

**COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES**

Paseo de la Castellana, 19  
28046 Madrid

31 de mayo de 2007

Muy Sres. nuestros:

Adjunto les remitimos un CD ROM en el que se contiene el folleto explicativo y el modelo de anuncio de la Oferta Pública de Adquisición de acciones formulada por "GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L." sobre las acciones de "AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.".

El contenido del folleto explicativo y del modelo de anuncio que figuran en el mencionado CD ROM es idéntico a la versión firmada de los mismos presentada ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Asimismo, autorizamos a la Comisión Nacional del Mercado de Valores a difundir los mencionados documentos por vía telemática.

Atentamente,

D. José Luis Miguel Belenguer  
"GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L."

**FOLLETO EXPLICATIVO  
DE LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN  
DE ACCIONES DE**

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**

**FORMULADA POR**

**GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.**

**31 de mayo de 2007**

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en el Real Decreto 1197/1991 de 26 de julio, sobre régimen de las Ofertas Públicas de Adquisición de Valores, y demás legislación aplicable

## ÍNDICE

<b>I.</b>	<b>ELEMENTOS SUBJETIVOS DE LA OFERTA.</b>	
I.1.	Denominación, domicilio y capital social de la Sociedad Afectada.....	5
I.2.	Denominación, domicilio, objeto social y capital social de la Sociedad Oferente..	5
I.3.	Estructura del grupo de la Sociedad Oferente y entidades que pertenecen al mismo.....	7
I.4.	Personas responsables del Folleto.....	10
I.5.	Relación de los Valores de la Sociedad Afectada de los que sea titular, directa o indirectamente, la Sociedad Oferente, las Sociedades de su mismo grupo, otras personas que actúen por cuenta del Oferente o concertadamente con él, así como los miembros de sus Órganos de Administración, con indicación de los derechos de voto correspondientes a los valores y de la fecha y precio de los adquiridos en los últimos doce meses.....	10
I.6.	Autocartera y participaciones de accionistas significativos y administradores de la Sociedad Afectada.....	11
I.7.	Valores de la Sociedad Oferente en poder de la Sociedad Afectada.....	12
I.8.	Acuerdos entre la Sociedad Oferente y los miembros del Órgano de Administración de la Sociedad Afectada; ventajas específicas que la Sociedad Oferente haya reservado a dichos miembros. Acuerdos entre la Sociedad Oferente y la Sociedad Afectada o acuerdos entre la Sociedad Oferente y los accionistas de la Sociedad Afectada.....	12
I.9.	Información sobre la actividad y situación económico-financiera de la Sociedad Oferente y su grupo.....	12
<b>II.</b>	<b>ELEMENTOS OBJETIVOS DE LA OFERTA.</b>	
II.1.	Valores a los que se extiende la Oferta .....	15
II.2.	Contraprestación ofrecida por los valores .....	16
II.3.	Número máximo y número mínimo de valores a los que se extiende la Oferta..	16
II.4.	Garantía constituida por la Sociedad Oferente para la liquidación de la Oferta..	17

II.5.	Financiación de la Oferta .....	17
II.6.	Condiciones a las que está sujeta la Oferta .....	19
<b>III. ELEMENTOS FORMALES DE LA OFERTA.</b>		
III.1.	Plazo de aceptación de la Oferta .....	20
III.2.	Formalidades que deben cumplir los destinatarios de la Oferta para manifestar su aceptación. Forma y plazo en que recibirán la contraprestación .....	20
III.3.	Gastos de aceptación y liquidación de la Oferta .....	22
III.4.	Designación del miembro del mercado que actuará por cuenta de la Sociedad Oferente .....	22
<b>IV. OTRAS INFORMACIONES.</b>		
IV.1.	Finalidad perseguida con la adquisición .....	23
IV.2.	Derecho de la competencia .....	29
IV.3.	Disponibilidad del Folleto .....	29
IV.4.	Restricción territorial .....	29

## ÍNDICE DE ANEXOS

- ANEXO 1** Certificación del Registro Mercantil de Valencia acreditativa de la constitución y existencia de "GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.", así como de sus estatutos sociales vigentes.
- ANEXO 2** Certificación expedida por el Secretario del Consejo de Administración de "GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L." acreditativa de la inexistencia de modificaciones en los estatutos sociales desde la fecha de expedición de la referida certificación del Registro Mercantil.
- ANEXO 3** Certificado del acuerdo de promover la Oferta adoptado por el Consejo de Administración de "GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.".
- ANEXO 4** Certificado del acuerdo de promover la Oferta adoptado por la Junta General de socios de "GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.".
- ANEXO 5** Estados financieros individuales y consolidados auditados de "GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L." a 31 de diciembre de 2005.
- Estados financieros consolidados no auditados de "GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L." a 31 de diciembre de 2006.
- ANEXO 6** Certificados acreditativos de la inmovilización de las acciones de la Sociedad Afectada poseídas por "GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.".
- ANEXO 7** Copia del aval emitido en garantía de pago de la contraprestación de la Oferta.
- ANEXO 8** Modelo de anuncio de la Oferta.
- ANEXO 9** Carta de "GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L." en relación con la publicidad de la Oferta.
- ANEXO 10** Carta de aceptación de "CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA" como entidad encargada de intervenir y liquidar las operaciones de adquisición de acciones que puedan resultar de la Oferta.

## I. ELEMENTOS SUBJETIVOS DE LA OFERTA

### I.1. Denominación, domicilio y capital social de la Sociedad Afectada.

La sociedad afectada por la presente oferta pública de adquisición de valores (en lo sucesivo, la "Oferta") es "AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A." (en lo sucesivo, "AYCO" o la "Sociedad Afectada"), con domicilio en Plaza de la Independencia, número 5, Madrid, titular del CIF A-28004240, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 1.274, Folio 73, Hoja M-23.954.

El capital social de AYCO asciende a TRECE MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO (13.384.852,95 €), dividido en 4.446.795 acciones de 3,01 € de valor nominal, cada una de ellas.

Todas las acciones de AYCO pertenecen a una misma clase y serie, tienen idénticos derechos políticos y económicos, están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están admitidas a negociación bursátil en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao, negociándose en el mercado de corros. Cada acción confiere a su titular el derecho a emitir, en Junta General de Accionistas, un voto.

### I.2. Denominación, domicilio, objeto social y capital social de la Sociedad Oferente.

La presente oferta se formula por "GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L." (en adelante, "ONOFRE MIGUEL" o la "Sociedad Oferente"), anteriormente denominada "GRUPO FAMILIAR ONOFRE MIGUEL, S.L.", domiciliada en calle Botiguers, número 3, 5ª planta, Parque Empresarial Táctica, Paterna (Valencia), e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia al Tomo 6.763, Folio 64, Hoja V-74.733, titular del CIF B-97039994.

ONOFRE MIGUEL es una sociedad de responsabilidad limitada constituida mediante escritura otorgada el 8 de noviembre de 2000, ante el Notario de Valencia D. Manuel Ángel Rueda Pérez, bajo el número 2.939 de su protocolo.

