



DON FEDERICO CAÑAS GARCÍA-ROJO, Vicesecretario del Consejo de Administración de la Sociedad **FADESA INMOBILIARIA, S.A. ("FADESA")**, domiciliada en A Coruña, Avda Alfonso Molina, s/n. Código Postal 15008, Edificio Fadesa, inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña, Hoja 1.259, Libro 120, Tomo 263, Sec 3ª, Folio 126, Inscripción 1ª.

CERTIFICO

Que el contenido del CD enviado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, para poner a disposición del mercado y público en general, es copia fiel y coincide exactamente con el Folleto Reducido de Emisión modelo REDI registrado en ese mismo organismo con fecha 13 de mayo de 2005.

Todo lo cual certifico para que surta los efectos oportunos, en A Coruña, a 13 de mayo de 2005.

EL VICESECRETARIO

Oficinas Centrales

Avda. Alfonso Molina, s/n, Ed. FADESA, 15008 A CORUÑA. Tlf 981 179 200 - Fax 981 170 050

Delegaciones

Barcelona, Las Palmas, León, Madrid, Málaga, Marbella, Murcia, Ourense, Oviedo, Palma de Mallorca, Sta. Cruz de Tenerife, Santander, Valencia, Valladolid, Vigo, Zaragoza, Marruecos (Casablanca y Puerto de Usbora).

www.fadesa.es

FOLLETO INFORMATIVO REDUCIDO (MODELO RED1)

AMPLIACIÓN DE CAPITAL POR IMPORTE DE 25.558.513,07 EUROS INCLUYENDO PRIMA DE EMISIÓN, CON PREVISIÓN DE SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA Y CON SUPRESIÓN TOTAL DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE, PARA LA REINVERSIÓN DEL 85% DEL IMPORTE BRUTO DEL DIVIDENDO COBRADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2004 EN ACCIONES ORDINARIAS DE NUEVA EMISIÓN DE LA SOCIEDAD

FADESA INMOBILIARIA, S.A.
Mayo 2005

Este Folleto Reducido de aumento de capital ha sido inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 13 de mayo de 2005, y se complementa con el Folleto Continuo de Fadesa Inmobiliaria, S.A. inscrito en los registros oficiales de dicha Comisión con fecha 13 de mayo de 2005

ÍNDICE CAPÍTULOS

CAPÍTULO I PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD POR EL CONTENIDO DEL PRESENTE FOLLETO Y ORGANISMOS SUPERVISORES DEL FOLLETO.

CAPÍTULO II. LA EMISIÓN Y LOS VALORES NEGOCIABLES OBJETO DE LA MISMA.

ÍNDICE ANEXOS

ANEXO 1. INFORME DE AUDITORÍA Y CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES DE FADESA A 31 DE DICIEMBRE DE 2004.

ANEXO 2. INFORME DE AUDITORÍA Y CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE FADESA Y SOCIEDADES DE SU GRUPO A 31 DE DICIEMBRE DE 2004.

ANEXO 3. COPIA DE LA CERTIFICACIÓN DE LOS ACUERDOS DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE FADESA CELEBRADA EL 6 DE MAYO DE 2005.

ANEXO 4. COPIA DE LA CERTIFICACIÓN DE LOS ACUERDOS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE FADESA DE FECHA 6 DE MAYO DE 2005.

ANEXO 5. COPIA DEL INFORME DE ADMINISTRADORES EXIGIDO POR LOS ARTÍCULOS 144, 152 Y 159 DE LA LSA.

ANEXO 6. COPIA DEL INFORME DEL AUDITOR DE CUENTAS NOMBRADO POR EL REGISTRO MERCANTIL EN CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 159 DE LA LSA.

CAPÍTULO I**PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD POR EL CONTENIDO DEL PRESENTE FOLLETO Y ORGANISMOS SUPERVISORES DEL FOLLETO****I.1. Personas que asumen la responsabilidad por el contenido del presente Folleto Reducido.**

D. Federico Cañas García-Rojo, Vicesecretario del Consejo de Administración y Secretario General de FADESA INMOBILIARIA S.A. (la “Sociedad” o “FADESA”), entidad domiciliada en A Coruña, Avda. Alfonso Molina, s/n, Código Postal 15008, y con C.I.F. número A-15036510, asume la responsabilidad por el contenido del presente Folleto Informativo Reducido (el “Folleto” o el “Folleto Reducido”), confirma la veracidad del contenido del Folleto y declara que no omite ningún dato relevante ni induce a error.

I.2. Organismos supervisores del presente Folleto Reducido.

El presente Folleto Reducido (Modelo RED1) ha sido inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “CNMV”).

El presente Folleto se complementa con el Folleto Informativo Continuado de FADESA (modelo RFV), inscrito en los registros oficiales de la CNMV.

Se advierte expresamente que para un completo entendimiento de la información que se persigue transmitir en este Folleto es necesario realizar la lectura íntegra del Folleto Continuado.

Se hace constar que el registro del Folleto por la CNMV no implica recomendación de la suscripción o compra de los valores a que se refiere el mismo, ni pronunciamiento en sentido alguno sobre la solvencia de la entidad emisora o la rentabilidad de los valores emitidos u ofertados.

I.3. Verificación y auditoría de cuentas.

Las cuentas anuales individuales de FADESA relativas a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2004, el 31 de diciembre de 2003 y el 31 de diciembre de 2002, han sido auditadas por el auditor de cuentas ERNST & YOUNG S.L., con domicilio en Madrid, Plaza Pablo Ruiz Picasso, s/n, firma que figura inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número de inscripción SO530. Se adjuntan como **Anexo 1** del presente Folleto las cuentas anuales individuales de FADESA del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2004 junto con su correspondiente informe de auditoría.

Las cuentas anuales consolidadas de FADESA y de sus sociedades dependientes relativas a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2004, el 31 de diciembre de 2003 y el 31 de diciembre de 2002, han sido auditadas por el auditor de cuentas ERNST & YOUNG S.L., con domicilio en Madrid, Plaza Pablo Ruiz Picasso, s/n, firma que figura inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número de inscripción SO530. Se adjuntan como **Anexo 2** del presente Folleto las cuentas anuales consolidadas de FADESA del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2004 junto con su correspondiente informe de auditoría.

Los informes de auditoría correspondientes a las cuentas anuales individuales y consolidadas de FADESA de los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2004, el 31 de diciembre de 2003 y el 31 de diciembre de 2002 han sido favorables, no conteniendo salvedad alguna.

Se hace constar que no se ha producido ningún hecho significativo que pueda afectar a la situación financiera de Grupo FADESA desde la fecha de registro del Folleto Informativo Continuado hasta la fecha de registro del presente Folleto.

CAPÍTULO II**LA EMISIÓN Y LOS VALORES NEGOCIABLES OBJETO DE LA MISMA****II.1. Acuerdos sociales.****II.1.1. Acuerdos de emisión de las nuevas acciones.**

La emisión objeto de este Folleto Reducido (la “**Emisión**”), cuya finalidad se describe con más detalle en el apartado II.10 siguiente -“*Reinversión de dividendos en nuevas acciones de FADESA*”-, se realiza en virtud de los acuerdos sociales que se mencionan a continuación:

- (i) Acuerdo de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de FADESA celebrada el día 6 de mayo de 2005 adoptado bajo el punto 1º del orden del día en virtud del cual se acordó distribuir a los accionistas de la Sociedad un dividendo de 0,27 euros por acción.
- (ii) Acuerdo de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de FADESA celebrada el día 6 de mayo de 2005 adoptado bajo el punto 4º del orden del día en virtud del cual se aumentó el capital social mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones ordinarias de 0,10 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las existentes, representadas por medio de anotaciones en cuenta, que serán desembolsadas por medio de aportaciones dinerarias y con supresión total del derecho de suscripción preferente de los actuales accionistas, facultando al Consejo de Administración, con posibilidad de sustitución en cualquiera de sus miembros, incluidos el Secretario y el Vicesecretario, al amparo de lo previsto en el artículo 153.1.a) de la Ley de Sociedades Anónimas, para que, en el plazo máximo de un año a contar desde la fecha de adopción del citado acuerdo, pueda señalar la fecha en que el acuerdo de aumento de capital deba llevarse a efecto, y pueda fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto por la Junta General, incluyendo, sin limitar la generalidad de lo anterior, la realización del cálculo previsto para determinar el tipo de emisión y, por lo tanto, la prima de emisión por acción, así como el cálculo del número concreto de acciones a emitir y del importe nominal de la emisión.

Se acompaña como **Anexo 3** al presente Folleto, formando parte integrante del mismo, copia de la certificación de los citados acuerdos de la Junta General de Accionistas.

