los márgenes de valoración de las acciones, con el fin de evitar subidas injustificadas del valor alentadas por movimientos especulativos a partir de la publicación del proyecto de aumento de capital y de la OPA anunciada como consecuencia de adquirir los socios de Nyesa Gestión, con el aumento de capital proyectado, más de un 30 % del capital de Inbesòs, S.A.

En cualquier caso se hizo referencia que el precio de la futura OPA sería el que resultare de aplicar los criterios que establece la Ley de OPAS y con la supervisión de la CNMV.

8º.- Analizar si las informaciones comunicadas a la CNMV aludidas en el punto 7º precedente cumplen con lo preceptuado en los apartados 4.1, 4.2, 4.4, 5.1, 5.2, 5.3, 6.2, 6.5 y 6.7 del Reglamento Interno de Conducta de la compañía en materia relativa al mercado de valores y acciones al respecto.

En relación al Hecho relevante emitido por Grupo Horcona, S.L. se puso de manifiesto a los accionistas que el Reglamento Interno de Conducta de Inbesòs (en adelante R.I.C.) no le era de aplicación a Grupo Horcona, S.L., a tenor de lo dispuesto en el Título III, apartado 3.1. del R.I.C., donde se expresa que aquel es aplicable a los administradores y directivos de Grupo Inbesòs, S.A., a sus asesores externos, al personal integrado en los servicios de Bolsa de las compañías del Grupo Inbesòs y a cualquier otra persona que esté incluida en el ámbito de aplicación del R.I.C por decisión del Presidente o del Consejo de Administración.

En relación a la información comunicada a la CNMV en el Hecho relevante nº 87.686, se explicó a los accionistas que dicha información en nada vinculaba ni le eran de aplicación ninguno de los preceptos del R.I.C. recogidos en el enunciado de este punto del Orden del día.

A tal efecto se les dijo que los apartados 4.1., 4.2. y 4.4. del R.I.C., que se refieren a normas de conducta sobre operaciones hechas con acciones de Inbesòs por personas que tengan información privilegiada, no le son aplicables a la comunicación de un Hecho Relevante dirigido a la CNMV, en el que se le pone de

manifiesto una determinada información ajena las cuestiones reguladas en dichos preceptos

Del mismo modo, los apartados 5.1., 5.2. y 5.3. del R.I.C. que se refieren a normas de conducta relativas a la información privilegiada durante las fases de estudio o negociación de una operación, tampoco son de aplicación a la información facilitada a la Comisión Nacional, ya que precisamente, habiendo culminado entre las partes el acuerdo de iniciar los trámites del aumentar el capital de las sociedad mediante la aportación no dineraria de las participaciones de Nyesa Gestión, S.A., según lo dispuesto en el artículo 82 del Mercado de Valores, Inbesòs, S.A. venía obligada a hacerlo público a la CNMV. y orientar al mercado acerca del valor de los títulos, atendiendo a la información que disponía, para evitar movimientos especulativos a partir de la publicación del proyecto de aumento de capital y de la OPA anunciada.

En relación a los apartados 6.2. 6.5. y 6.7. del R.I.C., el contenido de la información facilitada antes expuesta, tampoco le resulta de aplicación ninguno de dichos apartados, pues los mismos no hacen referencia al contenido de la información en sí, sino 1) al deber del emisor de comunicar a la CNMV cualquier hecho relevante antes de difundirlo por cualquier medio de comunicación 2) al deber de vigilancia de la cotización durante la fase de secreto de la negociación y 3) A la prohibición de facilitar a analistas bursátiles, accionistas, inversores y prensa cualquier hecho relevante que previa o simultáneamente no se haya facilitado a la generalidad del mercado, aspectos todos ellos que fueron escrupulosamente cumplidos por Inbesòs, pues la única información difundida por esta compañía fue a la CNMV, se vigiló el título durante el proceso de negociación del Proyecto de ampliación de capital suscrito, sin que hubieran durante ese lapso de tiempo movimientos sospechosos en la cotización de las acciones y por último no se facilitó a ninguna de las personas antes indicadas ninguna información al respecto. Por tanto, no solo no resultan aplicables a la información facilitada a la CNMV los apartados citados del R.I.C. sino que además Inbesòs cumplió escrupulosamente con cuantas otras normas legales o reglamentarias le venían impuestas.

