

22 de septiembre de 2011

**COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES**  
Calle Miguel Ángel, 11  
28010 Madrid

Don José María Loizaga Viguri, Presidente del Consejo de Administración de la sociedad CARTERA INDUSTRIAL REA, S.A., con domicilio social en Madrid, calle Hermosilla 34, 1º Der y CIF nº A-28130938, debidamente facultado al efecto, comparece ante la COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES y

**CERTIFICA**

Que la versión en soporte informático de la nota de valores de CARTERA INDUSTRIAL REA, S.A. que se adjunta a este escrito coincide con la nota de valores aprobada por la COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES el día 22 de septiembre de 2011.

Asimismo autoriza a la COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES para que haga público dicha nota de valores en soporte informático en su página web.

\* \* \*

~~CARTERA INDUSTRIAL~~ REA, S.A.  
P.p.

Don José María Loizaga Viguri  
Presidente del Consejo de Administración

## **NOTA SOBRE LAS ACCIONES**



### **AMPLIACIÓN DE CAPITAL CON DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE DE CARTERA INDUSTRIAL REA, S. A.**

**Número de acciones ofrecidas: 5.680.028**

*La presente Nota sobre las Acciones ha sido aprobada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores e inscrita en sus registros oficiales con fecha 22 de septiembre de 2011*

Según lo previsto en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y la Orden EHA 3527/2005, de 10 de noviembre, la presente Nota sobre las Acciones ha sido elaborada de conformidad con el modelo incluido en el Anexo III del Reglamento CE número 809/2004, de la Comisión, de 29 de abril de 2004, relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo y se complementa con el Documento de Registro inscrito en los registros oficiales de la CNMV el 28 de julio de 2011, elaborado conforme al Anexo I de dicho Reglamento, que se incorpora por referencia

I	RESUMEN .....	1
1	DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN.....	1
2	FINALIDAD DE LA OPERACIÓN .....	2
3	PROCEDIMIENTO DE SUSCRIPCIÓN, ADJUDICACIÓN Y DESEMBOLSO .....	3
4	DESCRIPCIÓN DEL EMISOR.....	7
5	MAGNITUDES FINANCIERAS MÁS RELEVANTES .....	10
6	FACTORES DE RIESGO.....	13
II	FACTORES DE RIESGO.....	1
1	FACTORES DE RIESGO LIGADOS AL EMISOR O SU SECTOR DE ACTIVIDAD.....	1
2	FACTORES DE RIESGO LIGADOS A LOS VALORES OFERTADOS.....	9
III	NOTA DE VALORES (RD 1310/2005, de 4 de noviembre y Anexo III del Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004).....	1
1	PERSONAS RESPONSABLES .....	1
2	FACTORES DE RIESGO.....	2
3	INFORMACIÓN FUNDAMENTAL .....	3
4	INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE/ADMITIRSE A COTIZACIÓN .....	5
5	CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA OFERTA.....	23
6	ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN.....	40
7	TENEDORES VENDEDORES DE VALORES .....	42
8	GASTOS DE LA EMISIÓN/OFFERTA.....	43
9	DILUCIÓN .....	44
10	INFORMACIÓN ADICIONAL.....	45
11	ACTUALIZACIÓN DEL DOCUMENTO DE REGISTRO DEL EMISOR REGISTRADO EN LA CNMV EL 28 DE JULIO DE 2011 .....	45

## **I RESUMEN**

### **ADVERTENCIA PREVIA:**

El presente capítulo es un resumen (en adelante, el “**Resumen**”) de los términos y condiciones de la emisión de acciones ordinarias de Cartera Industrial REA, S.A. (“**Cartera Industrial REA**”, la “**Sociedad**” o el “**Emisor**”) por un importe nominal de 13.064.064,40 euros y de los riesgos esenciales asociados a la Sociedad y a las acciones a emitir (en adelante, la “**Oferta**”).

A continuación, se describen las características principales y los riesgos esenciales asociados la Sociedad y a los valores objeto de la presente nota sobre las acciones (inscrita en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores en fecha 22 de septiembre de 2011, en adelante, la “**Nota sobre las Acciones**” o la “**Nota de Valores**”) en la que se describe la ampliación de capital por un importe nominal y un importe efectivo total de 13.064.064,40 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 5.680.028 acciones ordinarias de la Sociedad, y que se complementa con el documento de registro (inscrita en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 28 de julio de 2011, en adelante, el “**Documento de Registro**”), que se incorpora por referencia.

La Nota de Valores y del Documento de Registro (conjuntamente, el “**Folleto**” o el “**Folleto Informativo**”), deben tenerse en cuenta para una adecuada comprensión de la Oferta.

No obstante, se advierte expresamente que:

- Este Resumen debe leerse como introducción al Folleto Informativo.
- Toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Folleto Informativo en su conjunto.
- No podrá exigirse responsabilidad civil a ninguna persona exclusivamente por el Resumen, incluida cualquier traducción del mismo, a no ser que dicho Resumen sea engañoso, inexacto o incoherente en relación con las demás partes del Folleto.
- En caso de que una demanda sobre la información contenida en el Folleto se presentase ante un tribunal, el inversor demandante podría, en virtud de la legislación de los Estados miembros del Espacio Económico Europeo, tener que soportar los gastos de la traducción del Folleto con carácter previo al inicio de dicho procedimiento judicial.

### **1 DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN**

La Oferta consiste en una ampliación de capital de la Sociedad por un importe nominal total de 13.064.064,40 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 5.680.028 acciones nuevas de 2,30 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones actualmente existentes, y representadas mediante anotaciones en cuenta (las “**Acciones Nuevas**”), sin prima de emisión y con reconocimiento del derecho de suscripción preferente a todos los accionistas de la Sociedad en la proporción de una (1) Acción Nueva por cada tres (3) acciones antiguas de las que sean titulares. El tipo de emisión de la ampliación de capital es, por tanto, de 2,30 euros por cada Acción Nueva, siendo el importe total efectivo de la emisión de 13.064.064,40 euros.

El importe bruto de la ampliación de capital se desglosa como sigue:

Número de Acciones Nuevas	Valor nominal (€)	Valor nominal y efectivo de la ampliación (€)
5.680.028	2,30	13.064.064,40

En la ampliación de capital se reconoce un derecho de suscripción preferente, en la proporción de una (1) Acción Nueva por cada tres (3) acciones antiguas, a todos los accionistas de la Sociedad que estén legitimados como tales en las entidades participantes de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal (“**Iberclear**”) donde éstos tengan abiertas sus cuentas de valores (en adelante, las “**Entidades Participantes**”) a las 23:59 horas del día hábil bursátil anterior al del inicio del periodo de suscripción preferente, así como a los inversores que adquieran en Bolsa tales derechos de suscripción preferente durante el plazo de ejercicio de los mismos. -

El importe nominal máximo de la Oferta representa aproximadamente un 33,33% del capital social de Cartera Industrial REA a la fecha del presente Resumen antes de efectuarse la ampliación de capital por aportaciones dinerarias, y aproximadamente un 25,00% tras la ampliación de capital. En el supuesto de que la ampliación de capital fuera parcialmente suscrita, el capital se aumentará en la cuantía de las suscripciones efectuadas cualquiera que sea su importe.

## 2 FINALIDAD DE LA OPERACIÓN

La ampliación de capital objeto de esta Nota tiene como finalidad cubrir las necesidades de financiación de la Sociedad para acometer su programa de inversiones de conformidad con la estrategia de la Sociedad, esto es, la toma de participaciones superiores al 5% en empresas industriales o de servicios, cotizadas o no, con perspectivas de crecimiento y con capacidad de generar ingresos de forma recurrente.

En este sentido, se estima necesario proceder a aumentar los recursos propios de la Sociedad a fin de que ésta, junto con la tesorería de que dispone pueda aprovechar en mayor medida las oportunidades de inversión que se presenten. En particular, Cartera Industrial REA estima que los fondos de que dispondrá tras la ampliación de capital, en caso de ser ésta íntegramente suscrita, serán suficientes para continuar su actividad inversora, si bien ello dependerá de factores que escapen al control de la Sociedad, tales como la situación de los mercados y las oportunidades de inversión que se presenten. Por otro lado, si la ampliación de capital no fuese íntegramente suscrita, disminuiría el importe de la tesorería disponible para hacer frente a inversiones durante el presente y/o posteriores ejercicios, por lo que el importe final de las inversiones podría verse disminuido. En caso de que la Sociedad encontrase oportunidades de inversión que exigiesen desembolsos por importe superior a los fondos disponibles en cada momento (incluidos los fondos procedentes de esta ampliación, ya sea total o parcialmente suscrita), Cartera Industrial REA valoraría acudir a fuentes alternativas de financiación, bien incrementando su endeudamiento, bien incrementando nuevamente sus fondos propios mediante sucesivas ampliaciones de capital, manteniendo en todo caso el ratio de endeudamiento / fondos propios en 1:1.