El objeto social de ONOFRE MIGUEL, de conformidad con sus estatutos sociales, es el siguiente:

<<ARTÍCULO 2.- OBJETO.-

A) Tiene por objeto:

1. La administración, gestión de sus sociedades participadas y compraventa de acciones y participaciones, en todo caso por cuenta propia y con exclusión de las actividades reguladas por la Ley del Mercado de

*Valores y de Instituciones de Inversión colectiva, para cuyo ejercicio se exijan requisitos que no cumpla esta sociedad.*

*2. La prestación de servicios informáticos, de administración, contabilidad, asesoramiento fiscal y legal a dichas sociedades.*

*Estas actividades se realizarán a través de los oportunos profesionales titulados en caso de que sea legalmente necesario.*

*3. Las actividades de reforestación para el fomento de la buena imagen corporativa.*

*B) Quedan excluidas aquellas actividades reguladas por disposiciones específicas o para cuya ejecución se exijan requisitos que no cumpla esta Sociedad.*

*C) Las actividades integrantes de este objeto social podrán ser desarrolladas total y parcialmente de modo indirecto mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo. >>*

El capital social de ONOFRE MIGUEL es de 2.930.476 €, dividido en 487.600 participaciones sociales de 6,01 € de valor nominal cada una de ellas.

Los órganos sociales de la compañía son la Junta General y el Consejo de Administración.

De conformidad con los estatutos sociales, cada participación da derecho a emitir un voto. La Junta General adopta los acuerdos sociales por mayoría de votos válidamente emitidos, siempre que representen, al menos, el 60% de los votos correspondientes a las participaciones en que se divide el capital social. Existen determinados acuerdos para los que se exige una mayoría reforzada, debiendo ser aprobados con el voto favorable de más del 60% de los votos correspondientes a las participaciones en que se divide el capital social, dejando en todo caso a salvo lo dispuesto en los artículos 53, 68 y 69 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada.

ONOFRE MIGUEL está administrada por un Consejo de Administración constituido por D. Ramón Miguel Camps (Presidente), D. José Luis Miguel Belenguer (Vicepresidente y Consejero Delegado), D<sup>a</sup>. Cristina Miguel Belenguer y D. José Ramón de Miguel Giménez, siendo Secretaria no Consejero del mismo D<sup>a</sup>. Regina de Miguel Giménez.

Los acuerdos del Consejo de Administración son adoptados, de conformidad con lo dispuesto en los estatutos sociales, por mayoría de los consejeros concurrentes a la sesión, si bien, se requiere una mayoría reforzada (el voto favorable del 75% de los consejeros asistentes) para determinados acuerdos.

Se acompañan al presente Folleto, como **ANEXO 1**, certificación del Registro Mercantil de Valencia acreditativa de la constitución y existencia de ONOFRE MIGUEL, así como del texto de sus estatutos sociales vigentes; y, como **ANEXO 2**, certificación expedida por el Secretario del Consejo de Administración de ONOFRE MIGUEL acreditativa de la inexistencia de modificaciones en los estatutos sociales desde la fecha de expedición de la referida certificación del Registro Mercantil.

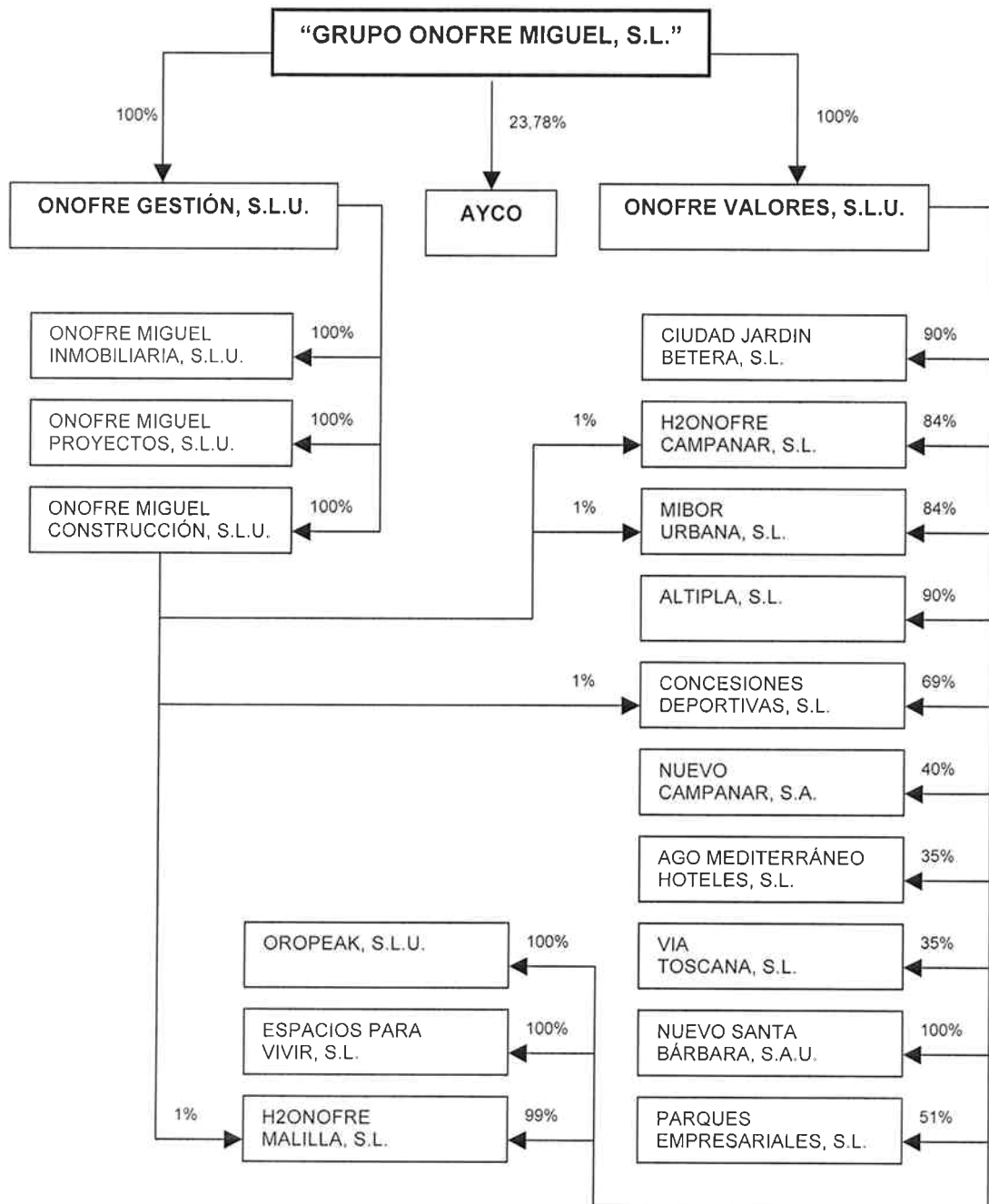
**I.3. Estructura del grupo de la Sociedad Oferente y entidades que pertenecen al mismo.**

A la fecha del presente Folleto, ONOFRE MIGUEL es la sociedad dominante de un grupo de sociedades a los efectos de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio de Mercado de Valores y del artículo 42 del Código de Comercio (en adelante el "**Grupo**").

La estructura del Grupo se configura con "GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.", como sociedad dominante, que tiene una participación del 100% del capital social de las sociedades "ONOFRE GESTIÓN, S.L., Sociedad Unipersonal" y "ONOFRE VALORES, S.L., Sociedad Unipersonal", sociedades de cartera a través de las que se distribuye la participación accionarial en las diversas filiales del Grupo. Todas ellas desarrollan su actividad en diferentes parcelas del sector inmobiliario.