- (iii) Acuerdo del Consejo de Administración de FADESA de fecha 6 de mayo de 2005 en virtud del cual dicho Consejo sustituyó las facultades que le fueron delegadas por la Junta General a favor de Don Manuel Jove Capellán, de Doña María Felipa Jove Santos, de Don José Luis Macía Sarmiento, de Don Francisco Javier Acebo Sánchez y de Don Federico Cañas García-Rojo, quienes podrán ejercerlas de forma solidaria e indistinta, facultándoles en concreto para:
 - (a) realizar el cálculo de la prima de emisión por acción (que será la diferencia entre el tipo de emisión por acción -la media simple de los cambios medios ponderados de la acción de la Sociedad en el mercado continuo (SIBE) correspondiente a los cinco (5) días hábiles bursátiles

inmediatamente anteriores a la fecha de abono del dividendo, con un descuento de un 1%, y que, en todo caso, habrá de ser superior al valor neto patrimonial de la acción según los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2004 (3,47 euros por acción)- y el valor nominal de cada una -0,10 euros-, así como del número de acciones a emitir y del importe nominal del aumento;

- (b) solicitar y gestionar ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid y de Barcelona, la Sociedad de Bolsas, Iberclear y cualquier otro organismo, entidad o registro público o privado, la admisión a negociación de las nuevas acciones en las Bolsas de Madrid y de Barcelona así como su contratación en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) y realizar cuantos actos sean necesarios a tal efecto;
- (c) ejecutar el aumento de capital acordado, declarando, en su caso, la suscripción incompleta del mismo y dando nueva redacción al artículo 5º de los Estatutos sociales para adecuarlo a la nueva cifra de capital social;
- (d) redactar y presentar cuantos folletos informativos y notificaciones de cualquier clase sean exigidos por la legislación española y acordar las modificaciones posteriores a los mismos que estime convenientes;
- (e) designar a Iberclear como entidad encargada del registro contable de las nuevas acciones otorgando los documentos que para ello fueran necesarios;
- (f) negociar, pactar y suscribir un contrato de agencia del aumento de capital así como aquellos preacuerdos o contratos que sean convenientes para el mejor fin del aumento de capital; y
- (g) realizar cuantas actuaciones sean precisas y aprobar y formalizar cuantos documentos públicos o privados resulten necesarios o convenientes para la plena efectividad del acuerdo de aumento de capital en cualquiera de sus aspectos y contenidos y para el buen fin del mismo y, en especial, subsanar, aclarar, interpretar, completar, precisar o concretar, en su caso, el acuerdo adoptado y, en particular, subsanar los defectos, omisiones u errores que fuesen apreciados en la calificación del Registro Mercantil.

Se adjunta como **Anexo 4** del presente Folleto, formando parte integrante del mismo, copia de la certificación de los acuerdos del Consejo de Administración.

Por otra parte, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Sociedades Anónimas, al tiempo de los anuncios de la convocatoria de la Junta General, se puso a disposición de los accionistas el informe de administradores exigido por los artículos 144 y 152 (respecto de la propuesta de acuerdo de aumento de capital y de la consiguiente modificación estatutaria) y por el artículo 159.1.b) del mismo texto legal (respecto a la exclusión total del derecho de suscripción preferente). Se incorpora como **Anexo 5** del presente Folleto copia del mencionado informe de administradores.

Asimismo, y en cumplimiento de lo dispuesto en dicho artículo 159.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, se puso a disposición de los accionistas un informe elaborado

por un auditor de cuentas distinto del de la Sociedad, nombrado por el Registro Mercantil de A Coruña, copia del cual se acompaña como **Anexo 6**, sobre el valor razonable de las acciones de la Sociedad, sobre el valor neto patrimonial de las acciones de la Sociedad, sobre el valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se suprime y sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el informe del Consejo de Administración justificativo de la propuesta de aumento de capital y del tipo de emisión, citado anteriormente.

II.1.2. Información sobre los requisitos y acuerdos para la admisión a negociación oficial.

La Junta General de Accionistas de FADESA celebrada el 6 de mayo de 2005, acordó solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones en las Bolsas de Madrid y de Barcelona, así como su contratación en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo), delegando en el Consejo de Administración, con posibilidad de sustitución en cualquiera de sus miembros, incluidos el Secretario y el Vicesecretario, la facultad de solicitar y gestionar la admisión a negociación de las nuevas acciones ante la CNMV, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid y de Barcelona, la Sociedad de Bolsas, la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. ("**Iberclear**") y cualquier otro organismo, entidad o registro público o privado.

Con la misma fecha, el Consejo de Administración acordó sustituir la facultad de solicitar y gestionar la admisión a negociación de las nuevas acciones conferida por la Junta General de Accionistas, a favor de Don Manuel Jove Capellán, de Doña María Felipa Jove Santos, de Don José Luis Macía Sarmiento, de Don Francisco Javier Acebo Sánchez y de Don Federico Cañas García-Rojo, quienes podrán ejercerla de forma solidaria e indistinta.

Los requisitos para la admisión a negociación de las nuevas acciones en las Bolsas citadas, que FADESA deberá cumplir, son básicamente los siguientes:

- (i) Otorgamiento de la correspondiente escritura pública de cierre del aumento de capital e inscripción en el Registro Mercantil de A Coruña.
- (ii) Depósito de una copia autorizada de la escritura inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña (o de testimonio notarial de dicha escritura), así como de cierta documentación complementaria, en la CNMV, en Iberclear y en las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid y de Barcelona, y práctica de la primera inscripción de las nuevas acciones de FADESA en Iberclear.
- (iii) Verificación por la CNMV de los documentos y requisitos necesarios para la admisión a negociación.
- (iv) Acuerdo de admisión a negociación de las nuevas acciones objeto del aumento de capital en las Bolsas de Valores de Madrid y de Barcelona, adoptado por sus respectivas Sociedades Rectoras.

II.2. Autorizaciones administrativas previas.

El aumento de capital objeto del presente Folleto no requiere autorización administrativa previa, estando únicamente sujeto al régimen general de verificación y registro de la CNMV.

II.3. Evaluación del riesgo inherente a los valores o a su emisor.

No se ha realizado ninguna evaluación del riesgo inherente a las acciones emitidas ni a su Sociedad emisora por parte de entidad calificadora alguna.

II.4. Variaciones sobre el régimen legal típico de los valores emitidos.

El régimen legal aplicable a las acciones que se emiten es el contenido en la Ley de Sociedades Anónimas y disposiciones concordantes. No hay variaciones sobre el régimen legal típico previsto en esos textos legales.

II.5. Características de los valores.

II.5.1. Naturaleza y denominación de los valores.

Los valores que se emiten son acciones ordinarias de FADESA, de 0,10 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las existentes. Las nuevas acciones atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de FADESA actualmente en circulación.

II.5.2. Forma de representación.

Al igual que las acciones actualmente en circulación de FADESA, las acciones a emitir estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y se inscribirán en el registro contable a cargo de Iberclear (con domicilio en Madrid, calle Pedro Texeira número 8) y de sus entidades participantes.

II.5.3. Importe global de la Emisión.

El importe nominal de la Emisión será igual a la cuantía resultante de multiplicar el número de acciones a emitir, señalado en el apartado II.5.4 siguiente, por el valor nominal de cada una (0,10 euros).

La prima de emisión por acción será la diferencia entre el tipo de emisión por acción y el valor nominal de cada acción (0,10 euros). El tipo de emisión por acción será la media simple de los cambios medios ponderados de la acción de la Sociedad en el mercado continuo (SIBE) correspondientes a los cinco (5) días hábiles bursátiles inmediatamente anteriores a la fecha de abono del dividendo (señalada en el apartado II.10.2 siguiente), con un descuento de un 1%, y, en todo caso, habrá de ser superior al valor neto patrimonial de la acción a 31 de diciembre de 2004 (3,47 euros por acción).

El importe concreto del tipo de emisión por acción y, por tanto, el importe de la prima de emisión por acción será calculado por el Consejo de Administración, o por las personas facultadas por éste al efecto, en la fecha prevista para ello de acuerdo con lo establecido en el apartado II.10.2 siguiente.

Aunque en el caso de las sociedades cotizadas una emisión de acciones se pueda realizar a cualquier precio, siempre que sea superior al valor neto patrimonial de las acciones de la sociedad referido a los últimos estados financieros auditados, el

Consejo de Administración de la Sociedad sostiene que el tipo de emisión determinado de acuerdo con lo señalado anteriormente se corresponderá con el valor razonable de la acción.

El importe de la Emisión será desembolsado íntegramente mediante aportaciones dinerarias.

II.5.4. Número de acciones a emitir.

Sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta referida en el apartado II.13.1 del presente Folleto, el número de acciones a emitir será el resultado de dividir 25.558.513,07 euros (importe igual al 85% del total bruto distribuido en concepto de dividendos) entre el tipo de emisión por acción que será calculado de acuerdo con lo establecido en el apartado anterior.

II.5.5. Comisiones y gastos para el suscriptor.

La Emisión se hará libre de gastos y comisiones para los suscriptores, quienes no vendrán obligados a realizar desembolso alguno por dicho concepto.

II.6. Comisiones por inscripción y mantenimiento de saldos por el registro contable de las acciones.

No se devengarán, a cargo de los suscriptores de acciones de FADESA, gastos por la primera inscripción en el registro contable de Iberclear y de sus entidades participantes. No obstante, las entidades participantes en Iberclear que lleven cuentas de los titulares de las acciones de FADESA podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles que libremente determinen, y que hayan sido comunicados al Banco de España o a la CNMV en concepto de administración de valores o mantenimiento de los mismos.

II.7. Restricciones a la libre transmisibilidad de los valores.

No existen restricciones estatutarias ni de otra índole a la libre transmisibilidad de las acciones de FADESA, por lo que las mismas serán libremente transmisibles con arreglo a lo dispuesto en Ley de Sociedades Anónimas, la Ley del Mercado de Valores y las disposiciones que la desarrollan, y demás normativa vigente.

II.8. Mercados secundarios organizados donde cotizan los valores. Solicitud de admisión a negociación oficial.