La Sociedad procurará contribuir y participar en la gestión de las sociedades que integren su cartera en cada momento, constituyendo un factor clave en la política de inversión la

puesta a disposición del órgano de administración de dichas sociedades de la experiencia de su equipo gestor, que cuenta con la experiencia relevante.

### **3 PROCEDIMIENTO DE SUSCRIPCIÓN, ADJUDICACIÓN Y DESEMBOLSO**

#### **3.1 Procedimiento de suscripción**

##### **3.1.1 Periodo de Suscripción Preferente y de Solicitud de Acciones Adicionales**

###### **A. Asignación de los derechos de suscripción preferente.**

Los accionistas que se encuentren legitimados de conformidad con los registros contables de Iberclear y sus Entidades Participantes a las 23:59 horas del día hábil bursátil anterior al del inicio del Periodo de Suscripción Preferente (esto es, a las 23:59 horas del 27 de septiembre de 2011) tendrán derecho de suscripción preferente y a ejercitar sus derechos de suscripción preferente en dicho periodo. Estarán asimismo legitimados para acudir a la ampliación de capital aquéllos inversores que durante el referido Periodo de Suscripción Preferente adquieran derechos de suscripción preferente en proporción suficiente y los ejerciten.

A cada acción existente de Cartera Industrial REA le corresponderá un derecho de suscripción preferente. Serán necesarios tres (3) derechos de suscripción preferente para suscribir una (1) Acción Nueva de la Sociedad. En consecuencia, los accionistas actuales y los tenedores de derechos de suscripción preferente podrán suscribir Acciones Nuevas en la proporción una (1) Acción Nueva por cada tres (3) acciones antiguas.

En este sentido, y dado que el número de derechos de suscripción preferente es impar, el Presidente del Consejo de Administración renuncia en la presente fecha y mediante la firma de la presente Nota, al ejercicio de un derecho de suscripción preferente, incluida su negociación.

###### **B. Plazo de ejercicio del derecho de suscripción preferente**

Los derechos de suscripción preferente de la ampliación de capital podrán ser ejercitados durante un período de 15 días naturales a partir del día hábil bursátil siguiente a la publicación del anuncio de la ampliación de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil ("**BORME**") (el "**Periodo de Suscripción Preferente**"), durante los cuales los derechos de suscripción preferente podrán ser también adquiridos en Bolsa.

La publicación del anuncio en el BORME y, por tanto, el inicio del Periodo de Suscripción Preferente quedarán condicionados a la aprobación y registro por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("**CNMV**") de la presente Nota y demás documentación relativa al aumento de capital. En este sentido, se estima que la publicación del aumento de capital en el BORME tendrá lugar en el tercer día hábil desde la fecha de aprobación y registro por la CNMV de la documentación relativa al aumento de capital.

Tan pronto como se publique el anuncio de aumento de capital en el BORME, la Entidad Agente informará a las Entidades Participantes de Iberclear, en las instrucciones que remita a través de ésta entidad, sobre los plazos de tramitación del aumento por parte de los inversores, de la existencia de tres vueltas (Periodo de Suscripción Preferente, Periodo de Asignación de Acciones Adicionales y

Periodo de Asignación Discrecional) y, en particular, de que la solicitud de acciones adicionales por los accionistas actuales y titulares de derechos de suscripción preferente deberá hacerse durante el Periodo de Suscripción Preferente.

C. Procedimiento del ejercicio del derecho de suscripción preferente y solicitud de acciones adicionales

Para ejercitar los derechos de suscripción preferente, sus titulares deberán dirigirse a la Entidad Participante en cuyo registro contable los tengan inscritos, indicando su voluntad de ejercitar dichos derechos, así como, en su caso, de suscribir Acciones Nuevas adicionales. Para solicitar Acciones Nuevas adicionales, los titulares legitimados deberán haber ejercitado la totalidad de los derechos de suscripción preferente. Las órdenes relativas a la solicitud de Acciones Nuevas adicionales deberán formularse por un importe determinado y no tendrán límite cuantitativo. El número máximo de Acciones Nuevas adicionales que podrán suscribir será como máximo el mismo número de acciones sobrantes que haya solicitado suscribir durante el Período de Suscripción Preferente para el caso de que existiesen Acciones Nuevas sobrantes tras dicho período.

Las órdenes que se cursen durante el Periodo de Suscripción Preferente (es decir, tanto las que se realicen en ejercicio de los derechos de suscripción preferente, como las solicitudes de Acciones Nuevas adicionales) se entenderán formuladas con carácter firme e irrevocable, sin perjuicio de que las mencionadas solicitudes de acciones adicionales puedan no ser atendidas en su totalidad en aplicación de las reglas de asignación de Acciones Nuevas sobrantes descritas en el apartado siguiente.

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del Período de Suscripción Preferente.

### **3.1.2 Periodo de Asignación de Acciones Adicionales**

En el caso de que quedaran Acciones Nuevas sobrantes tras el Período de Suscripción Preferente, se abrirá un Período de Asignación de Acciones Adicionales (segunda vuelta) en el que aquellos accionistas e inversores que hayan ejercitado todos sus derechos de suscripción preferente y que hayan solicitado Acciones Nuevas adicionales durante el Período de Suscripción Preferente, podrán obtener Acciones Nuevas adicionales.

El Período de Asignación de Acciones Adicionales tendrá una duración máxima de tres (3) días hábiles bursátiles desde el día hábil bursátil siguiente a la fecha de finalización del Período de Suscripción Preferente (según el calendario previsto, del 13 de octubre de 2011 al 17 de octubre de 2011).

Si el número de Acciones Nuevas sobrantes fuera inferior al número de Acciones Nuevas adicionales solicitadas, se practicará un prorrateo de forma proporcional al volumen de acciones correspondiente al total de las solicitudes de Acciones Nuevas adicionales efectuadas. En caso de fracciones se redondeará por defecto de forma que resulte un número entero de acciones.

Si tras la aplicación del prorrateo hubiera acciones no adjudicadas por efecto del redondeo, éstas se distribuirán una a una, por orden de mayor a menor cuantía de la solicitud de acciones adicionales y, en caso de igualdad, por orden alfabético de

los accionistas que hubieran formulado dichas solicitudes, tomando la primera posición del campo "Nombres y Apellidos o Razón Social", sea cual sea su contenido, a partir de una letra del abecedario seleccionada aleatoriamente por la Entidad Agente.

En ningún caso se adjudicarán a los accionistas legitimados o a los inversores que soliciten acciones adicionales o sobrantes un mayor número de Acciones Nuevas de las que hubieran solicitado. La adjudicación quedará en todo caso condicionada a la existencia de Acciones Nuevas sobrantes tras el ejercicio de los derechos de suscripción preferente en el Período de Suscripción Preferente.

### **3.1.3 Período de Asignación Discrecional**

En el supuesto de que finalizada la segunda vuelta, quedasen Acciones Nuevas no suscritas, se abrirá un plazo de presentación de solicitudes de la totalidad de las Acciones Nuevas no suscritas (el Período de Asignación Discrecional o tercera vuelta) al que podrá acceder tanto cualquier accionista de la Sociedad como personas físicas o jurídicas no accionistas, aunque no hubieran ejercitado la totalidad de sus derechos de suscripción preferente, siempre y cuando tengan la condición de inversores cualificados en España (tal y como dicho término se define en el artículo 39 del Real Decreto 1310/2005) o la inversión mínima sea de al menos 50.000 euros.

Las restantes Acciones Nuevas que quedaran pendiente de suscripción, en su caso, podrán ser objeto de adjudicación discrecional por parte del Consejo de Administración, o por la persona en la que el Consejo de Administración haya delegado dicha facultad, a favor de inversores que hayan comunicado su interés por suscribir acciones, independientemente de que sean o no accionistas de la Sociedad, que tengan la condición de inversores cualificados o cuya inversión mínima sea de al menos 50.000 euros.

La solicitud de Acciones Nuevas por inversores cualificados o inversores cuya inversión mínima sea de al menos 50.000 euros tendrá que realizarse mediante la tramitación de la correspondiente solicitud de suscripción a través de cualquier Entidad Participante el primer día del Período de Asignación Discrecional hasta las 17:30 horas. Las Entidades Participantes comunicarán a la Entidad Agente las solicitudes de suscripción recibidas antes las 18:30 horas de ese mismo día, quien a su vez lo deberá comunicar a la Sociedad antes de las 19:00 horas de ese mismo día.