En el siguiente cuadro se muestra el organigrama del Grupo a la fecha del Folleto:



En relación con los datos incluidos en las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2005, indicar que, con posterioridad al referido cierre y hasta la fecha del presente Folleto, se han producido las siguientes modificaciones:

- El cambio de denominación social de las siguientes sociedades del Grupo: (i) "EXPLOTACIONES RÚSTICAS VALENCIANAS, S.L.", que con fecha 29 de septiembre de 2006 ha cambiado su denominación por "H2ONOFRE CAMPANAR, S.L."; y (ii) "ONOFRE MIGUEL COMERCIAL, S.L." que con fecha 14 de julio de 2006 ha cambiado su denominación por "ONOFRE MIGUEL INMOBILIARIA, S.L."
- La constitución de dos nuevas sociedades integrantes del Grupo: "AGO MEDITERRÁNEO HOTELES, S.L.", constituida con fecha 20 de enero de 2006; y "H2ONOFRE MALILLA, S.L.", constituida con fecha 1 de agosto de 2006.
- La liquidación de la sociedad "UNIÓN PROMOTORA VALENCIANA, S.A.", acordada por la Junta General de Accionistas de la compañía con fecha 31 de julio de 2006, elevada a público en virtud de escritura de fecha 15 de noviembre de 2006.

A fecha del presente Folleto los socios de la sociedad "GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L." son los que se indican a continuación:

Socio	Participaciones	%
D <sup>a</sup> . Adela Belenguer Blanquer	80.766	16,57%
D. José Luis Miguel Belenguer	81.517	16,72%
D <sup>a</sup> . Cristina Miguel Belenguer	81.517	16,72%
D. Ramón Miguel Camps y D <sup>a</sup> María Dolores Giménez Gullot *	60.575	12,43%
D. José Ramón de Miguel Giménez	61.075	12,52%
D <sup>a</sup> . M <sup>a</sup> Regina de Miguel Giménez	61.075	12,52%
D <sup>a</sup> . M <sup>a</sup> Victoria de Miguel Giménez	61.075	12,52%
TOTAL:	487.600	100%

\* D. Ramón Miguel Camps y D<sup>a</sup> María Dolores Giménez Gullot están casados en régimen de gananciales.

Con independencia de los vínculos familiares existentes entre los socios de ONOFRE MIGUEL, no existe ningún pacto expreso o tácito, contrato o acuerdo, en relación con el control o la gestión de ONOFRE MIGUEL, en particular acuerdos o contratos de cualquier naturaleza en virtud de los cuales las partes queden obligadas a adoptar una política común en lo que se refiere a la gestión de

ONOFRE MIGUEL o que tenga por objeto influir de manera relevante en la misma.

En consecuencia, ninguna persona física o jurídica, aislada o conjuntamente, directa o indirectamente, controla ONOFRE MIGUEL de conformidad con el artículo 4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el artículo 42 del Código de Comercio.

#### **I.4. Personas Responsables del Folleto.**

La responsabilidad por el contenido de este folleto es asumida por D. José Luis Miguel Belenguer, mayor de edad, de nacionalidad española, titular del D.N.I. 22.553.436-G, en su calidad de Consejero Delegado de ONOFRE MIGUEL, que declara que los datos e informaciones que contiene este Folleto son ciertos y que no existen omisiones susceptibles de alterar su contenido. Asimismo, declara que este Folleto no omite ningún dato o información relevante ni incluye informaciones que induzcan a error.

D. José Luis Miguel Belenguer está especialmente facultado para la firma del presente Folleto según consta en las certificaciones que se adjuntan al presente Folleto como **ANEXOS 3 y 4**, en las que se recogen, respectivamente, los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración y la Junta General de ONOFRE MIGUEL, ambos de fecha 18 de diciembre de 2006, relativos a la formulación de la presente Oferta.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley del Mercado de Valores se hace constar expresamente que la incorporación del Folleto y de la documentación que lo acompaña a los registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("CNMV") sólo implicará el reconocimiento de que dichos documentos contienen toda la información requerida por las normas que fijan su contenido y en ningún caso determinará responsabilidad de la CNMV por las faltas de veracidad de la información que pudieran contener.

#### **I.5. Relación de los Valores de la Sociedad Afectada de los que sea titular, directa o indirectamente, la Sociedad Oferente, las Sociedades de su mismo grupo, otras personas que actúen por cuenta del Oferente o concertadamente con él, así como los miembros de sus Órganos de Administración, con indicación de los derechos de voto correspondientes a los valores y de la fecha y precio de los adquiridos en los últimos doce meses.**

ONOFRE MIGUEL es titular directo de 1.057.715 acciones de AYCO, representativas del 23,78 % del capital social.

Se hace constar expresamente que cada acción de AYCO da derecho a un voto.

A la fecha del presente Folleto, ni las sociedades del grupo del que forma parte ONOFRE MIGUEL, ni sus socios, ni los miembros de sus respectivos órganos de

administración son titulares, directa o indirectamente, o a través de personas que actúen de forma concertada o por cuenta de los anteriores, de ningún valor representativo del capital social de AYCO, a salvo lo señalado en cuanto a la participación directa de ONOFRE MIGUEL. Asimismo, ninguna de las personas o entidades mencionadas ha realizado operaciones con los valores representativos del capital social de AYCO durante los 12 meses anteriores a la fecha de presentación de la Oferta.

En los 12 meses anteriores a la fecha de presentación de la Oferta y hasta la fecha del Folleto la única operación con acciones de AYCO realizada por ONOFRE MIGUEL es la que se detalla a continuación:

Fecha	Operación	Nº Acciones	% de capital adquirido	Precio/ Acción	Participación Directa Acumulada	Participación Indirecta	% Total Acum.
01/12/2006	Compra	78.205	1,76	18 Euros	1.057.715	-	23,78%

\* En la operación de compraventa descrita el vendedor de las acciones de AYCO fue la sociedad INVERSIONES FOCALIZADAS SICAV S.A.

Como consecuencia de la condición de ONOFRE MIGUEL de Consejero de AYCO, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 377/1991 sobre Comunicación de Participaciones Significativas en Sociedades Cotizadas, dicha operación fue debidamente comunicada.

## **I.6. Estructura accionarial y del Consejo de Administración de la Sociedad Afectada**

### **I.6.1. Autocartera:**

De conformidad con la información disponible, AYCO posee, a 31 de diciembre de 2006, 1.200 acciones propias.

### **I.6.2. Valores de AYCO titularidad de los miembros de su Consejo de Administración y sus accionistas significativos:**

De acuerdo con la información del registro de participaciones significativas de la CNMV relativa a AYCO, los siguientes miembros de su Consejo de Administración poseen participaciones significativas en el capital social de AYCO (según detalle de la página web de la CNMV que se transcribe a continuación):

Nombre	Cargo	%
CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES, CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD	CONSEJERO (Externo dominical)	20,00 (Participación Indirecta)
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	CONSEJERO (Externo dominical)	23,78
MONTEJO PEREZ, RAFAEL	SECRETARIO CONSEJERO (Externo independiente)	n/d
SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A. *	CONSEJERO (Externo dominical)	0,00
SA NOSTRA, CAIXA DE BALEARS *	PRESIDENTE (Externo dominical)	41,70
TOTAL:		85,48%

\* Los Consejeros "SA NOSTRA, CAIXA DE BALEARS" y "SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A." son sociedades pertenecientes al mismo grupo.