Las acciones de FADESA cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid y de Barcelona a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

FADESA solicitará la admisión a negociación oficial de las nuevas acciones de la Sociedad emitidas en virtud del aumento de capital en las Bolsas de Valores de Madrid y de Barcelona para su contratación a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

Es intención de FADESA que las nuevas acciones comiencen a cotizar en un plazo inferior a treinta (30) días, una vez suscrita y cerrada, en su caso de forma incompleta, la ampliación de capital, para lo cual realizará todas las actuaciones precisas y, especialmente, las referidas en el apartado II.1.2 anterior.

A los referidos efectos, FADESA se compromete a realizar sus mejores esfuerzos y a cumplir, a tal fin, con todos los requisitos necesarios para que las nuevas acciones estén admitidas a negociación en el menor plazo posible.

En el caso de que se produjera un retraso en el plazo de treinta (30) días mencionado anteriormente, dicha circunstancia y los motivos que causen tal retraso serán hechos públicos por la Sociedad mediante un anuncio publicado en los Boletines de Cotización de las Bolsas de Madrid y de Barcelona y en un diario de ámbito nacional, procediendo, asimismo, a su comunicación a la CNMV.

Se hace constar que FADESA conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de las acciones en los mercados secundarios antes referidos, según la legislación aplicable y los requerimientos de sus órganos rectores comprometiéndose a su cumplimiento.

II.9. Derechos y obligaciones relativos a los valores que se emiten.

II.9.1. Derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48.2 a) de la Ley de Sociedades Anónimas, las nuevas acciones atribuirán a sus titulares el derecho a participar, proporcionalmente al capital desembolsado, en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación, sin que atribuyan ningún derecho a percibir un dividendo mínimo, al ser todas ellas ordinarias.

Los rendimientos a que den lugar las nuevas acciones se harán efectivos a través de Iberclear. El plazo de prescripción del derecho al cobro de dichos rendimientos será de cinco años, conforme a lo dispuesto en el artículo 947 del Código de Comercio. El beneficiario de los derechos económicos prescritos será FADESA.

II.9.2. Derecho de suscripción preferente.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48.2 b) de la Ley de Sociedades Anónimas, las nuevas acciones emitidas conferirán a sus titulares el derecho de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones, ordinarias o privilegiadas, en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, así como el derecho de asignación gratuita de los aumentos de capital con cargo a reservas, en todo caso, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Sociedades Anónimas y normas concordantes. Lo anterior es sin perjuicio de la posibilidad de exclusión, total o parcial, del citado derecho, en los términos establecidos en el artículo 159 de la Ley de Sociedades Anónimas.

II.9.3. Derecho de asistencia y voto en las Juntas Generales de Accionistas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48.2 c) de la Ley de Sociedades Anónimas, las acciones emitidas conferirán a sus titulares el derecho de asistir y votar en las Juntas Generales, y el derecho de impugnar los acuerdos sociales en las mismas condiciones que los restantes accionistas, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Sociedades Anónimas. Cada acción dará derecho a un (1) voto.

No obstante lo anterior, de conformidad con el artículo 16 de los Estatutos Sociales de FADESA, podrá asistir a las Juntas Generales de Accionistas cualquier accionista de la Sociedad que, bien individualmente o agrupado con otros accionistas, sea titular de un mínimo de cien (100) acciones, que las tenga inscritas a su nombre en el registro de anotaciones en cuenta correspondiente con cinco (5) días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta General, que se halle al corriente en el pago de los dividendos pasivos y que se provea de la correspondiente tarjeta de asistencia.

Sin perjuicio de la asistencia de las entidades jurídicas accionistas a través de quien ostente el poder de representación, todo accionista que tenga derecho a asistir podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona que deberá ostentar, al menos, una de las siguientes condiciones:

- (i) ser accionista,
- (ii) comparecer como representante de una entidad que sea accionista, o
- (iii) ser administrador de la Sociedad.

II.9.4. Derecho de información.

De conformidad con lo establecido en el artículo 48.2.d) y 112 de la Ley de Sociedades Anónimas, las acciones objeto de la presente Emisión confieren a sus titulares el derecho de información en los mismos términos que el resto de las acciones que componen el capital social de FADESA.

Gozan, asimismo, de aquellas especialidades que en materia de derecho de información son recogidas en el articulado de la Ley de Sociedades Anónimas de forma pormenorizada al tratar de la modificación de estatutos, ampliación y reducción del capital social, aprobación de las cuentas anuales, emisión de obligaciones convertibles o no en acciones, transformación, fusión y escisión, disolución y liquidación de la sociedad, y otros actos u operaciones societarias.

II.9.5. Prestaciones accesorias: privilegios, facultades y deberes.

Ninguna de las acciones objeto de la presente Emisión ni de las restantes acciones en que está dividido el capital social de FADESA, conllevan prestaciones accesorias, ni privilegios, facultades o deberes especiales dimanantes de la titularidad de las acciones.

II.9.6. Fecha de entrada en vigor de los derechos y obligaciones derivados de las acciones emitidas.

Las nuevas acciones conferirán a sus titulares, a partir de la fecha de ejecución del aumento de capital objeto del presente Folleto, los mismos derechos políticos y económicos que las acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación.

II.10. Reinversión de dividendos en nuevas acciones de FADESA.

La finalidad perseguida con el aumento de capital objeto del presente Folleto es ofrecer la posibilidad a todas aquellas personas que tengan la condición de accionistas de la Sociedad el día anterior a la fecha prevista en el apartado II.10.2 siguiente para el pago de dividendos, de reinvertir el 85% del importe bruto del dividendo cobrado correspondiente al ejercicio 2004 en acciones de nueva emisión de la Sociedad. Dicho mecanismo fue previsto en el folleto completo de oferta pública de venta de acciones de FADESA, inscrito en los registros oficiales de la CNMV el 13 de abril de 2004.

El folleto completo de oferta pública de venta de acciones, en su apartado VII.2.4 – “Política de dividendos”- señalaba lo siguiente:

“VII.2.4 Política de dividendos

Es intención del Consejo de Administración de FADESA y de su accionista mayoritario que el dividendo se sitúe en torno al 25% del Beneficio Neto de cada ejercicio, lo que implica la modificación, tras la Oferta, de la política de no distribución de dividendos seguida por la Sociedad hasta la fecha. En cualquier caso, está prevista la articulación de fórmulas que permitan a cada accionista optar entre el cobro en efectivo del dividendo o la entrega de acciones adicionales de la Sociedad (por ejemplo, ampliaciones de capital simultáneas al pago de dividendo dirigidas a los accionistas que opten por la entrega de acciones). D. Manuel Jove Capellán, que controla la mayoría del capital de la Sociedad, ha comunicado a la misma que optará, en tal caso, durante los próximos tres años, por recibir nuevas acciones.”

En general, de acuerdo con la legislación fiscal española, el pago de dividendos está sujeto a una retención del 15%. No obstante, en algunos casos, tales como cuando el perceptor del dividendo (i) sea persona jurídica y tenga derecho a la aplicación de una deducción por doble imposición de dividendos del 100% (en el caso de que participe directa o indirectamente en la sociedad pagadora en un 5% o más y dicha participación se haya mantenido durante el año anterior al día en que sea exigible el dividendo); o (ii) sea persona física o jurídica no residente en España y la renta derivada del pago de dividendo esté exenta en virtud de la normativa matriz-filial o en virtud de un tratado internacional, el pago de dividendos no está sujeto a retención.

La Sociedad considera que, desde el punto de vista de la igualdad de trato a todos los accionistas, independientemente de que se les tenga o no que practicar la pertinente retención fiscal de acuerdo con lo señalado anteriormente, el importe máximo a reinvertir, en su caso, por cada uno de ellos deberá ser el 85% del dividendo bruto percibido. El accionista de FADESA que opte por reinvertir en acciones nuevas tendrá que hacerlo por la totalidad del 85% del importe bruto del dividendo cobrado, es decir, no podrán cursarse órdenes de reinversión por un importe inferior.

El número de acciones a las que tendrá derecho cada accionista será el resultado de dividir el 85% del importe bruto cobrado en concepto de dividendos por dicho accionista entre el tipo de emisión por acción calculado de acuerdo con lo establecido en el apartado II.5.3 anterior, sin perjuicio de que puedan existir picos como consecuencia del cálculo del número concreto de acciones a las que tenga derecho cada accionista, que seguirán disponibles en la cuenta de efectivo que tenga abierta cada uno de ellos en la entidad depositaria que reciba el importe bruto del dividendo.

II.10.1. Colectivo de inversores a los que se ofrecen los valores, indicando las razones de elección de los mismos.

La presente Emisión se realiza en España y va dirigida a aquellas personas que tuvieran la condición de accionistas de FADESA al cierre de mercado del día anterior a la fecha de abono del dividendo que será el 27 de mayo de 2005.

Esta Emisión no será objeto de registro en país alguno, aunque se puedan utilizar los documentos normales empleados para dar a conocer la Emisión fuera de España.

No obstante, la información que aquí se incluye no debe publicarse o distribuirse a personas residentes en los Estados Unidos de América o en cualesquiera otros países en que la distribución de dicha información esté restringida por la ley, y no constituye una oferta de venta ni una solicitud de oferta de compra, de valores en los Estados Unidos ni en ningún otro país en el que sea ilegal realizar una oferta o solicitud de esa naturaleza.