El Consejo de Administración de la Sociedad, o por la persona en la que el Consejo de Administración haya delegado dicha facultad, en el plazo máximo de 4 días hábiles bursátiles a partir del día siguiente a la finalización del Período de Asignación de Acciones Adicionales (el "**Período de Asignación Discrecional**"), y una vez adjudicadas las Acciones Nuevas adicionales solicitadas por los accionistas durante el Período de Suscripción Preferente, decidirá la adjudicación de las acciones evaluando las solicitudes recibidas aplicando criterios de calidad y estabilidad de la inversión, especialmente, la conveniencia de incorporar nuevos inversores estratégicos a la Sociedad, pudiendo admitir, total o parcialmente, o rechazar cualquiera de dichas solicitudes a su sola discreción, pero respetando que no se produzcan discriminaciones injustificadas entre propuestas del mismo rango y características. El Período de Asignación Discrecional finalizará, en todo

caso y sin necesidad de agotar el plazo máximo antes referido, tan pronto como el Consejo de Administración de la Sociedad, o por la persona en la que el Consejo de Administración haya delegado dicha facultad, haya adoptado un acuerdo sobre la adjudicación, total o parcial, de las Acciones Nuevas sobrantes. La eficacia del acuerdo no estará condicionada a que se efectúe una adjudicación total de las acciones sobrantes, estando el Consejo de Administración, o por la persona en la que el Consejo de Administración haya delegado dicha facultad, legitimado a acordar la adjudicación parcial de las mismas y cerrar la ampliación de capital incompleta.

Las propuestas de suscripción de Acciones Nuevas adicionales formuladas por inversores durante el Periodo de Asignación Discrecional tendrán la consideración de órdenes firmes e irrevocables, sin perjuicio de que las mencionadas solicitudes de Acciones Nuevas adicionales puedan no ser atendidas total o parcialmente en aplicación de las reglas de asignación de Acciones Nuevas sobrantes descritas en el apartado siguiente.

### **3.2 Procedimiento de adjudicación**

Durante el Periodo de Suscripción Preferente todas las Acciones Nuevas solicitadas en virtud del ejercicio de derechos de suscripción preferente serán adjudicadas.

En el supuesto de que tuviera que efectuarse una segunda vuelta, como consecuencia de la existencia de Acciones Nuevas sobrantes, durante el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales, en primer lugar se realizará la adjudicación de acciones en base a las peticiones de Acciones Nuevas adicionales formuladas por los tenedores de derechos de suscripción preferente que los hayan ejercitado.

La Entidad Agente comunicará a las Entidades Participantes a través de las que se formularon las respectivas solicitudes de suscripción de Acciones Nuevas el número de Acciones Nuevas asignadas a los solicitantes, lo que tendrá lugar no más tarde de las 12:00 horas del día hábil bursátil siguiente al de finalización del Periodo de Asignación de Acciones Adicionales.

Si tras ello existiesen Acciones Nuevas no adjudicadas, la adjudicación de dichas Acciones Nuevas será comunicada por Cartera Industrial REA a la Entidad Agente el mismo día en que el Consejo de Administración, o por la persona en la que el Consejo de Administración haya delegado dicha facultad, haya decidido la adjudicación de las Acciones Nuevas durante el Periodo de Asignación Discrecional (tercera vuelta), de conformidad con las reglas antes descritas.

La Entidad Agente comunicará a las Entidades Participantes la adjudicación de las Acciones Nuevas sobrantes inmediatamente después de haber recibido la comunicación por la Sociedad de su adjudicación discrecional.

### **3.3 Procedimiento de desembolso y entrega de las Acciones Nuevas**

El desembolso de las Acciones Nuevas suscritas en virtud del ejercicio del derecho de suscripción preferente por los accionistas y por los inversores que adquieran derechos de suscripción preferente durante el Periodo de Suscripción Preferente se hará efectivo en el mismo momento de la suscripción, a través de las Entidades Participantes que hayan cursado las correspondientes órdenes.

El desembolso por parte de los accionistas que hubieran solicitado Acciones Nuevas adicionales y de los inversores a los que se les hubieran asignado Acciones Nuevas en el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales o en el Periodo de Asignación Discrecional, según corresponda, se efectuará antes de las 14:00 horas del día hábil bursátil siguiente a aquél en que la Entidad Agente haya comunicado a las Entidades Participantes la adjudicación de las Acciones Nuevas, ello sin perjuicio de que las Entidades Participantes les puedan solicitar provisión de fondos en garantía del pago de las Acciones Nuevas adicionales.

Efectuados los trámites de cierre de la ampliación de capital por aportaciones dinerarias, el otorgamiento de escritura pública, la inscripción de dicha escritura en el Registro Mercantil de Madrid, y la entrega de la escritura a la CNMV, a las Bolsas de Valores y a Iberclear, esta última entidad procederá a generar la inscripción de las Acciones Nuevas en su registro central.

En el momento de la suscripción de las Acciones Nuevas se entregará una copia del boletín de suscripción y del presente Resumen.

Las Entidades Participantes practicarán las correspondientes inscripciones en sus registros contables a favor de los titulares de las Acciones Nuevas. Los nuevos accionistas podrán solicitar a las Entidades Participantes los certificados de legitimación correspondientes a dichas Acciones Nuevas.

La CNMV y las Bolsas de Madrid y Barcelona tramitarán la solicitud de admisión a cotización de las Acciones Nuevas presentada por la Sociedad. La fecha más temprana en la que se prevé que las acciones serán admitidas a cotización sería no más tarde de los 15 días hábiles siguientes a la fecha del desembolso del aumento de capital. Si se incumpliera este plazo, la Sociedad comunicaría tal circunstancia mediante la correspondiente publicación de un hecho relevante a la CNMV, expresando las causas del retraso, sin perjuicio de su responsabilidad que pudiera derivarse como consecuencia de dicho retraso.

#### **4 DESCRIPCIÓN DEL EMISOR**

Cartera Industrial REA es una sociedad cuya actividad se centra en la toma de participaciones, generalmente superiores al 5%, en el capital social de empresas industriales o de servicios, cotizadas o no, fundamentalmente localizadas en el territorio español y con perspectivas de crecimiento, así como en la gestión de su cartera de inversiones.

La Sociedad fue constituida en 1964 con el nombre de GENERAL MERCANTIL, S.A. Posteriormente pasó a denominarse MERCAPITAL, S.A. y CARTERA HOTELERA, S.A. hasta adquirir la denominación actual de Cartera Industrial REA, S.A.

Desde su constitución en 1964 y hasta la fecha de hoy, se pueden distinguir las siguientes etapas en la evolución de la Sociedad:

##### **Periodo inicial: 1964 a 1985**

Durante sus primeros años de vida, la Sociedad tuvo el estatuto de entidad financiera, dedicándose a la prestación de servicios de financiación al consumo.

### **Expansión: 1985 a 1996**

En este periodo la actividad de la Sociedad se concentró en la prestación de servicios financieros y empresariales, incluyendo servicios a empresas en materia de fusiones y adquisiciones, reestructuraciones corporativas, mercados de capitales, banca privada y el área de desarrollo de capitales (capital riesgo) a través de la inversión a largo plazo en el capital de empresas industriales y comerciales, con o sin finalidad de control, a fin de mejorar significativamente la eficacia de dichas sociedades y proceder posteriormente a su venta.

En este periodo, la cartera de inversiones de la Sociedad alcanzó un volumen superior a 395 millones de euros compuesta por 28 compañías. Entre las inversiones llevadas a cabo durante estos años cabe destacar las realizadas en las sociedades Cobra (con una participación del 18%), Midesa (43%), Mecalux (30%), Ocisa (10%), J. García Carrión (40%), Dogi (35%), Barón de Ley/Coto (65%), Parques Reunidos (66%), ACS (15%) y Lácteas García Baquero (17%), entre otras.

Asimismo, en esta etapa la Sociedad desinvirtió en 19 sociedades en las que participaba, que generaron ingresos por importe superior a 360 millones de euros.

A mediados de 1991 la Sociedad se fusionó con CORPORACIÓN FINANCIERA DE SERVICIOS, S.A. mediante la absorción de ésta por parte de aquélla.

### **Mantenimiento de cartera y desinversión paulatina: 1996 a 2007**

Desde 1996 se inició una nueva estrategia tendente a la desinversión paulatina y ordenada de la cartera de participaciones, y que comportó el cese en la realización de nuevas inversiones, con la excepción del seguimiento de las ya comprometidas.