Por último, se informó a los accionistas, que el objetivo de los indicados preceptos del R.I.C., en líneas generales era evitar la fuga de información privilegiada o relevante a terceras personas y que éstas pudieran hacer un uso inadecuado y utilizar dicha información en beneficio propio. Sin embargo, la información contenida en el Hecho relevante analizado, no se facilitó no ningún tercero sino al Órgano de supervisión e inspección del mercado, quien la hizo pública a través de su página Web, por tanto, se reiteró a los accionistas que ni hubo incumplimiento de dichos preceptos ni los mismos resultaban de aplicación.

En el turno de preguntas o aclaraciones sobre las cuestiones expuestas, el accionista “Inbisa Cartera Financiera, S.L”, solicitó, entre otras y como cuestiones más relevantes, las siguientes explicaciones:

1) ¿Cuál era el precio de venta de los títulos de los accionistas de referencia que se había acordado con Grupo Horcona, S.L. en el acuerdo de fecha 3 de octubre de 2007 y comunicado a la CNMV?. Sobre esta cuestión se reiteró que la decisión de los accionistas de referencia de vender sus acciones había sido sustituida por el acuerdo posterior de aumentar el capital social con aportación dineraria comunicado mediante el hecho relevante publicado el día 27 de diciembre de 2007. En cualquier caso, se le informó que el anterior acuerdo no preveía ningún precio de venta de las acciones sino que quedaba sujeto al resultado de una valoración a realizar de las mismas.

2) Los motivos de la supresión del derecho de suscripción preferente prevista en el aumento de capital proyectado.

Sobre este extremo se le reiteró brevemente lo señalado precedentemente en la explicación dada sobre el 4º punto del Orden del día, en el sentido que la situación actual del mercado inmobiliario y las dificultades que existían en todas compañías de vender su producto unido a las restricciones crediticias de la Banca hacían aconsejable la operación planteada, lo que justificaba el interés social exigido por la ley para someter a la futura Junta General que debía de tratar el aumento de capital la exclusión del derecho de suscripción preferente.

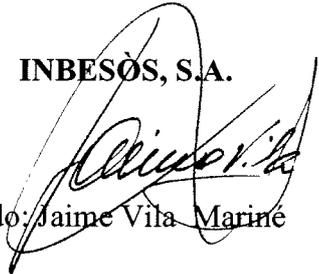
Sobre esta cuestión, dicho accionista consideró que dicha supresión del derecho de suscripción preferente perjudicaba sus intereses al quedar diluida su participación en la compañía.

Seguidamente, el accionista “Viviendas Jardín Origen, S.L.” solicitó diversas aclaraciones generales sobre el contenido de la información relativa al 6º punto del Orden del día y que fue facilitada en el propio acto de la junta, a excepción de diversos datos concretos relativos a las previsiones del área de negocio de ocio, distribución del personal del grupo entre las diferentes áreas de negocio y expectativas para el año 2008, que se convino con dicho accionista que dicha información se facilitaría en el plazo de 7 días, al no disponer en aquel acto de los datos concretos solicitados. Esta información será publicada simultáneamente como hecho relevante.

Finalizadas dichas intervenciones, sin que se solicitara por los restantes accionistas asistentes ninguna otra información, se sometió a votación el único acuerdo propuesto, que fue aprobado en los términos que figura en el Hecho relevante publicado el pasado día 10 de marzo.

Barcelona, doce de marzo de dos mil ocho

INBESÒS, S.A.


Fdo: Jaime Vila Marín