FADESA hace constar que las nuevas acciones de FADESA no han sido ni serán registradas conforme a la *U.S. Securities Act* de 1933, ni a las leyes de valores de ningún otro país distinto de España.

II.10.2. Fases del procedimiento de reinversión.

A continuación se detallan los principales hitos que integran el procedimiento de reinversión de los dividendos en acciones nuevas de FADESA:

- (i) Verificación y registro del Folleto Reducido por la CNMV (13 de mayo de 2005).
- (ii) Publicación de anuncio acerca del procedimiento de reinversión, así como del inicio y finalización del periodo de reinversión, en el BORME y en dos diarios de difusión nacional (16 de mayo de 2005).
- (iii) Comienzo del período de reinversión durante el cual los accionistas que deseen reinvertir el 85% del importe bruto del dividendo cobrado en acciones nuevas de la Sociedad, formularán sus órdenes de reinversión (del 16 de mayo de 2005 a las 8:30 horas hasta el 26 de mayo de 2005 a las 14:00 horas –salvo para aquellas entidades participantes cuyo horario de cierre fuera anterior–).
- (iv) Fecha de pago del dividendo (el 27 de mayo de 2005).
- (v) Fijación del tipo de emisión por acción -y, por tanto, de la prima de emisión por acción- (prevista para el 27 de mayo de 2005).
- (vi) Ejecución del aumento de capital mediante el otorgamiento de la escritura pública de cierre y desembolso de la ampliación de capital (prevista para el 31 de mayo de 2005).
- (vii) Inscripción de la escritura pública de cierre y desembolso de la ampliación de capital en el Registro Mercantil de A Coruña (prevista para el 1 de junio de 2005).
- (viii) Admisión a negociación de las nuevas acciones en la Bolsa de Madrid y de Barcelona e inclusión de las mismas en el SIBE (prevista para el 6 de junio de 2005).

II.10.3 Proceso de tramitación de la reinversión en acciones nuevas.

Durante el periodo de reinversión señalado en el apartado II.10.2 anterior, las personas que acrediten su condición de accionistas de FADESA podrán cursar ante las entidades participantes en las que tengan depositadas sus acciones, una orden de reinversión del 85% del importe bruto recibido en concepto de dividendos en el número de acciones nuevas de FADESA al que tengan derecho de acuerdo con lo establecido en el apartado II.10 anterior. Con el objeto de destinar dicho importe a la reinversión en acciones nuevas, los accionistas deberán mantener abierta una cuenta de efectivo en la misma entidad donde tengan depositadas sus acciones de FADESA.

Las órdenes que los accionistas cursen serán firmes, de forma que, una vez satisfecho el importe bruto del dividendo, los fondos destinados a la reinversión quedarán inmovilizados en la cuenta de efectivo abierta en la entidad participante.

No obstante lo anterior, las órdenes se entenderán revocadas (i) en el caso de que como consecuencia de la transmisión de todas sus acciones de FADESA, las personas que hayan dado las órdenes de reinversión no tengan la condición de accionistas de FADESA al cierre de mercado del día anterior a la fecha de pago del dividendo; o (ii) en el caso de que las personas que hayan dado las órdenes de reinversión no tengan libre disponibilidad sobre los dividendos percibidos por sus acciones de FADESA.

La suscripción de órdenes de reinversión por parte de los accionistas implicará la aceptación de los términos establecidos en el presente Folleto para la reinversión en acciones nuevas de FADESA.

Antes de las 17.00 horas del día hábil siguiente a la fecha de abono de los dividendos, las entidades participantes llevarán a cabo las siguientes actuaciones:

- (i) calcularán el número de acciones a suscribir por cada accionista que desee reinvertir de acuerdo con lo establecido en el apartado II.10 anterior redondeando por defecto el número de acciones hasta la cifra entera;
- (ii) mantendrán en la cuenta de efectivo que tenga abierta el accionista en dicha entidad y en la que se haya abonado el importe del dividendo, los picos (cifra decimal) que, en su caso, existan con posterioridad a dicho cálculo y redondeo; y
- (iii) comunicarán a Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (la “**Entidad Agente**”) el volumen final de suscripciones efectuadas ante ellas, así como la relación completa de suscriptores siguiendo las instrucciones operativas que a tal efecto se hubieran establecido por la Entidad Agente o por Iberclear.

La Entidad Agente podrá no admitir aquellas comunicaciones de las entidades participantes que hayan sido transmitidas en fecha u hora posterior a la señalada, o las que no cumplan cualesquiera de los requisitos que para las mismas se exigen en este Folleto o en la legislación vigente, sin responsabilidad alguna por su parte ni por parte de FADESA y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la entidad participante infractora ante los titulares de las órdenes presentadas en plazo ante dicha entidad.

II.10.4 Forma y fechas de hacer efectivo el desembolso.

No más tarde del segundo día hábil siguiente a la fecha de abono de los dividendos, la Entidad Agente, a través de Iberclear, adeudará a las entidades participantes el importe de la suscripción y desembolso del aumento de capital correspondiente a cada entidad participante por cuenta de sus clientes.

Tan pronto como tenga constancia de la recepción de los fondos, la Entidad Agente transferirá los mismos a la cuenta abierta por FADESA en la Entidad Agente y emitirá el certificado de desembolso del aumento de capital.

II.10.5 Forma y plazo de entrega a los suscriptores de las nuevas acciones.

Cada uno de los suscriptores de las acciones objeto del presente aumento de capital tendrá derecho a obtener de la entidad participante, ante la que haya tramitado la suscripción, una copia firmada del boletín de suscripción.

Dichos boletines de suscripción no serán negociables y tendrán vigencia hasta que se asignen las referencias del registro correspondientes a las acciones suscritas, sin perjuicio de su validez a efectos probatorios, en caso de potenciales reclamaciones o incidencias.

II.10.6 Información adicional a incorporar al Folleto Reducido.

FADESA comunicará a la CNMV los siguientes aspectos en las fechas que se indican a continuación, quedando así completada la información comprendida en este Folleto Reducido y fijados todos los aspectos del aumento de capital social que quedan pendientes de determinación en la fecha de registro del presente Folleto:

- (i) El comienzo del periodo de reinversión en acciones nuevas: El 16 de mayo de 2005.
- (ii) El tipo de emisión por acción y, por tanto, el importe de la prima de emisión por acción: El 27 de mayo de 2005.
- (iii) El número de acciones a emitir y el importe nominal global de la Emisión: no más tarde del 31 de mayo de 2005.

II.11. Derechos de suscripción preferente.

Se hace constar que la Junta General de Accionistas de FADESA celebrada el día 6 de mayo de 2005, al tiempo de aprobar el aumento de capital objeto del presente Folleto, acordó suprimir totalmente el derecho de suscripción preferente de los actuales accionistas, en atención a exigencias del interés social, en particular, con el fin de que las nuevas acciones fueran suscritas solamente por aquellas personas que, teniendo la condición de accionistas de la Sociedad el día anterior a la fecha prevista para el pago de dividendos, optaran por reinvertir el 85% del importe bruto percibido por dividendos en acciones de nueva emisión.

A continuación, se reproduce literalmente el extracto del acuerdo de aumento de capital referente a la supresión total del derecho de suscripción preferente:

“D) Supresión total del derecho de suscripción preferente

En atención a las razones de interés social que justifican la operación, y con la finalidad de que, en caso de que así lo deseen, las personas que sean accionistas de la sociedad el día anterior a la fecha prevista para el pago de los dividendos puedan reinvertir el 85% del importe bruto percibido por dividendos en acciones de nueva emisión de la sociedad, se suprime totalmente el derecho de suscripción preferente, de forma que la suscripción de las nuevas acciones por los accionistas que así lo deseen implique la automática reinversión del 85% del importe bruto percibido por dividendos y la recepción a cambio de las acciones correspondientes.

De acuerdo con lo referido anteriormente en el apartado C), el tipo de emisión por acción se corresponderá con el valor razonable de la acción de la sociedad al tiempo de ejecución del acuerdo de aumento de capital. De acuerdo con lo establecido en el artículo 159.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, se ha puesto a disposición de los accionistas un informe elaborado por un auditor de cuentas distinto del de la compañía sobre el valor razonable de las acciones de la sociedad, sobre el valor neto patrimonial de las acciones de la sociedad, sobre el valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se suprime y sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el informe del Consejo de Administración prescrito por el artículo 144 de dicha Ley.”

Tal y como exige el artículo 159.1.b) y c) de la Ley de Sociedades Anónimas para los supuestos de exclusión del derecho de suscripción preferente, al tiempo de la convocatoria de la Junta se debe poner a disposición de los accionistas un informe elaborado, bajo su responsabilidad, por un auditor de cuentas distinto del auditor de cuentas de la Sociedad, nombrado a estos efectos por el Registro Mercantil, sobre el valor razonable de las acciones de la Sociedad, sobre el valor neto patrimonial de dichas acciones, sobre el valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se propone suprimir y sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el informe de administradores.

Con fecha 31 de marzo de 2005, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., como auditor distinto del de la Sociedad nombrado a estos efectos por el Registro Mercantil emitió un informe acerca de los citados aspectos, que se puso a disposición de los accionistas desde la fecha de anuncio de la convocatoria de la Junta General.