El proceso desinversor tuvo su culminación durante el ejercicio 2007, en el cual la Sociedad procedió a la liquidación de la única inversión que mantenía a la fecha, una participación indirecta del 17% en el capital social de OCCIDENTAL HOTELS MANAGEMENT B.V. (“**OCCIDENTAL**”) a través de SIL INVESTMENTS, S.A. (“**SIL INVESTMENTS**”), sociedad de nacionalidad luxemburguesa participada en un 57,9% por Cartera Industrial REA que, a su vez, poseía una participación directa del 29,5% en el capital social de OCCIDENTAL. Como consecuencia de la venta de la participación en OCCIDENTAL, SIL INVESTMENTS fue liquidada.

Desde la aprobación de dicha estrategia en enero de 1997 y hasta diciembre del ejercicio 2007 se generaron más de 172 millones de euros, de los que unos 91 millones de euros se destinaron a su devolución a los accionistas.

### **Reactivación de la actividad inversora de la Sociedad: 2008 a 2011**

Durante el último trimestre del ejercicio 2007 la Sociedad acordó reactivar su actividad inversora, centrando la atención en lo sucesivo en la toma de participaciones, principalmente superiores al 5%, en empresas, industriales o de servicios, cotizadas o no, fundamentalmente radicadas en territorio español, con capacidad de generar rentabilidad recurrente y con potencial de incremento de valor, y en cuya gestión la Sociedad pueda contribuir, poniendo a disposición del órgano de administración la experiencia del equipo gestor de Cartera Industrial REA.

Tras acordar la reactivación de la actividad inversora, Cartera Industrial REA durante los ejercicios 2011, 2010, 2009 y 2008 ha acometido inversiones en tres sociedades cotizadas y dos sociedades no cotizadas.

Durante el 2008 realizó inversiones en tres sociedades cotizadas (Mecalux, S.A.; Tubacex, S.A. y Papeles y Cartones de Europa, S.A.).

Papeles y Cartones de Europa, S.A. (Europac), es una compañía dedicada a la fabricación, manipulación y transformado de papel, cartón y celulosa, ascendiendo la participación de la Sociedad al 6,95%.

Mecalux, S.A. (Mecalux), es una compañía dedicada al diseño, fabricación, comercialización y prestación de servicios relacionados con las estanterías metálicas, almacenes automáticos y otras soluciones de almacenamiento. La participación actual de la Sociedad es del 5%.

Tubacex, S.A. (Tubacex), es un grupo industrial fundado en 1963, que es el segundo productor a nivel mundial de tubos sin soldadura de acero inoxidable, tanto de acabado en caliente como de laminado en frío. La Sociedad cuenta con una participación del 5%.

En el ejercicio 2010, Mecalux, S.A. fue excluida de cotización, pasando por tanto la Sociedad tener participaciones accionariales en dos sociedades cotizadas (Tubacex y Europac) y en una sociedad no cotizada (Mecalux).

Tras dos años de consolidación de la presencia de Cartera Industrial REA, S.A. en los órganos de gobierno de las compañías participadas, y tras el estudio pormenorizado de diferentes oportunidades de inversión, en el último trimestre de 2010 y el primero de 2011 se retoma la actividad inversora. Así, a finales del ejercicio 2010, el 29 de diciembre de 2010, la Sociedad realizó una nueva inversión en MD Anderson International España, S.A. (MDAIE), sociedad no cotizada, a través de una ampliación de capital.

MD Anderson International España, S.A. es la sociedad titular del Centro Oncológico MD Anderson International España en Madrid, centro que inició sus actividades en el año 2001, siendo el único hospital de tratamiento cáncer independiente fuera de los Estados Unidos que comparte el nombre de la institución MD Anderson Cancer Center (Houston, EEUU), entidad que en el 2010, en el ranking de mejores hospitales americanos para el tratamiento del cáncer obtuvo el primer puesto<sup>1</sup>.

Asimismo, durante enero de 2011, la Sociedad ha adquirido una participación accionarial del 4,439% en Fluidra, S.A., sociedad cotizada en las bolsas de valores españolas. Dicha sociedad se dedica al desarrollo de aplicaciones para el uso sostenible del agua así como a la conservación, conducción, tratamiento y disfrute del agua. Fluidra, S.A. está presente en 33 países a través de más de 150 delegaciones.

Como consecuencia de todo lo anterior, la cartera de la Sociedad a la fecha del presente Resumen está formada por las siguientes participaciones:

Participada	Inversión (miles €)	% derechos de voto	Actividad
Papeles y Cartones de Europa, S.A.	28.260	6,95%	Fabricación, manipulación y transformado de papel, cartón y celulosa.

<sup>1</sup> "Best Hospitals" de US News & World Report (<http://health.usnews.com/best-hospitals/rankings/cancer>)

Mecalux, S.A.	34.357	5%	Diseño, fabricación, comercialización y prestación de servicios relacionados con las estanterías metálicas, almacenes automáticos y otras soluciones de almacenamiento
Tubacex, S.A.	36.642	5%	Fabricación y venta de tubos especiales de acero, o metálicos en general, sin soldadura o no, así como cualesquiera otros productos específicos de la industria metalúrgica.
MD Anderson International España, S.A.	3.200	39,99%	Centro oncológico para el tratamiento del cáncer.
Fluidra, S.A.	12.591	4,439%	Fabricación, compraventa, distribución de toda clase de maquinaria, equipos, componentes y partes de maquinaria, instrumentos, accesorios y productos específicos para piscinas, riego y tratamiento y purificación de aguas.

## 5 MAGNITUDES FINANCIERAS MÁS RELEVANTES

Se incluye a continuación un extracto de las principales partidas de los estados financieros de Cartera Industrial REA. Los estados financieros a 31 de diciembre de 2010, 2009 y 2008, así como la variación porcentual correspondiente entre los ejercicios consecutivos:

### Principales magnitudes de Balance a 31 de diciembre de los ejercicios 2010, 2009 y 2008 (conforme a PGCA)

(miles €)	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	Var 10-09 (%)	Var 09-08 (%)
Inmovilizaciones materiales	984	1.030	1.055	(4,47)	(2,37)
Inversiones en empresas asociadas	102.459	99.257	99.411	3,23	(0,15)
Otros activos <sup>1</sup>	4.195	3.217	2.451	30,40	31,25
Tesorería	14	17	29	(17,65)	(41,38)
Capital Suscrito	39.192	39.192	39.192	0,00	0,00
Fondos propios	66.534	68.774	69.295	(3,26)	(1,73)

Acreedores L/P <sup>2</sup>	39.026	34.301	33.080	13,78	3,69
Acreedores C/P <sup>3</sup>	2.092	446	571	369,06	(21,89)
<b>Total Activo/Total Pasivo + Fondos Propios</b>	<b>107.652</b>	<b>103.521</b>	<b>102.946</b>	<b>3,99</b>	<b>0,56</b>

1) La partida "Otros activos" incluye los epígrafes "Inversiones financieras", "Activos por impuesto diferido" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar"

2) La partida "Acreedores L/P" incluye los epígrafes "Provisiones a largo plazo", "Pasivos por Impuesto Diferido" y "Deudas a largo plazo"

3) La partida "Acreedores C/P" incluye los epígrafes "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" y "Deudas con entidades de crédito"

### Principales magnitudes de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias 31 de diciembre de los ejercicios 2010, 2009 y 2008 (conforme a PGCA):

(miles €)	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	Var 10-09 (%)	Var 09-08 (%)
Gastos de explotación <sup>1</sup>	(1.476)	(2.197)	(2.039)	(32,82)	7,75
Resultados de explotación	113	(487)	(1.855)	76,79	73,75
Ingresos financieros	0	30	363	(100,00)	(91,74)
Gastos financieros	(879)	(840)	(726)	4,64	15,70
Importe neto de la cifra de negocios	0	1.579	154	(100,00)	925,32
Otros ingresos de explotación	133	131	30	1,53	336,67
Exceso de provisiones	1.456	-	-	100,00	-
<b>Resultado financiero</b>	<b>(879)</b>	<b>(810)</b>	<b>(363)</b>	<b>8,52</b>	<b>123,14</b>
<b>Resultado por acción</b>	<b>(0,052)</b>	<b>(0,048)</b>	<b>(0,021)</b>	<b>8,33</b>	<b>128,57</b>
<b>Resultado después de impuestos</b>	<b>(536)</b>	<b>(434)</b>	<b>(1.389)</b>	<b>23,50</b>	<b>(68,75)</b>
<b>Resultado por acción</b>	<b>(0,031)</b>	<b>(0,025)</b>	<b>(0,082)</b>	<b>24</b>	<b>(69,51)</b>

1) La partida "Gastos de explotación" incluye los epígrafes "Gastos de personal", "Otros gastos de explotación" y "Amortización del inmovilizado".