Además de los miembros del Consejo de Administración de AYCO indicados, se conoce la existencia de otro accionista significativo, que no forma parte del órgano de administración, que es CAJA DE AHORROS DE SANTANDER Y CANTABRIA, que de acuerdo con la información del registro de participaciones significativas de la CNMV es titular del 7,20% del capital social de AYCO.

#### **1.7. Valores de la Sociedad Oferente en poder de la Sociedad Afectada.**

Ni AYCO ni ninguna de las sociedades de su grupo poseen, directa o indirectamente, participaciones de ONOFRE MIGUEL, ni son titulares de valores o participaciones sociales de ninguna otra sociedad de las referidas en el apartado 1.3. anterior.

#### **1.8. Acuerdos entre la Sociedad Oferente y los miembros del Órgano de Administración de la Sociedad Afectada; ventajas específicas que la Sociedad Oferente haya reservado a dichos miembros. Acuerdos entre la Sociedad Oferente y la Sociedad Afectada o acuerdos entre la Sociedad Oferente y los accionistas de la Sociedad Afectada.**

No existe ningún acuerdo de cualquier naturaleza, expreso o no, entre ONOFRE MIGUEL, las sociedades de su Grupo, sus administradores o sus socios y AYCO o cualquiera de sus administradores. Tampoco existen acuerdos con accionistas de AYCO, ni se conoce su intención de aceptar o no la Oferta.

Asimismo, no se han reservado ventajas específicas de ningún tipo a los miembros del Consejo de Administración de AYCO.

Con fecha 19 de diciembre de 2006, ONOFRE MIGUEL contactó con los representantes de los accionistas mayoritarios de AYCO, esto es, CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD, SA NOSTRA CAIXA DE BALEARS y CAJA DE AHORROS DE SANTANDER Y CANTABRIA, así como con el Director General de AYCO, para informarles de la próxima presentación en la CNMV de la correspondiente solicitud de autorización de la Oferta objeto del presente folleto así como del precio a ofrecer.

Asimismo, mediante Notario, ONOFRE MIGUEL requirió al Consejo de Administración de AYCO la convocatoria de una reunión de la Junta General, que finalmente se celebró con fecha 23 de febrero de 2007, entre cuyos puntos del orden del día se encontraba el relativo a información sobre la Oferta Pública de Adquisición de acciones.

Conforme a lo señalado anteriormente, no ha habido ninguna reunión, contacto o conversación con los accionistas de AYCO en los que se haya llegado a ningún tipo de acuerdo o se haya puesto de manifiesto la intención de aceptar o no la Oferta presentada.

Se hace constar que ONOFRE MIGUEL ostenta el cargo de vocal del Consejo de Administración de AYCO, siendo representada por D. Luis Rufilanchas Solares como persona física representante de ONOFRE MIGUEL en el ejercicio del cargo.

## **1.9. Información sobre la actividad y situación económico-financiera de la Sociedad Oferente y su grupo.**

### **1.9.1. Actividad de la Sociedad Oferente:**

ONOFRE MIGUEL es la sociedad cabecera de un grupo más amplio de empresas integrado por sociedades dedicadas a la gestión y sociedades dedicadas a la promoción e inversión inmobiliaria, estando algunas de ellas participadas por socios externos.

En el apartado 1.3. se describe la estructura del Grupo.

El Grupo fue constituido inicialmente en torno al sector de la construcción, pero en su desarrollo posterior ha ido diversificando sus actividades añadiendo áreas tales como la promoción inmobiliaria, la gestión integral del suelo o la gestión del patrimonio en renta.

Dicho Grupo desempeña todas y cada una de las actividades que se relacionan con las áreas señaladas dentro del sector inmobiliario, comprendiendo la compra de suelo, la gestión, la preparación y realización de proyectos, la construcción, la comercialización y entrega, así como los servicios postventa.

Una parte significativa de la actividad desarrollada por ONOFRE MIGUEL corresponde a la prestación de servicios generales a las empresas del Grupo del que es cabecera.

#### 1.9.2. Información financiera:

ONOFRE MIGUEL consolida sus cuentas con las de las sociedades que integran el Grupo del que es cabecera. Se acompañan como **ANEXO 5** al presente Folleto las Cuentas Anuales auditadas, individuales y consolidadas, de ONOFRE MIGUEL correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2005, así como las Cuentas Anuales formuladas por el Consejo de Administración según el Plan General Contable, no auditadas, consolidadas, de ONOFRE MIGUEL correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2006, pendientes de revisión por los auditores de la compañía y de aprobación por la Junta General.

En todo caso, no se han hecho públicos otros datos que las indicadas cuentas correspondientes a 2006.

Las principales magnitudes financieras de ONOFRE MIGUEL son las siguientes:

*Datos individuales:*

	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
<b>FONDOS PROPIOS</b>	13.089.397 €	10.271.801 €	8.845.465 €
<b>CIFRA DE NEGOCIOS</b>	411.802 €	444.079 €	218.624 €
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	58.161.020 €	17.013.226 €	9.047.960 €
<b>ACREEDORES TOTALES</b>	45.071.623 €	6.741.425 €	202.494,60 €
<b>RESULTADOS</b>	3.617.596 €	2.026.336 €	5.323.433 €

*Datos consolidados:*

	<b>31/12/2006</b>	<b>31/12/2005</b>	<b>31/12/2004</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	47.178.658 €	27.310.772 €	19.296.391 €
<b>CIFRA DE NEGOCIOS</b>	107.593.062 €	23.651.780 €	56.425.016 €
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	345.501.549 €	241.736.414 €	185.840.698 €
<b>ACREEDORES TOTALES</b>	287.285.912 €	205.182.781 €	161.264.414 €
<b>RESULTADOS</b>	22.070.386 €	8.110.104 €	3.990.051 €



## II. ELEMENTOS OBJETIVOS DE LA OFERTA

### II.1. Valores a los que se extiende la Oferta.

La presente Oferta se dirige a todos los accionistas de AYCO y tiene por objeto la adquisición del 100% de las acciones representativas de su capital social, a excepción de las que ya son propiedad de ONOFRE MIGUEL, esto es, 1.057.715 acciones, representativas del 23,78% del capital social.

Por lo tanto, la Oferta se extiende de modo efectivo a 3.389.080 acciones de 3,01 euros de valor nominal cada una de ellas, representativas del 76,21% del capital social de la AYCO, admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao, negociadas a través del mercado de corros. Dichas acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas y están representadas por anotaciones en cuenta. Todas las acciones gozan de los mismos derechos políticos y económicos.

Las acciones de las que es titular ONOFRE MIGUEL han sido inmovilizadas atendiendo al compromiso de no transmitir las de ninguna forma hasta la finalización de la presente Oferta. Se adjunta al presente Folleto, como **ANEXO 6**, certificaciones acreditativas de la inmovilización de las expresadas acciones.

AYCO en la actualidad no tiene emitidos derechos de suscripción, acciones sin voto, clases especiales de acciones, obligaciones convertibles ni otros títulos o valores negociables que pudieran dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de acciones.

Las acciones a las que se extiende la presente Oferta deberán comprender todos los derechos políticos y económicos, cualquiera que sea su naturaleza, que pudieran corresponder a las mismas.

Los términos de la Oferta son idénticos para la totalidad de las acciones de AYCO a las que se extiende la misma, ofreciéndose la contraprestación señalada en el apartado II.2 del presente Folleto.