A continuación se acompaña un extracto de dicho informe:

“[...] En nuestro juicio profesional el tipo de emisión propuesto por los Administradores a la aprobación de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas deberá ser superior al valor neto patrimonial consolidado de las acciones de Fadesa Inmobiliaria, S.A. actualmente en circulación, que asciende a 3,47 euros por acción al 31 de diciembre de 2004.

En el caso de una sociedad cotizada, el valor razonable se entiende como el valor de mercado y éste se presume, salvo que se justifique lo contrario, referido a su cotización bursátil. El informe de los Administradores establece que el precio de emisión será la media simple de los cambios medios ponderados de la acción de la sociedad en el mercado continuo (SIBE) correspondientes a los cinco días hábiles

bursátiles inmediatamente anteriores a la fecha del abono del dividendo, con un descuento del 1%, por lo que si bien el precio de emisión se relaciona con la cotización bursátil del valor, dado que el mismo se calculará en función de cotizaciones futuras, en la actualidad no es posible determinar cual será el precio de emisión y si, por circunstancias concurrentes en las cotizaciones futuras, no predecibles en la actualidad, se pudieran producir variaciones que impiden asegurar que la cotización bursátil del periodo seleccionado sea representativa del valor razonable de las acciones.

[...]

Los datos contenidos en el informe de los Administradores de la Sociedad para justificar su propuesta son razonables por estar adecuadamente documentados y expuestos. Sin perjuicio de ello, el hecho de que el cálculo del tipo de emisión se realizará en base a cotizaciones futuras de la acción de Fadesa Inmobiliaria, S.A., da lugar a que no nos podamos pronunciar acerca del tipo de emisión propuesto.

En relación al valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se propone suprimir, debemos señalar que dado que, a la fecha de este informe, no se conoce el precio de emisión no es posible establecer el valor teórico del derecho de suscripción preferente, si bien dado que en cualquier caso el tipo de emisión deberá ser superior al valor neto patrimonial de la acción, no existirá dilución sobre el valor teórico contable al 31 de diciembre de 2004 y dado el procedimiento de cálculo, en la medida en que el valor de cotización del periodo seleccionado sea representativo del valor razonable de las acciones a esa fecha, tampoco se produciría dilución sobre dicho valor razonable.

Con este informe especial se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 159 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, en lo que se refiere al informe de los auditores de cuentas. Este informe no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.”

II.12 Entidades intervinientes. Entidad Agente.

Las entidades participantes en Iberclear, en el ejercicio ordinario de su actividad, intervendrán en la tramitación de la reinversión de los dividendos en acciones nuevas de la Sociedad.

La Entidad Agente actuará como agente de la presente Emisión en virtud del contrato de agencia suscrito con la Sociedad el 12 de mayo de 2005. Entre las funciones de la Entidad Agente, y sin perjuicio de las funciones descritas en el apartado II.10.3 anterior, destacan las siguientes:

- (i) Colaboración con FADESA en el análisis de la operativa a desarrollar por la Entidad Agente en relación con la Emisión, y mantenimiento de contactos con las Sociedades Rectoras de las Bolsas e Iberclear que resulten necesarios a tales efectos.
- (ii) Redacción y difusión de las instrucciones operativas a remitir a las entidades participantes en Iberclear con indicación de los plazos, procedimientos y formatos a los que se debe de ajustar la comunicación de la información relativa a órdenes de reinversión recibidas.

- (iii) Cuadre de las órdenes de reinversión presentadas por las entidades participantes antes de las 17:00 horas del día hábil siguiente a la fecha de abono de los dividendos y envío a Iberclear de la relación de adeudos que éste deba efectuar a las entidades participantes con base en las órdenes de reinversión recibidas.
- (iv) Recepción, depuración y tratamiento de los soportes/transmisiones de ficheros correspondientes a las órdenes recibidas por las entidades participantes antes de las 17:00 horas del día hábil siguiente a la fecha de abono de los dividendos.
- (v) Recepción del desembolso realizado por Iberclear del importe total efectivo del aumento de capital en la cuenta abierta por la Entidad Agente en el Banco de España y abono del mismo en la cuenta abierta por FADESA en la Entidad Agente.
- (vi) Emisión del correspondiente certificado de verificación del desembolso para la ejecución del aumento de capital, una vez recibido el desembolso realizado por Iberclear del importe total efectivo del aumento de capital.
- (vii) Presentación a Iberclear del fichero correspondiente a las suscripciones recibidas por las entidades participantes para la obtención y asignación de las Referencias de Registro, y para la confección por parte de Iberclear del certificado de alta de los valores en el registro contable.
- (viii) Emisión del certificado que acredite que está debidamente documentada la titularidad individualizada de las acciones emitidas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27.k) del Reglamento de las Bolsas de Comercio.
- (ix) Confección de los Cuadros de Difusión de la Emisión exigidos por la legislación vigente.
- (x) Pago a Iberclear, a la CNMV y a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid y de Barcelona, por cuenta de FADESA, de las tasas y demás gastos que puedan derivarse con ocasión de la Emisión, mediante adeudo realizado con posterioridad a la ejecución del aumento de capital del importe a que asciendan los mismos en la cuenta abierta por FADESA en la Entidad Agente.

II.13. Terminación del proceso.

II.13.1. Transcripción literal de la previsión acordada para el caso de suscripción incompleta.

La Junta General de Accionistas de FADESA celebrada el día 6 de mayo de 2005 acordó el aumento de capital con posibilidad de suscripción incompleta. Se acompaña a continuación transcripción literal de la previsión acordada para el caso de no suscripción íntegra:

“B) Suscripción incompleta

De conformidad con lo previsto en el artículo 161.1 de la Ley de Sociedades Anónimas, se admite expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del aumento. La suscripción incompleta podrá producirse en el supuesto de que haya

algún accionista que no desee reinvertir el 85% del importe bruto cobrado por dividendos en nuevas acciones de la compañía.

De este modo si el presente aumento no se suscribe íntegramente el capital podrá aumentarse en la cuantía de las suscripciones efectivamente realizadas.”

II.13.2 Forma y plazo de entrega de los títulos o certificados definitivos.

Dado que las nuevas acciones emitidas con ocasión de la ampliación de capital estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta, no se expedirán títulos físicos representativos de las mismas.

Al tratarse de valores representados mediante anotaciones en cuenta, se constituirán como tales en virtud de su inscripción en el registro central a cargo de Iberclear, una vez depositada en dicha sociedad, en la CNMV y en las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid y de Barcelona copia de la escritura de cierre del aumento de capital.

El mismo día de la inscripción en el registro central a cargo de Iberclear se practicarán por las entidades participantes las correspondientes inscripciones en sus registros contables a favor de los accionistas que hayan suscrito las nuevas acciones objeto del aumento de capital.

Los accionistas que hayan suscrito las nuevas acciones tendrán derecho a obtener de las entidades participantes en las que aquellas se encuentren registradas los certificados de legitimación correspondientes a dichas acciones, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles.

II.14. Gastos de emisión, suscripción, puesta en circulación, admisión a cotización y demás conexos que sean por cuenta de FADESA.

Los gastos estimados de la Emisión, asumiendo la completa suscripción de la ampliación de capital, son los que se indican a continuación, con carácter meramente indicativo y sin incluir en ningún caso el Impuesto sobre el Valor Añadido:

Concepto	Importe en euros y % sobre el importe total efectivo de la ampliación
Gastos de Registro Mercantil, Notariales y de Entidad Agente	60.000 euros (0,23%)
Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados	255.585,13 euros (1%)
Tasas CNMV por registro del Folleto	1.626,38 euros (0,006%)
Cánones admisión a negociación Bolsas	1.319,74 euros (0,005%) [1]
Tasas Iberclear	766,76 euros (0,003%)
TOTAL	319.298,01 euros (1,24%)

[1] Tomando como base un tipo de emisión de 16 euros por acción.

II.15. Régimen fiscal.

Se facilita a continuación una breve descripción de las principales consecuencias fiscales en España derivadas de la suscripción, titularidad y transmisión, en su caso, de las acciones de FADESA que se emitirán como consecuencia de la ampliación de capital.

Esta descripción tiene en cuenta exclusivamente el régimen general aplicable conforme a la legislación estatal vigente en la fecha de aprobación del presente Folleto, sin perjuicio de los regímenes tributarios de los territorios forales y de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma en el ejercicio de su capacidad normativa.

Sin embargo, debe tenerse en cuenta que el presente análisis no especifica todas las posibles consecuencias fiscales de las mencionadas operaciones ni el régimen fiscal aplicable a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales (como por ejemplo, las Instituciones de Inversión Colectiva) están sujetos a normas especiales.

Por tanto, se aconseja a los accionistas que consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado teniendo en cuenta sus circunstancias particulares y la legislación aplicable en el momento de la obtención y declaración de las rentas correspondientes.

II.15.1. Imposición indirecta en la suscripción y transmisión de las acciones.

La suscripción y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones estarán exentas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido, en los términos y con las excepciones previstas en el artículo 108 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y concordantes de las leyes reguladoras de los impuestos citados.

II.15.2 Imposición directa derivada de la titularidad y transmisión de las acciones.

II.15.2.1. Inversores residentes en territorio español.