### Principales ratios financieros

Ratio	30/06/2011	2010	2009	2008
Endeudamiento Financiero Neto/Patrimonio Neto <sup>1</sup>	0,84	0,58	0,48	0,47
Endeudamiento Financiero Neto/Total Pasivo <sup>2</sup>	0,46	0,37	0,32	0,31
Gastos financieros brutos/Total endeudamiento bruto <sup>3</sup>	(0,017)	(0,021)	(0,024)	(0,022)

1) El ratio Endeudamiento Financiero Neto / Patrimonio Neto se ha construido como Pasivo Financiero Corriente + Pasivo Financiero No Corriente – Efectivo y otras partidas líquidas / Patrimonio Neto.

2) El ratio Endeudamiento Financiero Neto/ Total Pasivo se ha construido como Endeudamiento Financiero Neto/ (Endeudamiento Financiero Neto + Fondos Propios).

3) El ratio Gastos financieros brutos/ Total endeudamiento bruto se ha construido como "Gastos Financieros"/ Total Pasivo.

En las siguientes tablas se incluyen las cifras clave que resumen la situación financiera de la Sociedad y su evolución durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2011 y el 30 de junio de 2011, facilitándose datos comparativos del mismo período del ejercicio anterior. La información que se detalla a continuación corresponde con los estados financieros de la Sociedad, preparados conforme a PGCA, que no han sido auditados ni han sido objeto de revisión por el auditor de cuentas de la Sociedad.

### Principales magnitudes de Balance a 30 de junio de 2011 (conforme a PGCA)

(miles €)	30.06.2011	31.12.2010	Var 11-10 (%)
Inmovilizaciones materiales	962	984	(2,24)
Inversiones en empresas asociadas	115.051	102.459	12,29
Otros activos <sup>1</sup>	5.553	4.195	32,37
Tesorería	12	14	(14,29)
Capital Suscrito	39.192	39.192	0
Fondos propios	64.447	66.534	(3,13)
Acreedores L/P <sup>2</sup>	42.107	39.026	7,89
Acreedores C/P <sup>3</sup>	15.024	2.092	618,16
<b>Total Balance</b>	<b>121.578</b>	<b>107.652</b>	<b>12,93</b>

1) La partida "Otros activos" incluye los epígrafes "Activos por Impuesto Diferido" – cuyo importe a 30 de junio de 2011 ascendía a la cantidad de 4.653 miles de euros –, "Otros Activos a L/P" – cuyo importe a 30 de junio de 2011 ascendía a la cantidad de 6 miles de euros – y "Otros Activos a C/P" – cuyo importe a 30 de junio de 2011 ascendía a la cantidad de 894 miles de euros –.

2) La partida "Acreedores L/P" incluye los epígrafes "Deuda Financiera a L/P" – cuyo importe a 30 de junio de 2011 ascendía a la cantidad de 40.819 miles de euros – y "Provisiones a L/P" – cuyo importe a 30 de junio de 2011 ascendía a la cantidad de 547 miles de euros – y "Pasivos por Impuesto Diferido" – cuyo importe a 30 de junio de 2011 ascendía a la cantidad de 741 miles de euros –.

3) La partida "Acreedores a C/P" incluye los epígrafes "Deuda Financiera a C/P" – cuyo importe a 30 de junio de 2011 ascendía a la cantidad de 13.063 miles de euros –, "Acreedores a C/P" – cuyo importe a 30 de junio de 2011 ascendía a la cantidad de 209 miles de euros –, "Dividendo a Pagar" – cuyo importe a 30 de junio de 2011 ascendía a la cantidad de 1.704 miles de euros – y "Otras Provisiones" – cuyo importe a 30 de junio de 2011 ascendía a la cantidad de 48 miles de euros –.

En el apartado 11 de la Nota de Valores se incluye un desglose más detallado del balance de situación de Cartera Industrial REA a 30 de junio de 2011.

### Principales magnitudes de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias a 30 de junio de 2011 (conforme a PGCA):

(miles €)	30.06.2011	30.06.2010	Var 11-10 (%)
Importe neto de la cifra de negocios	1.262	39	3.135,90
Gastos de explotación <sup>1</sup>	(1.293)	(1.074)	20,39

Resultados de explotación	(31)	(1.035)	(97)
Ingresos financieros	-	-	-
Gastos financieros	(992)	(273)	263,36
Resultados de actividades ordinarias	(1.023)	(1.307)	(21,72)
Impuesto sobre beneficios	630	392	60,71
<b>Resultado financiero</b>	(992)	(273)	263,36
<b>Resultado por acción</b>	(0,058)	(0,016)	262,5
<b>Resultado después de impuestos</b>	(393)	(915)	(57,05)
<b>Resultado por acción</b>	(0,023)	(0,053)	(56,60)

1) La partida "Gastos de Explotación" comprende los epígrafes "Gastos de Explotación" – cuyo importe a 30 de junio de 2011 ascienden a la cantidad de 746 miles de euros – y "Provisiones" – cuyo importe a 30 de junio de 2011 ascienden a la cantidad de 547 miles de euros –.

En el apartado 11 de la Nota de Valores se incluye un desglose más detallado de la cuenta de pérdidas y ganancias de Cartera Industrial REA a 30 de junio de 2011.

### Principales ratios financieros

Ratio	30/06/2011	31/12/2010
Endeudamiento Financiero Neto/ Patrimonio Neto <sup>1</sup>	0,84	0,58
Endeudamiento Financiero Neto/ Total Pasivo <sup>2</sup>	0,46	0,37
Gastos financieros brutos/ Total endeudamiento bruto <sup>3</sup>	(0,017)	(0,021)

1) El ratio Endeudamiento Financiero Neto / Patrimonio Neto se ha construido como Pasivo Financiero Corriente + Pasivo Financiero No Corriente – Efectivo y otras partidas líquidas / Patrimonio Neto.

2) El ratio Endeudamiento Financiero Neto/ Total Pasivo se ha construido como Endeudamiento Financiero Neto/ (Endeudamiento Financiero Neto + Fondos Propios).

3) El ratio Gastos financieros brutos/ Total endeudamiento bruto se ha construido como "Gastos Financieros"/ Total Pasivo.

## 6 FACTORES DE RIESGO

### 6.1 Factores de riesgo ligados al Emisor o su actividad

#### 6.1.1 Riesgo de la inversión

La consecución de beneficios futuros y la generación de rentabilidades atractivas se basarán en la correcta implantación de la estrategia inversora de la Sociedad, que dependerá de la identificación de las oportunidades de inversión. A pesar de estar sometida a la revisión de expertos contratados por la Sociedad, no existe garantía sobre la recuperabilidad y/o rentabilidad de la inversión que finalmente la Sociedad decida llevar a cabo y en el momento de la inversión o con posterioridad a la misma, pueden surgir circunstancias desconocidas que afecten de manera negativa a la evolución de las inversiones.

### **6.1.2 Otras compañías inversoras pueden reducir las oportunidades de inversión de la Sociedad**

La Sociedad compite con otros participantes en el mercado en la búsqueda de oportunidades de inversión, por lo que en caso de producirse un incremento de la competencia, o que dichos participantes dispusiesen de mayores recursos financieros o técnicos, podría implicar una desventaja para la Sociedad y una disminución de oportunidades de inversión a un precio atractivo.

### **6.1.3 Situación económica**

El ciclo económico podría tener un impacto directo en el desarrollo del negocio de cada una de las sociedades participadas por la Sociedad, especialmente puede reducir el nivel de actividad. Del mismo modo dicho ciclo también podría afectar a la generación de nuevas oportunidades de inversión y de desinversión para la Sociedad.

### **6.1.4 Riesgo de liquidez de las inversiones**

En la actualidad, la cartera de participadas de la Sociedad está compuesta tanto por valores cotizados como no cotizados.

Las inversiones que realice la Sociedad en sociedades no cotizadas, por su propia naturaleza, podrían tener un menor grado de liquidez, al no existir un mercado adecuado para su enajenación, por lo que la desinversión por parte de la Sociedad en dichas sociedades podría requerir un período de tiempo prolongado.

Por lo que respecta a la inversión en valores cotizados, éstos se encuentran expuestos a fluctuaciones en el precio y volúmenes de negociación debidas a factores que escapan al control de la Sociedad.

### **6.1.5 Riesgo de no repartir dividendos por parte de las sociedades participadas**

Los ingresos de la Sociedad dependen principalmente de la distribución de dividendos por parte de las sociedades en las que participada o de la desinversión de las participaciones de las que es titular.

La Sociedad no tiene participaciones de control en las sociedades en las que participa, por lo que, a pesar de que la Sociedad ejercite su derecho de voto en las sociedades en las que participe a favor de la distribución de dividendos, es posible que no se apruebe la distribución de dividendos en dichas sociedades reduciendo en su caso los beneficios de la Sociedad.