Las acciones a las que se extiende la presente Oferta Pública de Adquisición deberán ser transmitidas libres de cargas y gravámenes o derechos de terceros que limiten sus derechos políticos y económicos de cualquier naturaleza que pudieran corresponderles o su libre transmisibilidad, por persona legitimada para transmitir las con arreglo a los asientos del registro contable, de forma que ONOFRE MIGUEL adquiera una propiedad irreivindicable de acuerdo con el artículo 9 de la Ley de Mercado de Valores y con todos los derechos políticos y económicos que les correspondan.

## **II.2. Contraprestación ofrecida por los valores.**

ONOFRE MIGUEL ofrece a los accionistas de AYCO la cantidad de QUINCE EUROS (15 euros) por cada acción.

El importe de la contraprestación ofrecida no se verá afectado ni sufrirá descuento alguno en el supuesto de que se repartiese o acordase repartir por AYCO cualquier dividendo entre el momento de presentación de la presente Oferta y hasta que se publique el resultado de la misma.

La contraprestación se abonará en metálico, conforme a lo previsto en el apartado III.2 de este Folleto Explicativo.

## **II.3. Número máximo y número mínimo de valores a los que se extiende la Oferta.**

### **II.3.1. Número máximo:**

La presente Oferta se dirige a todos los accionistas de AYCO y tiene por objeto la adquisición del 100% de las acciones representativas de su capital social que no son propiedad de ONOFRE MIGUEL. En consecuencia, la presente Oferta carece de límite máximo.

Dado que ONOFRE MIGUEL, de conformidad con lo indicado en el apartado I.5. del presente Folleto, es titular de un total de 1.057.715 acciones de AYCO, equivalentes al 23,78 % del capital social, como resultado de la Oferta podría resultar titular del 100% del capital social.

### **II.3.2. Número mínimo:**

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

### **II.3.3. Compromisos de la Sociedad Oferente:**

Desde la fecha de presentación de la Oferta y hasta la publicación del resultado de la misma, ONOFRE MIGUEL, las sociedades del grupo del que forma parte, sus socios, sus respectivos administradores y directivos y las personas que actúen de forma concertada o por cuenta de cualquiera de los anteriores, se comprometen a no adquirir, directa o indirectamente, por sí o por persona interpuesta, acciones de AYCO, fuera del procedimiento de la Oferta.

#### **II.4. Garantía constituida por la Sociedad Oferente para la liquidación de la Oferta.**

Con el fin de garantizar el pago del precio de las compraventas que tengan lugar como consecuencia de la presente Oferta, ONOFRE MIGUEL ha obtenido un aval otorgado por la entidad de crédito denominada "CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA", por importe de 50.836.200 euros, cuya copia se adjunta al presente Folleto como **ANEXO 7**.

El aval es irrevocable y cubre todas las obligaciones de pago de ONOFRE MIGUEL que resulten de la Oferta.

#### **II.5. Financiación de la Oferta.**

En el caso de que la presente Oferta fuera aceptada por la totalidad de los valores a los que se dirige, ONOFRE MIGUEL vendría obligada a realizar un desembolso máximo de 50.836.200 euros.

ONOFRE MIGUEL financiará la adquisición de dichas acciones en parte mediante financiación facilitada por una entidad financiera, por importe máximo de 34.000.000 euros y, en lo que exceda de dicha cantidad, mediante recursos propios, destinando dichos importes a la financiación de la Oferta en los términos que a continuación se describen.

La financiación por parte de entidad financiera obtenida por ONOFRE MIGUEL se formalizó mediante **contrato de préstamo** (en adelante el "contrato de préstamo") suscrito el 22 de diciembre de 2006 con la entidad "CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA, LA CAIXA" (en adelante la "entidad financiera").

Los términos principales de la financiación concedida por la mencionada entidad se resumen a continuación:

- **Importe del préstamo:**

Hasta un máximo de 34.000.000 euros, para ser dispuesto exclusivamente por ONOFRE MIGUEL para financiar el importe de las acciones adquiridas por dicha sociedad en virtud de la Oferta.

Dicho importe ha sido inmovilizado en un depósito creado específicamente para esta operación, que será totalmente disponible en el momento de la liquidación de la Oferta, para la compra de los títulos de aquellos accionistas que acepten la misma, dado que la única finalidad para la que se ha aprobado y concedido dicho préstamo es la financiación de la presente Oferta.

- **Intereses:**

El tipo de interés aplicable al contrato de préstamo será de EURIBOR a 6 meses más el 1,25%.

- **Garantías:**

Para asegurar las obligaciones derivadas del contrato de préstamo se ha constituido una hipoteca sobre 8 parcelas de terreno urbano, situadas en el término municipal de Oropesa, cuya titularidad ostenta una de las sociedades del grupo al que pertenece ONOFRE MIGUEL, íntegramente participada por ésta última.

- **Reembolso del préstamo:**

Se establece un plazo de 3 años de carencia y un plazo de 5 años de amortización de la deuda, por lo que, en consecuencia, el vencimiento del préstamo tendrá lugar en el año 2.015.

- **Comisiones de apertura, amortización anticipada y cancelación:**

El contrato de préstamo prevé el pago de una comisión de apertura del 0,25% del importe del préstamo, así como una comisión de amortización anticipada o cancelación del préstamo fijada en el 0,25% del importe a amortizar o cancelar.

- **Servicio de la deuda:**

ONOFRE MIGUEL tiene previsto que el servicio de la deuda derivada del contrato de préstamo sea atendido directamente por la propia ONOFRE MIGUEL que, en atención a las previsiones para los próximos ejercicios, afrontará la devolución tanto del principal como de los intereses de la deuda correspondiente con la liquidez que genere su propia actividad.

- **Compromisos con la entidad financiera:**

El crédito se ha otorgado con los compromisos financieros generales habituales de este tipo de operaciones sin que se hayan previsto limitaciones ni para AYCO ni para ONOFRE MIGUEL, en especial con relación a futuros posibles repartos de dividendos con cargo a beneficios, inversiones o endeudamiento.

Se hace constar que entre ONOFRE MIGUEL y la entidad financiera no existe ningún acuerdo por el que la entidad financiera participe o vaya a participar en el capital social de ONOFRE MIGUEL o cualquiera de las sociedades de su grupo, que no se han otorgado a la entidad financiera derechos de compra de acciones, que el préstamo no incluye la obligación

de cumplir determinados ratios financieros, y que no existen compromisos de reorganización societaria ni de adoptar concretas medidas para dotar de liquidez a los valores.

El contrato de préstamo no incluye otras condiciones relevantes distintas de las contenidas en el presente Folleto que pudieran afectar a AYCO y, en especial, no implicará en ningún caso endeudamiento, financiación o prestación de garantías por parte de AYCO ni de cualquiera de las sociedades de su grupo.

- **Otras informaciones:**

Según el leal saber y entender de ONOFRE MIGUEL ni el contrato de préstamo ni cualesquiera otros documentos relacionados con la financiación de la Oferta contienen datos, informaciones o previsiones relativas a la indicada financiación que afecten a hechos o circunstancias que hubieran de tenerse en cuenta para la formulación de un juicio fundado sobre la Oferta por parte de los destinatarios de la misma.

El resto del importe necesario, en su caso, para hacer frente a las obligaciones de pago derivadas de la presente Oferta, en lo que exceda de lo financiado en virtud del contrato de préstamo descrito, es decir hasta 16.836.200 euros, será sufragado mediante **recursos propios** actualmente en disposición de ONOFRE MIGUEL.