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable tanto a los inversores residentes en territorio español, como a aquellos otros que, aun no siendo residentes, sean contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante, “IRNR”) y actúen a través de establecimiento permanente en España, así como a los inversores personas físicas residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea (siempre que no lo sean de un territorio calificado como paraíso fiscal) e igualmente contribuyentes por el IRNR, cuyos rendimientos obtenidos en territorio español procedentes del trabajo y de actividades económicas alcancen al menos el 75% de la totalidad de su renta y que opten por tributar en calidad de contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, “IRPF”) de acuerdo con el artículo 46 de la Ley del IRNR.

A estos efectos, se considerarán inversores residentes en España, sin perjuicio de lo dispuesto en los Convenios para evitar la Doble Imposición firmados por nuestro país, las entidades residentes en territorio español conforme al artículo 8 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "LIS"), y los contribuyentes personas físicas que tengan su residencia habitual en España, tal y como se define en el artículo 9 del Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, "LIRPF"), así como los residentes en el extranjero miembros de misiones diplomáticas españolas, oficinas consulares españolas y otros cargos oficiales, en los términos del artículo 9.2 de la mencionada norma. Igualmente, tendrán la consideración de inversores residentes en España las personas físicas de nacionalidad española que acrediten su nueva residencia fiscal en un paraíso fiscal, tanto durante el período impositivo en el que se produzca el cambio de residencia como en los cuatro siguientes.

Por último debe mencionarse que las personas físicas que adquieran su residencia fiscal en España debido a su desplazamiento a territorio español como consecuencia de un contrato de trabajo, podrán optar por tributar bien por el IRPF bien por el IRNR durante el período impositivo en que se efectúe el cambio de residencia y durante los cinco períodos impositivos siguientes, siempre que se cumplan las condiciones fijadas en el artículo 9.5 de la LIRPF.

Seguidamente analizamos el régimen fiscal aplicable a las personas físicas, de una parte, y a los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades ("IS"), de otra.

(a) Personas Físicas.

(a.1) Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

(a.1.1) Rendimientos del capital mobiliario.

Para los contribuyentes por el IRPF, de conformidad con el artículo 23 de la LIRPF, tendrán la consideración de rendimientos del capital mobiliario, entre otros, los dividendos, las primas de asistencia a juntas, los rendimientos derivados de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre las acciones y, en general, las participaciones en los beneficios de FADESA así como cualquier otra utilidad percibida de dicha entidad en su condición de accionista.

A efectos de su integración en la base imponible del IRPF, el rendimiento íntegro se calculará multiplicando el importe íntegro percibido por el porcentaje del 140%. Para el cálculo del rendimiento neto serán deducibles los gastos de administración y depósito de las acciones pero no los de gestión discrecional e individualizada de la cartera. Finalmente, los accionistas tendrán derecho a deducir de la cuota líquida de su IRPF el 40% del importe íntegro percibido por los anteriores conceptos.

No obstante, el rendimiento a integrar será del 100% del importe íntegro percibido (y no del 140%), no aplicándose la deducción del 40%, cuando se trate de rendimientos procedentes de acciones adquiridas dentro de los dos meses anteriores a la fecha en que aquellos se hubieran satisfecho cuando, con posterioridad a esa fecha, dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de valores homogéneos. Igualmente, el rendimiento a integrar será del 100% cuando se derive de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre las acciones.

Asimismo, los accionistas soportarán una retención, a cuenta del IRPF, del 15% sobre el importe íntegro del beneficio distribuido. La retención a cuenta será deducible de la cuota del referido impuesto y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 105 de la LIRPF.

(a.1.2) Ganancias y pérdidas patrimoniales

Las transmisiones de acciones realizadas por los contribuyentes por el IRPF, sean a título oneroso o, en los casos previstos en la LIRPF, a título lucrativo, así como las restantes alteraciones patrimoniales contempladas en el artículo 31 de la LIRPF, darán lugar a ganancias o pérdidas patrimoniales cuantificadas por la diferencia entre el valor de adquisición de las acciones y su valor de transmisión, que vendrá determinado (i) por su valor de cotización en la fecha en la que se produzca dicha transmisión, o (ii) por el precio pactado cuando sea superior a dicho valor de cotización. Tanto el valor de adquisición como el de transmisión se incrementará o minorará, respectivamente, en los gastos y tributos inherentes a las mismas.

Las ganancias o pérdidas patrimoniales así computadas se integrarán en la base imponible del IRPF y se someterán a tributación de acuerdo con el tratamiento general para este tipo de rentas, del que cabe destacar lo siguiente:

- (i) Cuando el accionista posea valores homogéneos adquiridos en distintas fechas, se entenderán transmitidos los adquiridos en primer lugar.
- (ii) En los casos y con los requisitos establecidos en la LIRPF (artículos 31.5 y concordantes), determinadas pérdidas derivadas de transmisiones de acciones admitidas a negociación en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles no se computarán como pérdidas patrimoniales.
- (iii) Con carácter general, las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto como consecuencia de la transmisión de acciones adquiridas con un año o menos de antelación a la fecha en que tenga lugar la alteración en la composición del patrimonio, se integrarán en la parte general de la base imponible, gravándose de acuerdo con la tarifa general del IRPF.
- (iv) Por otro lado, las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto como consecuencia de la transmisión de acciones adquiridas con más de un año de antelación a la fecha en que tenga lugar la alteración en la composición del patrimonio, se integrarán en la parte especial de la base imponible, gravándose al tipo fijo del 15%.

En el caso de acciones admitidas a negociación en mercado secundario oficial de valores español, el importe obtenido por la venta de derechos de suscripción preferente minorará el coste de adquisición de las acciones de las que los mismos procedan, a efectos de futuras transmisiones, hasta que éste quede reducido a cero. Las cantidades percibidas en exceso sobre el coste de adquisición se considerarán ganancias patrimoniales para el transmitente en el ejercicio en que tenga lugar la transmisión.

Estas ganancias patrimoniales obtenidas por personas físicas residentes en España no están sujetas a retención.

(a.2) Impuesto sobre el Patrimonio

Los inversores personas físicas residentes en territorio español de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la LIRPF están sometidos al Impuesto sobre el Patrimonio (en adelante, "IP") por la totalidad del patrimonio de que sean titulares a 31 de diciembre de cada año, con independencia del lugar donde estén situados los bienes o puedan ejercitarse los derechos. Todo ello en los términos previstos en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del IP, que a estos efectos fija una escala de gravamen cuyos tipos marginales podrían llegar hasta el 2,5%.

Aquellas personas físicas residentes a efectos fiscales en España que adquieran acciones de FADESA por medio de esta operación y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las acciones que posean a 31 de diciembre de cada año, las cuales se computarán según el valor de negociación media del cuarto trimestre de dicho año. El Ministerio de Hacienda publica anualmente dicha cotización media.

(a.3) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (en adelante, "ISD") en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, siendo sujeto pasivo el adquirente de las acciones. El tipo impositivo aplicable, dependiendo de la escala general de gravamen y de determinadas circunstancias del adquirente, podría llegar hasta el 81,6%.

(b) Sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades

(b.1) Dividendos

Los sujetos pasivos del IS o los que, siendo contribuyentes por el IRNR, actúen en España a través de establecimiento permanente, integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios percibidos, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes de la LIS.

Siempre que no se dé alguno de los supuestos de exclusión previstos en el artículo 30 de la LIS, los sujetos pasivos de dicho impuesto tendrán derecho a una deducción del 50% de la cuota íntegra que corresponda a la base imponible derivada de los dividendos o participaciones en beneficios obtenidos, a cuyos efectos se considerará que la base imponible es el importe íntegro de los mismos.

La deducción anterior será del 100% cuando, cumplidos los restantes requisitos exigidos por la norma, los dividendos o participaciones en beneficios procedan de una participación, directa o indirecta, de al menos el 5% del capital, y siempre que ésta se hubiese poseído de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto, que se mantenga durante el tiempo que sea necesario para completar un año.

Asimismo, los sujetos pasivos del IS soportarán una retención, a cuenta del referido impuesto, del 15% sobre el importe íntegro del beneficio distribuido, salvo que les resulte aplicable alguna de las exclusiones de retención previstas por la normativa vigente, entre la que cabe señalar la posible aplicación de la deducción por doble imposición del 100% de los dividendos percibidos, en cuyo caso no se practicará

retención alguna. La retención practicada será deducible de la cuota del IS y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 139 de la LIS.

(b.2) Rentas derivadas de la transmisión de las acciones

El beneficio o la pérdida derivados de la transmisión onerosa o lucrativa de las acciones, o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a las mismas, se integrará en la base imponible de los sujetos pasivos del IS o contribuyentes por el IRNR que actúen a través de establecimiento permanente en España, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes de la LIS.

Asimismo, en los términos previstos en el artículo 30.5 de la LIS, la transmisión de acciones por sujetos pasivos de este impuesto puede otorgar al transmitente derecho a deducción por doble imposición, y, en su caso, le permitirá disfrutar de la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios, de conformidad con lo establecido en el artículo 42 de la citada Ley, por la parte de renta que no se hubiera beneficiado de la deducción.

La renta derivada de la transmisión de las acciones o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a las mismas no está sometida a retención.

Finalmente, en caso de transmisión gratuita de las acciones a favor de un sujeto pasivo del IS, la renta que se genere tributará igualmente de acuerdo con las normas de este impuesto, no siendo aplicable el ISD.

II.15.2.2 Inversores no residentes en territorio español.

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable a los inversores no residentes en territorio español, excluyendo a aquellos que actúen en territorio español mediante establecimiento permanente y a quienes ejerciten la opción de tributar como residentes en España con arreglo a lo indicado con anterioridad.