### **6.1.6 Riesgo de no repartir dividendos por parte de la Sociedad**

Existe el riesgo de que la Sociedad no reparta dividendos, ya sea por la falta de beneficios o reservas, como consecuencia, entre otros, de la falta de distribución de dividendos por parte de las sociedades en las que participa o de desinversión de su cartera de participaciones.

Durante los últimos tres ejercicios, la Sociedad ha distribuido o ha acordado la distribución de los siguientes dividendos de conformidad con el siguiente cuadro:

Cartera Industrial REA	2011 (31 de agosto)	2010	2009	2008
Resultado del ejercicio después de impuestos (miles €)	(393)	(536)	(434)	(1.389)
Reservas	14.004	16.261	18.399	22.151
Total dividendos distribuidos/acordados con cargo a reservas (miles €)	1.704	1.704	1.649	-
Total dividendos distribuidos con cargo al resultado del ejercicio anterior (miles €)	-	-	-	1.360
<b>Total dividendos repartidos</b>	1.704	1.704	1.649	1.360
<b>Resultado por acción (€)</b>	<b>(0,023)</b>	<b>(0,031)</b>	<b>(0,025)</b>	<b>1,021</b>
<b>Dividendo por acción (€)</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,12</b>

La Sociedad repartió dividendos en 2008 con cargo a los beneficios del ejercicio 2007, y desde esa fecha, los repartos de dividendos se han realizado con cargo a reservas voluntarias. La última vez que la Sociedad acordó repartir dividendos fue el 2 de junio de 2011, correspondiente a 0,10 € por acción que se distribuyeron el 5 de julio de 2011.

A pesar del cuadro anterior, y de la tendencia de los tres últimos ejercicios, a la presente fecha, la Sociedad no tiene establecida una política de reparto de dividendos.

Las Acciones Nuevas otorgarán a sus titulares, desde su inscripción en los registros contables de Iberclear y de sus Entidades Participantes, los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de Cartera Industrial REA actualmente en circulación. Las Acciones Nuevas al igual que las demás acciones que componen el capital social, no otorgan derecho a percibir un dividendo mínimo, por ser todas ellas ordinarias.

No obstante lo anterior, las Acciones Nuevas sólo tendrán derecho a la percepción de dividendos activos que se acuerden y distribuyan a partir del 1 de enero de 2012.

#### **6.1.7 Riesgos derivados de la adquisición o venta de participaciones accionariales**

A pesar de que la Sociedad analice cuidadosamente toda la información de la que disponga de las inversiones en las que participa o en las que tenga intención de participar, así como de la información, revisiones legales, valoraciones y análisis técnicos que expertos independientes pueda realizar sobre los aspectos más relevantes e importantes de las inversiones, no puede asegurarse que la información disponible revele todos los riesgos asociados a las inversiones. Asimismo, tampoco puede asegurarse que con la información disponible se lleve a cabo una adecuada revisión y/o valoración legal y/o protección contractual adecuada frente a los posibles riesgos de las inversiones, sobre todo en relación a las participaciones accionariales de sociedades no cotizadas.

El éxito de las inversiones de las Sociedades depende de numerosos factores, muchos de los cuales escapan al control de la Sociedad. Asimismo, una revisión legal (due diligence) satisfactoria tampoco garantiza el éxito de la inversión.

La protección contractual de la Sociedad, en caso de transmisión de participaciones accionariales, puede no ser suficiente en caso de incumplimiento de manifestaciones, garantías y/u obligaciones otorgadas a favor del adquirente de la desinversión.

Asimismo, la adquisición de participaciones significativas en sociedades cotizadas o no cotizadas, podría requerir la obtención de consentimientos o autorizaciones administrativas sin que pueda descartarse que no se obtengan o que se impongan determinadas condiciones que imposibiliten a la Sociedad llevar a cabo la inversión en cuestión.

#### **6.1.8 Riesgos derivados de financiación ajena**

En el futuro, la Sociedad podría esperar refinanciar una parte de la deuda existente o financiar las inversiones mediante préstamos o créditos bancarios.

La Sociedad no puede asegurar la disponibilidad de los medios de financiación en condiciones aceptables. Si la obtención de nuevos recursos financieros resulta imposible o más costosa que en el pasado, el negocio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad podrían verse afectados negativamente.

La capacidad de la Sociedad para atender el pago del principal e intereses derivado del endeudamiento existente estará en función de los flujos de caja que la Sociedad genere. En caso de un incremento del coste del endeudamiento existente o una disminución de los flujos de caja de la Sociedad podría afectar negativamente a la Sociedad.

#### **6.1.9 Riesgo de disminución del valor de la cartera de participadas**

La Sociedad tiene en su cartera de inversiones tanto participaciones en empresas cotizadas como no cotizadas. Las empresas actualmente cotizadas que integran la cartera de la Sociedad son:

- Europac y Tubacex, participaciones accionariales que se adquirieron durante el año 2008, en el que las cotizaciones de dichas sociedades eran superiores a las actuales.
- Fluidra, cuya participación accionarial se adquirió en enero del 2011, y cuya cotización actual es superior a la cotización en el momento de la compra.

Aunque la Sociedad espera las cotizaciones de Europac y Tubacex se recuperen una vez se reduzcan las incertidumbres que hoy afectan a la actividad económica en general, y a los mercados financieros en particular, es posible que esto no ocurra en el corto plazo o incluso que no se lleguen a recuperar.

La Sociedad recoge como valor la cartera de participadas el precio de adquisición de las distintas participaciones accionariales.

Tal y como se refleja en las cuentas anuales de la Sociedad, ésta ejerce una influencia significativa en la gestión de gestión de Mecalux, Tubacex, Europac y MDAIE al participar en sus decisiones de política financiera y de explotación y al disponer de representación en los respectivos consejos de administración así como en comisiones ejecutivas, de nombramientos y auditoría, según corresponda.

La Sociedad analiza anualmente el eventual deterioro del valor de su cartera de participadas mediante el método de descuento de flujos de caja<sup>1</sup>. Dichos análisis no han puesto de manifiesto deterioros del valor de la cartera de inversiones de la Sociedad. La Sociedad llevará a cabo los próximos análisis de deterioro de valor de su cartera de participadas durante el proceso de formulación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2011.

La tabla adjunta refleja los precios medios de adquisición de las compañías participadas por la Sociedad, así como los valores medios de cotización durante los periodos en los que se adquirieron las participaciones. Asimismo, la tabla muestra los valores de cotización para las sociedades cotizadas y en libros para las sociedades no cotizadas a cierre del ejercicio 2010, del primer y segundo trimestre de 2011 y a 31 de agosto de 2011.

(datos en € / acción)	Mecalux	Tubacex	Europac	MDAIE <sup>2</sup>	Fluidra
Precio medio adquisición	18,59	5,51	4,69	116,17 <sup>3</sup>	2,51
Precio medio de adquisición durante el periodo de adquisición	18,84	5,35	4,75	-	2,51
Precio medio de adquisición o valor de cotización de la acción a 31/12/2010 <sup>1</sup>	18,59	2,48	3,50	150	2,31
Precio medio de adquisición o valor de cotización de la acción a 31/03/2011 <sup>1</sup>	18,59	2,91	4,24	150	2,87
Precio medio de adquisición o valor de cotización de la acción a 30/06/2011 <sup>1</sup>	18,59	2,81	3,76	150	2,80
Precio medio de adquisición o valor de cotización de la acción a 31/08/2011 <sup>1</sup>	18,59	2,12	3,47	116,17	2,75

1) Valor de cotización obtenido de la información disponible en [www.bolsamadrid.es](http://www.bolsamadrid.es)

2) MD Anderson International España, S.A.

3) El precio medio de adquisición se ha calculado sobre el número de acciones de MDAIE actualmente titularidad de la Sociedad, esto es 27.545 acciones, resultantes del ajuste del precio de la adquisición. Con anterioridad al ajuste, el precio medio calculado sobre las 21.333 acciones adquiridas inicialmente el 29 de diciembre de 2010, es de 150 euros por acción.

A continuación se muestra el detalle de los valores de adquisición y cotización en el momento de adquisición de las distintas participaciones accionariales:

MECALUX	(€ / acción)
Precio medio adquisición	18,59 <sup>1</sup>
Precio de la OPA de exclusión	15,00 <sup>2</sup>
Valor medio de cotización durante el periodo de adquisición	18,84 <sup>3</sup>

1) El precio medio de adquisición se ha calculado en base a (i) el precio medio de adquisición durante el periodo de adquisición de las acciones, comprendido entre el 31 de enero de 2008 y el 21 de enero de 2009, esto es 20,45 euros y (ii) las ampliaciones de capital liberadas llevadas a cabo por Mecalux y que minoran el precio de adquisición por acción de la inversión de la Sociedad en Mecalux.