## **II.6. Condiciones a las que está sujeta la Oferta.**

Tal y como se ha señalado en el apartado II.3.2. anterior, la efectividad de la Oferta no está condicionada a la adquisición de un número mínimo de acciones de AYCO.

Por otra parte, la Oferta no está sometida a ninguna condición de las establecidas en el artículo 21 del Real Decreto 1197/1991.

### III. ELEMENTOS FORMALES

#### III.1. Plazo de aceptación de la Oferta.

El plazo de aceptación de la presente Oferta es de un mes contado a partir de la fecha de publicación del primero de los anuncios que, en los términos del artículo 18 del Real Decreto 1197/1991, se publicarán en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, en el Boletín de Cotización de las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao y en, al menos, dos periódicos, uno de difusión nacional y otro de entre los de mayor circulación en el domicilio de AYCO.

Se acompaña como **ANEXO 8** el modelo de texto del citado anuncio.

ONOFRE MIGUEL no tiene previsto difundir ningún otro tipo de información o publicidad en relación con la Oferta, tal y como se indica en la carta que se acompaña al presente Folleto como **ANEXO 9**.

Como fecha de publicación en los Boletines Oficiales de Cotización referidos anteriormente, se entenderá la sesión bursátil -a los efectos de la negociación en el mercado de corros de las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao- siguiente a la de la fecha de la sesión a la que se refieran dichos boletines.

A estos efectos, el cómputo del plazo de un mes se contará de fecha a fecha. Si el primer día del plazo fuera inhábil a efectos de negociación en las referidas Bolsas, el plazo de aceptación se iniciaría el día hábil inmediatamente posterior a tales efectos y, si el último día del plazo fuera inhábil a los efectos anteriormente indicados, el plazo de aceptación se extenderá hasta las 24 horas del día hábil inmediatamente siguiente a los reiterados efectos de negociación.

ONOFRE MIGUEL podrá prorrogar el plazo de aceptación previa aceptación de la CNMV y previo anuncio de la prórroga de acuerdo con lo establecido en el artículo 19.2 del Real Decreto 1197/1991.

#### III.2. Formalidades que deben cumplir los destinatarios de la Oferta para manifestar su aceptación. Forma y plazo en que recibirán la contraprestación.

##### III.2.1. Declaraciones de aceptación.

Las declaraciones de aceptación de la Oferta serán irrevocables y no podrán someterse a condición, según lo dispuesto en el artículo 25.2 del Real Decreto 1197/1991. Las que no reúnan estas características se reputarán inválidas y no serán admitidas.

Los titulares de acciones de AYCO deberán manifestar su aceptación de la Oferta a través de cualquier entidad miembro de las Bolsas de Valores

para su comunicación a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao. A tal efecto, las declaraciones de aceptación se presentarán por escrito a la entidad miembro de IBERCLEAR donde figuren depositadas las acciones quien responderá de la titularidad y tenencia de las acciones a que se refieran dichas aceptaciones, así como de la inexistencia de cargas, gravámenes o derechos de terceros que limiten los derechos políticos o económicos de dichos valores o su transmisibilidad.

La declaración de aceptación de la Oferta que cada accionista de AYCO realice se acompañará de la documentación suficiente para que pueda realizarse la transmisión de las acciones y deberá incluir todos los datos identificativos exigidos por la legislación vigente para este tipo de operaciones.

En ningún caso ONOFRE MIGUEL aceptará acciones cuya referencia de registro sea posterior al último día de plazo de aceptación de la presente Oferta. Es decir, aquellas acciones respecto de las que se acepte la Oferta deberán haber sido adquiridas no más tarde del último día del plazo de aceptación de la Oferta.

Los accionistas de AYCO podrán aceptar la Oferta por la totalidad o parte de las acciones de AYCO que posean. Toda declaración que formulen deberá comprender al menos una acción de AYCO.

### **III.2.2. Publicación del resultado de la OPA.**

Transcurrido el plazo de aceptación de la Oferta previsto en el presente Folleto o el que resulte, en su caso, de su prórroga o modificación, y en un plazo que no excederá de cinco (5) días, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao comunicarán a la CNMV el total de valores de AYCO comprendido en las declaraciones de aceptación válidamente presentadas.

Conocido por la CNMV el total de aceptaciones, comunicará en un plazo de tres (3) días a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao, a ONOFRE MIGUEL y a AYCO, el resultado de la Oferta. Las citadas Sociedades Rectoras publicarán dicho resultado, con su alcance concreto, al día siguiente en los correspondientes Boletines Oficiales de Cotización.

### **III.2.3. Intervención y liquidación de la Oferta.**

La adquisición de las acciones comprendidas en todas las declaraciones de aceptación cursadas en la presente Oferta se intervendrá y liquidará por "CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA", que actuará por cuenta de ONOFRE MIGUEL, según la designación del apartado III.4 siguiente.

La liquidación y el pago de la contraprestación a los accionistas aceptantes de la Oferta se realizará siguiendo el procedimiento establecido para ello por IBERCLEAR, considerándose como fecha de contratación de la correspondiente operación bursátil la de la sesión a que se refiera el Boletín de Cotización de la Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao que publique el resultado de la Oferta, entendiéndose por fecha de publicación del resultado de la Oferta la fecha de la sesión a la que se refieran los mencionados Boletines de Cotización.

### **III.3. Gastos de aceptación y liquidación de la Oferta.**

Los titulares de las acciones de AYCO que acepten la Oferta no soportarán gasto alguno derivado de los corretajes de la participación obligatoria de un miembro del mercado en la compraventa, ni por los cánones de contratación de las Bolsas de Valores y de liquidación de IBERCLEAR, que serán asumidos por ONOFRE MIGUEL, siempre que en la operación intervenga exclusivamente la entidad que se designa en este Folleto para actuar por cuenta de ONOFRE MIGUEL conforme al apartado III.4 del presente Folleto.

En el supuesto de que intervengan por cuenta del aceptante otros intermediarios o miembros del mercado distintos del reseñado serán a cargo del aceptante el corretaje derivado de la participación obligatoria de una entidad miembro del mercado y los demás gastos de la parte vendedora en la operación, excepto los cánones de liquidación de IBERCLEAR y de contratación de las Bolsas de Valores que serán satisfechos por ONOFRE MIGUEL.

En ningún caso, ONOFRE MIGUEL se hará cargo de las eventuales comisiones y gastos que las entidades depositarias y administradoras de las acciones carguen a sus clientes por la tramitación de órdenes derivadas de la aceptación de la Oferta.

Los gastos en que incurra ONOFRE MIGUEL como comprador serán, en todo caso, por cuenta de ésta. Cualesquiera otros gastos distintos de los anteriormente reseñados serán asumidos por quien incurra en ellos.

### **III.4. Designación del miembro del mercado que actuará por cuenta de la Sociedad Oferente.**

ONOFRE MIGUEL ha designado a "CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA", con domicilio a estos efectos en Avda. Diagonal 621-629, 08028, Barcelona, y con CIF G-58899998, como la entidad encargada de intervenir y liquidar, por cuenta de ONOFRE MIGUEL, las operaciones de adquisición de las acciones de AYCO a las que se extiende la Oferta.

Se acompaña al presente Folleto como **ANEXO 10** carta de la citada entidad aceptando su designación para el desempeño de las funciones señaladas anteriormente.