Se considerarán inversores no residentes las personas físicas que no sean contribuyentes por el IRPF y las entidades no residentes en territorio español de conformidad con lo dispuesto en los artículos 5 y 6 del Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante, "**LIRNR**").

El régimen que se describe a continuación es de carácter general, por lo que se deberán tener en cuenta las particularidades de cada sujeto pasivo y las que puedan resultar de los Convenios para evitar la Doble Imposición celebrados entre terceros países y España.

(a) Impuesto sobre la Renta de No Residentes

(a.1) Rendimientos del capital mobiliario

Los dividendos y otros rendimientos derivados de la participación en los fondos propios de una entidad, obtenidos por personas físicas o entidades no residentes en España que actúen sin establecimiento permanente, estarán sometidos a tributación por el IRNR al tipo general de tributación del 15% sobre el importe íntegro percibido, no

resultando de aplicación el coeficiente multiplicador del 140% ni la deducción en cuota del 40%, mencionados anteriormente al tratar de los accionistas residentes.

Adicionalmente y con carácter general, FADESA efectuará, en el momento del pago del dividendo, una retención a cuenta del IRNR del 15%.

No obstante, cuando en virtud de la residencia a efectos fiscales del perceptor resulte aplicable un Convenio para evitar la Doble Imposición suscrito por España, se aplicará, en su caso, el tipo de gravamen reducido previsto en el Convenio para este tipo de rentas. A estos efectos, en la actualidad se encuentra vigente un procedimiento especial, aprobado por la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000, para hacer efectivas las retenciones a inversores no residentes, al tipo que corresponda en cada caso, o para excluir la retención, cuando en el procedimiento de pago intervengan entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores.

De acuerdo con esta norma, en el momento de distribuir el dividendo, FADESA practicará una retención al tipo general de retención del IRPF y del IS (actualmente el 15%) y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que, a su vez, acrediten, en la forma establecida, el derecho a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retenciones de sus clientes (para lo cual éstos habrán de aportar a la entidad depositaria la documentación que, en su caso, resulte procedente, antes del día 10 del mes siguiente a aquél en el que se distribuya el dividendo) recibirán de inmediato, para el abono a los mismos, el importe retenido en exceso.

Cuando resultara de aplicación una exención o, por la aplicación de algún Convenio el tipo de retención fuera inferior al 15%, y el inversor no hubiera podido acreditar su residencia a efectos fiscales dentro del plazo establecido al efecto, aquél podrá solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden del Ministerio de Hacienda de 23 de diciembre de 2003.

En todo caso, practicada la retención procedente a cuenta del IRNR los accionistas no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRNR.

De acuerdo con la LIRNR, estarán exentos de gravamen por el IRNR, y, por consiguiente, de retención en el impuesto, los beneficios distribuidos por las sociedades filiales residentes en territorio español a sus sociedades matrices residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea, cuando (i) ambas entidades estén sujetas y no exentas a alguno de los tributos que gravan los beneficios mencionados en el artículo 2 c) de la Directiva 90/435/CEE, del Consejo, de 23 de julio de 1990, relativa al régimen aplicable a las sociedades matrices y filiales de Estados miembros diferentes, (ii) la distribución del beneficio no sea consecuencia de la liquidación de la sociedad filial y (iii) ambas sociedades revistan alguna de las formas previstas en el anexo de la Directiva mencionada.

A estos efectos, tendrá la consideración de sociedad matriz aquella entidad que posea en el capital de la otra sociedad una participación directa de, al menos, el 25%, que debe haberse mantenido de forma ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto, que se mantenga durante el tiempo que sea necesario para completar un año. El Ministro de Hacienda podrá acordar, a condición de reciprocidad, que dicho porcentaje sea reducido al 10% o que

la exención comentada sea aplicable a sociedades filiales con forma jurídica diferente a la establecida en la Directiva señalada.

En consecuencia, en el supuesto de que los accionistas fueran una de las entidades contenidas en la Directiva mencionada, residentes en un país de la Unión Europea diferente de España y cumplieran los requisitos señalados (entre ellos los de porcentaje de participación y antigüedad), se les consideraría como matrices de FADESA y los beneficios distribuidos por esta sociedad estarían exentos de gravamen y retención en España por el IRNR.

En este sentido, debe indicarse que la Directiva 90/435/CEE señalada ha sido modificada por la Directiva 2003/123/CE, del Consejo, de 22 de diciembre de 2003 en virtud de la cual, para aplicar la exención de retención en la distribución de beneficios por las sociedades filiales a sus sociedades matrices residentes en otro Estado de la Unión Europea, se ha reducido el requisito del porcentaje de participación en la sociedad filial anteriormente comentado a un 20%, estableciéndose que el mismo será del 15% a partir de 1 de enero de 2007 y del 10% a partir de 1 de enero de 2009. Esta modificación entra en vigor a los 20 días de su publicación en el Boletín Oficial de la Unión Europea, que tuvo lugar el 13 de enero de 2004, pero los Estados miembros tienen de plazo para proceder a su desarrollo hasta el 1 de enero de 2005, no habiendo procedido España aún al mismo.

Se aconseja a los inversores que consulten con sus asesores sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar la mencionada devolución a la Hacienda Pública española.

(a.2) Ganancias y pérdidas patrimoniales

De acuerdo con la LIRNR, las ganancias patrimoniales obtenidas por personas físicas o entidades no residentes sin mediación de establecimiento permanente en España por la transmisión de valores o cualquier otra ganancia de capital relacionada con las mismas, estarán sometidas a tributación por el IRNR. Las ganancias patrimoniales tributarán por el IRNR al tipo general del 35%, salvo que resulte aplicable un Convenio para evitar la Doble Imposición suscrito por España, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en dicho Convenio. De la aplicación de los Convenios resultará, generalmente, la no tributación en España de las ganancias patrimoniales obtenidas por la transmisión de las acciones.

Adicionalmente, estarán exentas las ganancias patrimoniales siguientes:

- (i) Las derivadas de la transmisión de las acciones en mercados secundarios oficiales de valores españoles, obtenidas sin mediación de establecimiento permanente por personas físicas o entidades residentes en un Estado que tenga suscrito con España un Convenio para evitar la Doble Imposición con cláusula de intercambio de información (en la actualidad, todos los Convenios firmados por España contienen dicha cláusula, excepto el suscrito con Suiza), siempre que no hayan sido obtenidas a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales.

- (ii) Las derivadas de la transmisión de las acciones obtenidas sin mediación de establecimiento permanente por personas físicas o entidades residentes a efectos fiscales en otros Estados miembros de la Unión Europea o por un establecimiento permanente de dichos residentes situados en otro Estado miembro de la Unión Europea, siempre que no hayan sido obtenidas a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales. Como excepción, la exención no alcanza a las ganancias patrimoniales que se generen como consecuencia de la transmisión de acciones de una entidad cuando, en algún momento, dentro de los doce meses precedentes a la transmisión, el sujeto pasivo haya participado, directa o indirectamente, en, al menos, el 25% del capital o patrimonio de la sociedad emisora, o cuando el activo de dicha entidad consista principalmente, directa o indirectamente, en bienes inmuebles situados en territorio español.

La ganancia o pérdida patrimonial se calculará y someterá a tributación separadamente para cada transmisión, no siendo posible la compensación de ganancias y pérdidas en caso de varias transmisiones con resultados de distinto signo. Su cuantificación se efectuará aplicando las reglas del artículo 24 de la LIRNR.

Cuando el inversor posea valores homogéneos, adquiridos en distintas fechas, se entenderán transmitidos los adquiridos en primer lugar.

El importe obtenido por la venta de derechos de suscripción preferente minorará el coste de adquisición de las acciones de las que los mismos procedan, a efectos de futuras transmisiones, hasta que éste quede reducido a cero. Las cantidades percibidas en exceso sobre el coste de adquisición se considerarán ganancia patrimonial.

De acuerdo con lo dispuesto en la LIRNR, las ganancias patrimoniales obtenidas por no residentes sin mediación de establecimiento permanente no estarán sujetas a retención del IRNR.

El inversor no residente estará obligado a presentar declaración, determinando e ingresando, en su caso, la deuda tributaria correspondiente. Podrán también efectuar la declaración e ingreso su representante fiscal en España o el depositario o gestor de las acciones, con sujeción al procedimiento y modelo de declaración previstos en la Orden de 23 de diciembre de 2003.

(b) Impuesto sobre el Patrimonio

Están sujetas al IP las personas físicas que, sin perjuicio de lo que resulte de los Convenios de Doble Imposición suscritos por España, no tengan su residencia habitual en territorio español de conformidad con lo previsto en el artículo 9 de la LIRPF y que sean titulares a 31 de diciembre de cada año de bienes situados o de derechos que pudieran ejercitarse en el mismo. Estos bienes o derechos serán los únicos gravados en España por el IP, aplicándoseles la escala de gravamen general del impuesto, cuyos tipos marginales pueden llegar hasta el 2,5%.

Las autoridades españolas podrían entender que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España a efectos fiscales en todo caso.

Caso de que proceda su gravamen por el IP, las acciones propiedad de personas físicas no residentes y que estén admitidas a negociación en mercado secundario oficial de

valores español se computarán por la cotización media del cuarto trimestre de cada año. El Ministerio de Hacienda publica anualmente la mencionada cotización media a efectos de este impuesto. La tributación se realizará mediante autoliquidación que deberá ser presentada por el sujeto pasivo, su representante fiscal en España o el depositario o gestor de sus acciones en España, con sujeción al procedimiento y modelo previstos en la Orden de 23 de diciembre de 2003.