<sup>1</sup> Los test de deterioro de valor se han llevado a cabo para las participaciones de la cartera de participadas de la Sociedad, salvo para las participaciones accionariales de MD Anderson International España, S.A. y Fluidra, S.A. que fueron adquiridas a finales del 2010 y a principios del 2011.

- 2) La OPA de exclusión fue admitida el 18 de mayo de 2010 y aprobada el 14 de junio de 2010 por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- 3) El valor medio se ha calculado en base a (i) el valor medio de cotización en el periodo de adquisición de las acciones, comprendido entre el 31 de enero de 2008 y el 21 de enero de 2009, esto es 19,21 euros y (ii) las ampliaciones de capital liberadas llevadas a cabo por Mecalux y que minoran el valor de cotización de las acciones de Mecalux.

TUBACEX	(€ / acción)
Precio medio adquisición	5,51

---

<b>Valor medio de cotización durante el periodo de adquisición<sup>1</sup></b>	5,35
--	------

- 1) El periodo de adquisición comprende desde el 21 de abril de 2008 al 13 de noviembre de 2008.

EUROPAC	(€ / acción)
Precio medio adquisición (€)	4,69 <sup>1</sup>

---

<b>Valor medio de cotización durante el periodo de adquisición (€)</b>	4,75 <sup>2</sup>
--	-------------------

- 1) El precio medio de adquisición se ha calculado en base a (i) el precio medio de adquisición durante el periodo de adquisición de las acciones, comprendido entre el 7 de febrero de 2008 y el 23 de diciembre de 2008, esto es, 5,51 euros y (ii) las ampliaciones de capital liberadas llevadas a cabo por Europac.
- 2) El valor medio se ha calculado en base a (i) el valor medio de cotización durante el periodo de adquisición de las acciones, comprendido entre el 21 de abril de 2008 y el 13 de noviembre de 2008, esto es 5,15 euros y (ii) la ampliación de capital liberadas llevadas a cabo por Europac.

MDAIE	(€ / acción)
Precio de adquisición <sup>1</sup>	150
Precio medio de adquisición <sup>1</sup>	150
Precio medio de adquisición ajustado <sup>2</sup>	116,17

- 1) La adquisición de la participación de Cartera Industrial REA en el capital social de MDAIE se produjo el 29 de diciembre de 2010.
- 2) El precio medio de adquisición se ha ajustado de conformidad con el número de acciones de MDAIE actualmente titularidad de la Sociedad, esto es 27.545 acciones, resultantes del ajuste del precio de la adquisición. Con anterioridad al ajuste, el precio medio de adquisición por acción de las 21.333 acciones adquiridas inicialmente el 29 de diciembre de 2010, es de 150 euros por acción.

FLUIDRA	(€ / acción)
Precio adquisición	2,51
Valor medio de cotización en la fecha de adquisición	2,51

- 1) La adquisición de la participación de Cartera Industrial REA en el capital social de Fluidra se produjo el 31 de enero de 2011.

A la presente fecha, la Sociedad no tiene previsto la transmisión de ninguna de las inversiones en las que participa. No obstante lo anterior, en caso de que la Sociedad desinviertiese con anterioridad a la fecha en la que el valor de cotización de la inversión fuese inferior al precio de adquisición, o si el precio de venta fuera inferior al precio de adquisición, se produciría una pérdida para la Sociedad.

En relación con lo anterior, y a título ilustrativo, si la Sociedad procediera a la venta de su cartera de inversiones a 30 de junio de 2011, el valor teórico de la cartera de participadas de la Sociedad, resultaría en un valor de la Sociedad equivalente a 2,48 euros por acción. Este valor se ha calculado, en el caso de las sociedades cotizadas (Europac, Tubacex y Fluidra) tomando el Valor de Cotización a 30 de junio de 2011 de la correspondiente participación accionarial de la Sociedad y, en el caso de las sociedades no cotizadas su precio de adquisición, tal y como se aprecia en la tabla siguiente:

	Mecalux	Tubacex	Europac	MDAIE	Fluidra	TOTAL
(+) Valoración a 30/06/2011 (miles de €)	34.357	18.683	22.633	3.200	14.000	92.873
(+) Valor de otros activos de la Sociedad (miles de €) <sup>1</sup>			6.527			
(-) Deuda Financiera Neta de la Sociedad (miles de €) <sup>1</sup>			53.575			
(-) Valor de otros pasivos de la Sociedad (miles de €) <sup>1</sup>			3.556			
<b>(=) Valor teórico de la Sociedad a 30/06/2011 (miles de €)</b>			<b>42.269</b>			
Acciones en circulación (excluyendo autocartera) a 30/06/2011			17.040.085			
<b>Valor teórico por acción de la Sociedad a 30/06/2011 (€)</b>			<b>2,48<sup>4</sup></b>			
<b>Valor Neto Contable por acción de la Sociedad a 30/06/2011 (€)<sup>2</sup></b>			<b>3,78</b>			
<b>Valor nominal por acción de la Sociedad a 30/06/2011 (€) (€)</b>			<b>2,30</b>			
<b>Valor de cotización por acción de la Sociedad a 30/06/2011 (€)<sup>3</sup></b>			<b>2,50</b>			
<b>Valor de emisión por acción de la Sociedad</b>			<b>2,30</b>			

1) Datos obtenidos del balance de situación de la Sociedad a 30 de junio de 2011.

2) Valor Neto Contable por acción calculado como valor de los recursos propios de la Sociedad a 30 de junio de 2011 dividido entre el número de acciones en circulación (excluyendo autocartera) a dicha fecha.

3) Según información disponible en [www.bolsamadrid.es](http://www.bolsamadrid.es)

4) Si bien la Sociedad valora la participación accionarial en Mecalux por su precio de adquisición, de valorarse la participación en Mecalux por el precio fijado en la OPA de exclusión de cotización, esto es 15 euros por acción, el valor teórico por acción de la Sociedad sería de 2,09 euros. A la fecha de registro del presente Documento de Registro, la Sociedad no cuenta con informe de valoración de su participación en Mecalux alguno distinto de los test de deterioro que realiza la propia Sociedad.

Adicionalmente, teniendo en cuenta que el valor de cotización de parte de la cartera de participaciones en sociedades cotizadas se encuentra por debajo de su correspondiente precio de adquisición, en caso de producirse la desinversión de aquellas participaciones al valor de cotización a 30 de junio de 2011, se generaría para la Sociedad un activo por impuesto diferido correspondiente a las bases imponibles negativas (BIN's) por un importe aproximado de 6.652 miles de euros. Como consecuencia de lo anterior, el valor teórico por acción de la Sociedad a 30 de junio de 2011, sería de 2,87 euros.

Finalmente, y también a título ilustrativo, si la Sociedad procediera a la venta de su cartera de inversiones a 31 de agosto de 2011, el valor teórico de la cartera de participadas de la Sociedad, resultaría en un valor de la Sociedad equivalente a 2,09 euros por acción (tomando el Valor de Cotización a 31 de agosto de 2011 de la correspondiente participación accionarial de la Sociedad en las sociedades cotizadas y, en el caso de las sociedades no cotizadas su precio de adquisición y la información financiera a 30 de junio de 2011), tal y como se aprecia en la tabla siguiente:

	Mecalux	Tubacex	Europac	MDAIE	Fluidra	TOTAL
(+) Valoración a 31/08/2011 (miles de €)	34.357	14.095	20.888	3.200	13.750	86.290
(+) Valor de otros activos de la Sociedad (miles de €) <sup>1</sup>			6.527			
(-) Deuda Financiera Neta de la Sociedad (miles de €) <sup>1</sup>			53.575			
(-) Valor de otros pasivos de la Sociedad (miles de €) <sup>1</sup>			3.556			
<b>(=) Valor teórico de la Sociedad (miles de €)</b>			<b>35.686</b>			
Acciones en circulación (excluyendo autocartera) a 30/06/2011			17.040			
<b>Valor teórico por acción de la Sociedad (€)</b>			<b>2,09<sup>4</sup></b>			
<b>Valor Neto Contable por acción de la Sociedad a 30/06/2011 (€)<sup>2</sup></b>			<b>3,78</b>			
<b>Valor nominal por acción de la Sociedad a 31/08/2011 (€)</b>			<b>2,30</b>			
<b>Valor de cotización por acción de la Sociedad a 31/08/2011 (€)<sup>3</sup></b>			<b>2,31</b>			
<b>Valor de emisión por acción de la Sociedad</b>			<b>2,30</b>			

1) Datos obtenidos del balance de situación de la Sociedad a 30 de junio de 2011.