#### **IV. OTRAS INFORMACIONES**

##### **IV.1. Finalidad perseguida con la adquisición.**

###### **IV.1.1. Descripción de la finalidad y objetivos perseguidos con la Oferta.**

La finalidad que ONOFRE MIGUEL pretende alcanzar con la presente Oferta es adquirir la mayoría de las acciones de AYCO y tomar el control de esta sociedad, pasando de ser el segundo accionista de la compañía a convertirse en accionista de control de la misma.

El objetivo perseguido con la toma de control de AYCO es mejorar la posición empresarial de ONOFRE MIGUEL en el ámbito nacional así como su estructura corporativa y, por otra parte, mejorar el modelo de negocio de AYCO.

Por lo que se refiere al primero de los objetivos perseguidos, AYCO desarrolla una actividad similar a la que parte de las empresas del grupo al que pertenece ONOFRE MIGUEL está desarrollando actualmente. La mayor diferencia estriba en la ubicación de los negocios que, respectivamente, desarrollan ambas compañías, complementarios desde un punto de vista geográfico. AYCO está presente en Madrid, Andalucía y Baleares, mientras que ONOFRE MIGUEL lo está en la Comunidad Valenciana.

Por lo tanto, la toma de control de AYCO por parte de ONOFRE MIGUEL permitiría a la compañía entrar en mercados geográficos en los que actualmente no tiene una presencia activa y completa, representando la Oferta una oportunidad para la expansión de ONOFRE MIGUEL en el mercado inmobiliario nacional.

Como se ha señalado anteriormente, el segundo de los objetivos perseguido con la presente Oferta es el de implantar en AYCO el modelo de negocio aplicado hasta la fecha por ONOFRE MIGUEL consistente en la fidelización del cliente.

Dicho modelo de negocio, diferente al de la mayoría de compañías dedicadas a la promoción inmobiliaria, tiene como característica fundamental el tratar de fidelizar al cliente o destinatario final de los productos ofrecidos por ONOFRE MIGUEL a través de un continuo trato y atención preferencial al mismo, permitiendo que su relación con ONOFRE MIGUEL sea continuada y recurrente en el tiempo.

ONOFRE MIGUEL entiende que este modo de actuar es exportable sin necesidad de realizar grandes cambios operativos en AYCO.

En todo caso, el modelo que se trata de establecer no implicaría un cambio en cuanto al tipo de actividades y sectores a los que se dedica en la actualidad AYCO.

#### **IV.1.2. Actividad futura y activos y pasivos de AYCO.**

ONOFRE MIGUEL tiene intención de que AYCO continúe desarrollando sus actividades y líneas de negocio.

ONOFRE MIGUEL no tiene planes o intenciones a corto plazo relativas a cualquier operación que pudiera conllevar la transformación, fusión, escisión o transmisión de AYCO, de sus activos o filiales, ni prevé modificar su capital social.

Sin embargo, aunque no existe un plan sobre una posible reorganización societaria a corto plazo que pueda afectar a AYCO, ONOFRE MIGUEL no descarta que, en el futuro, pueda llegar a proponer alguna operación en dicho sentido.

Dicha reorganización podría conllevar la aportación a AYCO de la totalidad o parte del patrimonio inmobiliario de las sociedades del grupo del que ONOFRE MIGUEL es sociedad cabecera así como, en su caso, de terceros inversores.

Las aportaciones mencionadas podrían llevarse a cabo mediante (a) aumentos de capital con aportaciones no dinerarias y/o (b) fusiones por absorción en las que, en todo caso, la sociedad absorbente sería AYCO.

ONOFRE MIGUEL no descarta que las operaciones que puedan realizarse en el futuro puedan conllevar la pérdida del control alcanzado, en su caso, sobre AYCO, en cuyo caso ONOFRE MIGUEL tiene intención de mantenerse como accionista de referencia, pudiendo existir otros terceros inversores con una participación significativa en el capital social.

Como se ha señalado anteriormente, a la fecha del presente Folleto no existe ningún plan definido, ni tampoco ningún acuerdo ni compromiso de ONOFRE MIGUEL con terceros que contemple las posibilidades señaladas, ni se han iniciado contactos formales al respecto.

Tampoco existe previsión de refinanciación o incremento de la deuda de AYCO ni de cualquiera de las sociedades de su grupo, teniendo intención de mantener la política de endeudamiento actual.

En todo caso, cualquier plan con relación a AYCO podría quedar condicionado por el resultado final del procedimiento judicial que GRUPO HOTELERO MALLORQUÍN MOLL inició en el año 1997 ante el Juzgado

de Instrucción número 5 de Palma de Mallorca contra, entre otros, los anteriores administradores de "INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A." (en la actualidad "GRUPO INMOBILIARIO AYCO, S.A."), en el supuesto en que como resultado de dicho procedimiento AYCO tuviera que hacer frente al pago de un importe significativo.

Aunque la cantidad reclamada asciende a la cifra de 94.120.000 euros, habiéndose decretado la responsabilidad civil subsidiaria de AYCO, "BANCA MARCH, S.A." y "GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A.", el referido Juzgado de Instrucción ha reducido la fianza inicialmente requerida a los acusados a 6.000.000 euros, estimando que es un importe proporcionado para garantizar las responsabilidades pecuniarias que en su día pudieran declararse, los posibles intereses y las costas, añadiendo expresamente que para el caso en el que se demostraran y declararan unos perjuicios superiores, el responsable civil subsidiario "BANCA MARCH, S.A.", según ésta última ha manifestado, tiene una suficiente y acreditada solvencia.

No obstante la fianza requerida, en opinión de los abogados de AYCO, según consta en la Memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2005, *"el riesgo para la sociedad quedaría anulado"*, no habiéndose considerado necesario provisionar cantidad alguna en las cuentas anuales.

#### Personal

En lo relativo al personal de AYCO, ONOFRE MIGUEL no tiene previstos cambios significativos respecto de las políticas seguidas hasta el momento por AYCO y, en particular, tiene intención de mantener los actuales puestos de trabajo, las condiciones esenciales de trabajo y la localización actual de los centros de actividad de la sociedad.

#### Equipo Directivo

ONOFRE MIGUEL no tiene previstos planes concretos que conlleven cambios significativos en relación con la política del equipo directivo de AYCO, previendo la continuidad de la mayoría de los actuales directivos, sin perjuicio de lo que se indica después en cuanto al Consejo de Administración.

En todo caso, no existe ningún acuerdo ni compromiso de ONOFRE MIGUEL con los actuales directivos de AYCO respecto de su continuidad en dicha sociedad.

### **IV.1.3. Modificaciones en los Estatutos sociales**

ONOFRE MIGUEL no tiene intención de introducir modificaciones en las disposiciones estatutarias de AYCO actualmente vigentes, a excepción

de lo señalado en el apartado siguiente en cuanto a la posibilidad de aumentar el número de miembros del Consejo de Administración de AYCO.

#### **IV.1.4. Órgano de Administración y gobierno corporativo**

El objetivo de ONOFRE MIGUEL es lograr alcanzar una representación mayoritaria en el Consejo de Administración de AYCO, sin eliminar la presencia de Consejeros independientes.

ONOFRE MIGUEL tiene intención de proponer los acuerdos pertinentes para modificar la composición del Consejo de Administración de AYCO de modo que le permita alcanzar una representación proporcional a la participación accionarial que finalmente alcance como consecuencia de la Oferta.