Se aconseja a los inversores no residentes que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, habrá de aplicarse el IP.

(c) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, y cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando la adquisición lo sea de bienes situados en territorio español o de derechos que puedan ejercitarse en ese territorio. Las autoridades españolas podrían entender que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España a efectos fiscales en todo caso.

Las sociedades no residentes en España no son sujetos pasivos de este impuesto y las rentas que obtengan a título lucrativo tributarán generalmente como ganancias patrimoniales de acuerdo con las normas del IRNR.

Se aconseja a los inversores no residentes que consulten con sus asesores sobre los términos en los que, en cada caso concreto, habrá de aplicarse el ISD.

II.16. Finalidad de la operación.

La Emisión objeto del presente Folleto se configura no como una operación societaria convencional de captación de fondos de los accionistas sino, más bien, como una operación para posibilitar la opción que tiene el accionista de FADESA de reinvertir el 85% del importe bruto percibido por dividendos en acciones de nueva emisión de la Sociedad.

La operación reforzaría la estructura de recursos propios de FADESA al permitir que hasta un 85% del importe bruto distribuido en concepto de dividendos y, por tanto, no mantenido por la Sociedad como reserva voluntaria, pueda ser reinvertido por los accionistas que así lo deseen en fondos propios de la Sociedad, facilitando de esta forma el crecimiento de la propia compañía.

II.17. Datos relativos a la negociación de las acciones de FADESA previamente admitidas a cotización en Bolsa.

II.17.1. Número de acciones admitidas a negociación.

A la fecha del presente Folleto Reducido, todas las acciones de FADESA, es decir, 111.366.070 acciones, se encuentran admitidas a negociación oficial en las Bolsas de Valores de Madrid y de Barcelona, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

II.17.2. Datos de cotización en el Mercado Continuo.

Se recogen a continuación los principales datos de cotización de las acciones de FADESA en el Mercado Continuo desde abril de 2004 (mes en el que sus acciones fueron admitidas a negociación en Bolsa).

Año 2005	Número acciones negociadas	Número días cotizados	Acciones negociadas por día (Máximo)	Acciones negociadas por día (Mínimo)	Cotización en Euros (Máximo)	Cotización en Euros (Mínimo)
Enero	10.765.757	20	1.501.431	144.984	17,65	14,00
Febrero	10.072.707	20	879.065	98.440	18,50	15,95
Marzo	10.360.252	21	2.854.638	111.059	18,54	16,14
Abril	10.116.331	21	1.187.795	62.914	18,33	16,67

Año 2004	Número acciones negociadas	Número días cotizados	Acciones negociadas por día (Máximo)	Acciones negociadas por día (Mínimo)	Cotización en Euros (Máximo)	Cotización en Euros (Mínimo)
Abril	21.811.964	1	21.811.964	21.811.964	13,57	12,95
Mayo	20.971.711	21	3.397.085	34.210	13,04	11,52
Junio	5.701.761	22	705.971	48.531	12,09	11,36
Julio	5.477.321	22	585.808	90.492	12,00	10,88
Agosto	3.092.984	21	323.397	19.741	11,22	10,76
Septiembre	6.806.183	22	591.546	37.752	11,82	10,62
Octubre	6.099.962	20	1.014.377	44.246	11,97	11,43
Noviembre	12.413.542	21	3.778.061	133.170	12,75	11,75
Diciembre	13.135.701	19	3.512.931	80.006	14,60	12,47

Fuente: Sociedad de Bolsas

II.17.3. Resultados y dividendos por acción.

En los ejercicios 2002, 2003 y 2004 FADESA ha registrado los siguientes beneficios:

(en miles de euros)

Ejercicio	Beneficio neto en base consolidada atribuido a FADESA	Beneficio neto individual de FADESA
2004	120.290	117.387
2003	85.096	58.325
2002	55.238	54.548

El cuadro siguiente muestra información relativa a FADESA y sus sociedades dependientes, en base consolidada, correspondiente a los ejercicios 2002, 2003 y 2004:

FADESA	2002	2003	2004 (*)
Capital social (en miles de euros)	11.137	11.137	11.137
Nº acciones fin de ejercicio	44.546.407	44.546.407	44.546.428
Beneficio neto consolidado (en	55.238	85.096	120.290

miles de euros)			
Beneficio por acción (en euros)	1,24	1,91	2,70
Nº acciones ajustado	44.546.407	44.546.407	44.546.426
Beneficio por acción ajustado (en euros)	1,24	1,91	2,70
Dividendo por acción (en euros)	0	0	0,67
Dividendo por acción ajustado (en euros)	0	0	0,67
Pay-out (%)	0%	0%	25%
PER (en base consolidada y en euros)	24,99	16,22	13,14
PER ajustado (en base consolidada y en euros)	24,99	16,22	13,14

(*) La Junta General de Accionistas celebrada el 3 de febrero de 2004 acordó reducir el valor nominal de la acción (de 0,25 a 0,10 euros) aumentando el número de acciones (“*split*”) de 44.546.428 a 111.366.070.

El cuadro siguiente muestra información relativa a FADESA correspondiente a los ejercicios 2002, 2003 y 2004:

FADESA	2002	2003	2004 (*)
Capital social (en miles de euros)	11.137	11.137	11.137
Nº acciones fin de ejercicio	44.546.407	44.546.407	44.546.428
Beneficio neto individual (en miles de euros)	54.548	58.325	117.387
Beneficio por acción (en euros)	1,22	1,26	2,63
Nº acciones ajustado	44.546.407	44.546.407	44.546.426
Beneficio por acción ajustado (en euros)	1,22	1,26	2,63
Dividendo por acción (en euros)	0	0	0,67
Dividendo por acción ajustado (en euros)	0	0	0,67
Pay-out (%)	0%	0%	25%
PER (en base individual y en euros)	25,31	23,67	13,47
PER ajustado (en base individual y en euros)	25,31	23,67	13,47

(*) La Junta General de Accionistas celebrada el 3 de febrero de 2004 acordó reducir el valor nominal de la acción (de 0,25 a 0,10 euros) aumentando el número de acciones (“*split*”) de 44.546.428 a 111.366.070.

Las tablas anteriores (tanto en base consolidada como en base individual) se han elaborado teniendo en cuenta lo siguiente:

- (i) Se ha considerado, para el ejercicio 2004, el número de acciones *pre-split* (44.546.428 acciones).
- (ii) La magnitud “*Número de acciones ajustado*” se ha calculado teniendo en cuenta el aumento de capital por importe nominal de 5,25 euros ejecutado en febrero de 2004, mediante la siguiente fórmula: n° de acciones hasta modificación capital * 33 días transcurridos + n° de acciones desde modificación capital * 333 días transcurridos / 366 días.

- (iii) A efectos del cálculo del PER y sin perjuicio de lo indicado en el apartado (i) anterior, se ha tenido en cuenta el efecto del *split* (en la proporción de 2,5 acciones nuevas por cada acción antigua).
- (iv) Asimismo, se ha tomado como precio de referencia para los ejercicios 2002 y 2003 el precio de la oferta pública de venta (12,40 euros por acción), y para el ejercicio 2004 el precio de cotización de la acción de la Sociedad a 31 de diciembre de 2004 (14,20 euros por acción).

II.17.4. Ampliaciones de capital realizadas durante los últimos ejercicios.

Desde el ejercicio 2001 se han producido las siguientes modificaciones del capital social de FADESA:

(Cifras en euros)

	CAPITAL SUSCRITO	PRIMA DE EMISIÓN	Nº DE ACCIONES	VALOR NOMINAL
Saldo a 31/12/2000	9.992.007,25	0,00	39.968.029	0,25
Ampliación de capital año 2001	1.144.594,50	51.178.777,60	4.578.378	0,25
Saldo a 31/12/2001	11.136.601,75	51.178.777,60	44.546.407	0,25
Saldo a 31/12/2002	11.136.601,75	51.178.777,60	44.546.407	0,25
Saldo a 31/12/2003	11.136.601,75	51.178.777,60	44.546.407	0,25
Ampliación de capital año 2004	5,25	120,75	21	0,25
Saldo a 3/02/2004	11.136.607,00	51.178.898,35	44.546.428	0,25
Modificación del valor nominal a 3/02/2004	11.136.607,00	51.178.898,35	111.366.070	0,10

II.18. Participantes en el diseño y/o asesoramiento de la Emisión.

II.18.1. Enumeración de las personas físicas o jurídicas que han participado en el diseño y/o asesoramiento de la emisión.

Han participado en el diseño o asesoramiento de la presente operación las siguientes entidades:

- (i) Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., como Entidad Agente.
- (ii) Ramón & Cajal, como Asesor Legal.

II.18.2. Declaración sobre su vinculación o intereses económicos entre dichas personas y el emisor o entidades controladas por él.

No existe constancia de la existencia de ningún tipo de vinculación o interés económico entre FADESA y las personas a que se refiere el apartado II.18.1. anterior, al margen de lo relacionado con la asesoría legal y financiera.

* * *

En A Coruña, mayo de 2005.

Fdo.: Federico Cañas García-Rojo
Vicesecretario del Consejo y
Secretario General