Es intención de ONOFRE MIGUEL mantener la configuración actual del Consejo de Administración de AYCO en cuanto a número de consejeros y comisiones. No obstante, si para alcanzar la mencionada representación mayoritaria fuera necesario aumentar el número de miembros del Consejo de Administración de AYCO, ONOFRE MIGUEL promoverá la correspondiente modificación estatutaria.

No existe acuerdo o compromiso alguno de ONOFRE MIGUEL con los actuales miembros del Consejo de Administración de AYCO respecto de su continuidad en la sociedad.

ONOFRE MIGUEL tiene intención de mantener la actual política de gobierno corporativo de AYCO, sin perjuicio de adoptar, en su caso, aquellas medidas que puedan contribuir a una mejor adaptación y cumplimiento de las prácticas de buen gobierno corporativo, procurando mantener, en todo caso, la presencia de Consejeros externos independientes en el órgano de administración.

A fecha del presente Folleto no existe intención por parte de ONOFRE MIGUEL de promover la modificación del vigente Reglamento Interno del Consejo de Administración de AYCO.

#### **IV.1.5. Intenciones en relación con la cotización de las acciones de la Sociedad Afectada**

Es intención de ONOFRE MIGUEL que las acciones de AYCO continúen cotizando en las Bolsas de Valores donde actualmente vienen siendo admitidas.

En consecuencia, la presente Oferta no es una oferta de exclusión de valores de la cotización bursátil y, por tanto, ONOFRE MIGUEL no

pretende promover la exclusión bursátil de las acciones de AYCO a través de esta Oferta.

No obstante, dada la situación accionarial de AYCO, podría ocurrir que, como consecuencia del resultado de la Oferta, la difusión de las acciones de AYCO no permitiera obtener una frecuencia y liquidez bursátiles suficientes. En tal caso, ONOFRE MIGUEL tiene intención de promover de manera inmediata y, en todo caso, dentro del plazo máximo de 6 meses a contar desde la liquidación de la Oferta, las medidas oportunas para mantener las acciones de AYCO en Bolsa con una difusión y liquidez accionarial adecuadas.

Tales medidas podrían ser las siguientes: (i) una oferta pública de suscripción a través de una ampliación de capital; o (ii) una venta restringida a un número reducido de inversores cualificados. Cualquiera de las anteriores medidas podría conllevar la pérdida del control de la sociedad por parte de ONOFRE MIGUEL.

A la fecha del presente Folleto no existen previsiones sobre la forma en que podrán realizarse dichas operaciones ni tampoco respecto a qué accionistas participarían en las mismas, con qué porcentaje lo harían ni cual sería el hipotético precio.

Si teniendo lugar la situación descrita en cuanto a falta de liquidez accionarial suficiente no se hubiera alcanzado el control de la sociedad como consecuencia de la Oferta, ONOFRE MIGUEL tiene intención de proponer la adopción de las mencionadas medidas para su aprobación por la Junta General de AYCO.

No obstante todo lo anterior, en el supuesto en que no fuera posible solventar la situación de falta de liquidez suficiente de las acciones de AYCO, ONOFRE MIGUEL promoverá la convocatoria de una Junta General para acordar la exclusión de las indicadas acciones, todo ello dentro del indicado plazo de 6 meses a contar desde la liquidación de la Oferta, cumpliendo lo que a tal efecto determine la legislación aplicable, incluyendo, en su caso, la realización de una oferta pública de exclusión, al precio que resulte de aplicación de conformidad con los criterios fijados en el artículo 7 del Real Decreto 1197/1991, y un informe de valoración elaborado por un experto independiente.

#### **IV.1.6. Política de remuneración al accionista**

ONOFRE MIGUEL manifiesta que no tiene intención de proponer cambios relevantes respecto de la distribución de dividendos, manteniendo la misma línea seguida hasta la fecha por AYCO mediante el pago anual de un dividendo de importe semejante al abonado en los últimos años.

#### **IV.1.7. Resultado de la Oferta y finalidad y objetivos perseguidos**

En todo caso, la consecución de las finalidades y objetivos señalados depende directamente del grado de aceptación que finalmente tenga la Oferta y del alcance o no del control de AYCO.

Si ONOFRE MIGUEL no consigue aumentar su participación o, aumentándola, ésta no permite alcanzar la mayoría del capital social, es intención de ONOFRE MIGUEL mantener su participación en AYCO e intentar contribuir a mejorar la compañía desarrollando aquellos planes estratégicos que permitan dicha mejora, consolidando el proyecto empresarial y manteniendo la presencia de la compañía en el mercado bursátil.

#### **IV.2. Derecho de la competencia.**

ONOFRE MIGUEL considera que la presente Oferta no se encuentra afectada por la Ley 16/1989, de 17 de julio, de Defensa de la Competencia ni por las disposiciones del Reglamento (CE) 139/2004 del Consejo de las Comunidades Europeas, de 20 de enero de 2004, sobre el control de concentraciones entre empresas, por lo que, en consecuencia no se ha procedido a notificar la operación a las respectivas autoridades de competencia.

#### **IV.3. Disponibilidad del Folleto.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.3 del Real Decreto 1197/1991, de 26 de Julio, el presente Folleto, así como la documentación que le acompaña, se pone a disposición de los interesados, quedando depositados en las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid (Plaza de la Lealtad número 1, Madrid), Barcelona (Paseo de Gracia, número 19, Barcelona) y Bilbao (calle José María Olabari, número 1, Bilbao); en el domicilio social de AYCO (Plaza de la Independencia, número 5, Madrid); en el domicilio social de ONOFRE MIGUEL (Calle Botiguers, número 3, 5º planta, Parque empresarial Táctica, Paterna, Valencia); y en el domicilio social de "CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA" (Avda. Diagonal 621-629, 08028, Barcelona), a partir del día siguiente al de la publicación del primer anuncio de la Oferta.

Asimismo, dicha documentación podrá consultarse en los registros públicos de la CNMV (Paseo de la Castellana, número 15-19, Madrid y Paseo de Gracia, número 19, Barcelona) y en la página web de dicho organismo (únicamente el Folleto Explicativo y el anuncio de la Oferta).

#### **IV.4. Restricción territorial.**

La Oferta se realiza únicamente en España y se dirige a todos los titulares de acciones de AYCO en los términos previstos en el presente Folleto sin que el mismo y su contenido constituyan una extensión de la Oferta a los Estados Unidos de América ni cualquier jurisdicción donde el contenido de la oferta exigiese la distribución y/o registro de documentación adicional al presente

Folleto. La Oferta no se dirige directa ni indirectamente a los Estados Unidos de América ni por cualquier otro medio o instrumento (incluyendo el correo, fax, telex o teléfono) sin perjuicio del derecho que asiste a los accionistas de AYCO, cualquiera que sea su nacionalidad o residencia, de aceptar la Oferta en los términos contenidos en este Folleto. Las copias de este Folleto y sus anexos y la aceptación de la Oferta no se enviarán por correo, ni de ninguna manera se distribuirán o enviarán dentro de Estados Unidos de América y las personas que reciban los mencionados documentos no podrán distribuirlos ni enviarlos a los Estados Unidos de América.

En Madrid, a 31 de mayo de 2007, se firma el presente Folleto de la Oferta Pública de Adquisición de Acciones de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

**GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.**

**D. José Luis Miguel Belenguer**  
**Consejero Delegado**