2) Valor Neto Contable por acción calculado como valor de los recursos propios de la Sociedad a 30 de junio de 2011 dividido entre el número de acciones en circulación (excluyendo autocartera) a dicha fecha.

3) Según información disponible en [www.bolsamadrid.es](http://www.bolsamadrid.es)

4) Si bien la Sociedad valora la participación accionarial en Mecalux por su precio de adquisición, de valorarse la participación en Mecalux por el precio fijado en la OPA de exclusión de cotización, esto es 15 euros por acción, el valor teórico por acción de la Sociedad sería de 1,70 euros. A la fecha de registro del presente Documento de Registro, la Sociedad no cuenta con informe de valoración de su participación en Mecalux alguno distinto de los test de deterioro que realiza la propia Sociedad.

Asimismo, teniendo en cuenta que el valor de cotización de parte de la cartera de participaciones en sociedades cotizadas se encuentra por debajo de su correspondiente precio de adquisición, en caso de producirse la desinversión de aquellas participaciones al valor de cotización a 31 de agosto de 2011, se generaría para la Sociedad un activo por impuesto diferido correspondiente a las bases imponibles negativas (BIN's) por un importe aproximado de 8.628 miles de euros. Como consecuencia de lo anterior, el valor teórico por acción de la Sociedad sería de 2,60 euros.

#### **6.1.10 Riesgo del tipo de emisión de la ampliación**

En relación con el factor de riesgo anterior:

Tomando la tabla de valoración de la cartera de participadas a 30 de junio de 2011:

- El valor teórico por acción de la cartera de participadas de la Sociedad a dicha fecha ascendería a 2,48 euros por acción, resultado que el tipo de emisión acordado por la Sociedad sería de un 7,83% inferior a dicho valor.
- Asimismo, de valorarse la participación de Mecalux a 15 euros por acción (precio de la OPA de exclusión), el valor teórico por acción de la cartera de participadas de la Sociedad a dicha fecha ascendería a 2,09 euros por acción, resultando un tipo de emisión acordado por la Sociedad superior en un 10,05% a dicho valor.
- No obstante lo anterior, en caso de producirse la desinversión de aquellas participaciones al valor de cotización a 30 de junio de 2011 y como consecuencia de las bases imponibles negativas (BIN's) que se generarían conforme a lo mencionado en el apartado anterior, el valor teórico de la cartera de participadas de la Sociedad a dicha fecha ascendería a 2,87 euros por acción, resultando que el tipo de emisión acordado sería un 24,78% inferior a dicho valor.

Tomando la tabla de valoración de la cartera de participadas a 31 de agosto de 2011:

- El valor teórico por acción de la cartera de participadas de la Sociedad a dicha fecha ascendería a 2,09 euros por acción, resultando que el tipo de emisión acordado sería un 10,05% superior a dicho valor.
- Asimismo, de valorarse la participación de Mecalux a 15 euros por acción (precio de la OPA de exclusión), el valor teórico por acción de la cartera de participadas de la Sociedad a dicha fecha ascendería a 1,70 euros por acción, resultando un tipo de emisión acordado superior en un 35,29% a dicho valor.
- No obstante lo anterior, en caso de producirse la desinversión de aquellas participaciones al valor de cotización a 31 de agosto de 2011 y como consecuencia de las bases imponibles negativas (BIN's) que se generarían conforme a lo mencionado en el apartado anterior, el valor teórico de la cartera de participadas de la Sociedad a dicha fecha ascendería a 2,60 euros por acción, resultando que el tipo de emisión acordado sería un 13,04% inferior a dicho valor.

Hay que tener en cuenta que, debido a la volatilidad de los mercados, la cotización de las acciones de las sociedades en las que participa la Sociedad podría disminuir y ser inferior a los valores mostrados en las tablas de valoración de la cartera de participadas del apartado anterior. Como consecuencia de esta volatilidad, el valor teórico por acción de la cartera de participadas de la Sociedad podría ser inferior al mostrado en dichas tablas.

## 6.2 Factores de riesgo ligados a los valores ofertados

### 6.2.1 Riesgo de dilución

Aquellos accionistas de la Sociedad que no ejerciten sus derechos de suscripción preferente podrían ver diluida su participación en el capital social de Cartera Industrial REA en un veinticinco por ciento (25%), siempre y cuando la ampliación se suscriba completamente.

Asimismo, la contraprestación percibida por los accionistas u otros inversores que opten por vender sus derechos podrá no ser suficiente para compensarles plenamente por la dilución de su porcentaje de participación en la Sociedad.

### 6.2.2 Mercado de los derechos de suscripción preferente.

Los derechos de suscripción preferente del aumento de capital serán negociables en el mercado de correo electrónico de las Bolsas de Madrid y Barcelona durante un periodo de 15 días naturales desde el día siguiente al de la publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME.

Cartera Industrial REA no puede asegurar que se vaya a desarrollar un mercado de negociación activo de los derechos de suscripción preferente en las referidas Bolsas durante ese periodo o que, a lo largo del mismo vaya a haber suficiente liquidez para los mencionados derechos.

En caso de que el precio de suscripción sea superior al precio de cierre de la acción correspondiente a la sesión bursátil del último día de cotización de la Sociedad anterior al inicio del Periodo de Suscripción Preferente, el valor teórico del derecho será negativo.

En este supuesto, el valor teórico del derecho de suscripción preferente sería positivo utilizando el precio de cierre de la cotización de Cartera Industrial REA correspondiente a la sesión bursátil del 1 de septiembre de 2011 que ha sido de 2,31 euros.

El precio de cierre correspondiente a la sesión bursátil del último día de cotización anterior al inicio del periodo de negociación de los derechos será el que el mercado fije en ese momento.

$$\text{VTD} = \frac{(2,31 - 2,30) \times 5.680.028}{17.040.085 + 5.680.028} = 0,0025$$

Sin perjuicio de que, de acuerdo con el precio de cotización de la acción tomado para la anterior fórmula, el valor teórico del derecho resulta negativo, se hace constar que solamente podrán cruzarse operaciones de compraventa de derechos de suscripción preferente a partir de valores iguales o superiores a 0,01 euros.

### 6.2.3 Eventualmente, el valor de los derechos de suscripción preferente puede verse afectado por variaciones en la cotización de las acciones

El precio de negociación de los derechos de suscripción preferente depende en gran medida del precio al que se negocien de las acciones de la Sociedad, por lo que variaciones en el valor de cotización de dichas acciones podrán afectar al valor de negociación de los derechos de suscripción preferente.

Cartera Industrial REA no puede asegurar a los titulares de derechos de suscripción preferente que el precio de cotización de las acciones de la Sociedad no esté por debajo del precio de suscripción de las acciones después de que los titulares de los derechos de suscripción preferente hayan decidido ejercerlos. Si esto ocurriese, los titulares de derechos de suscripción preferente se habrán comprometido a adquirir acciones de nueva emisión a un precio superior al precio de mercado.

#### 6.2.4 Admisión a negociación de las Acciones Nuevas

Cartera Industrial REA va a solicitar la admisión a cotización de las Acciones Nuevas emitidas en el aumento de capital en el mercado de correo electrónico de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona. Cualquier retraso en el inicio de la negociación bursátil de las Acciones Nuevas privaría de liquidez en el mercado a dichas acciones, dificultando a los inversores la venta de las mismas.

#### 6.2.5 Riesgo de liquidez de los valores

Cartera Industrial REA no puede asegurar que las acciones que se emitan en ejecución de esta ampliación de capital, que cotizarán en el mercado de correo electrónico de las Bolsas de Madrid y Barcelona, tengan una frecuencia de negociación similar a la del Mercado Continuo, por lo que es posible que existan dificultades de liquidez de la acción.

Las acciones de la Sociedad se negocian en el mercado de correo electrónico de la Bolsa de Madrid y de la Bolsa de Barcelona, en la modalidad de negociación denominada "fixing". Se contrata desde las 8:30 hasta las 16:00 horas de lunes a viernes, con fijación de precios en dos momentos de la sesión (12:00 y 16:00).

El volumen anual de negociación de las acciones de Cartera Industrial REA durante el año 2010, 2009 y 2008 ha sido de aprox. 123 miles de acciones (7,21% del capital social), 1.061 miles de acciones (6,22% del capital social) y 2.440 miles de acciones (14,3% del capital social) respectivamente y el volumen anual de negociación de las acciones del año 2011 hasta la sesión del 31 agosto de 2011 incluida, ha sido de aprox. 411 miles de acciones (2,41% del capital social).<sup>1</sup>

Durante los últimos dos años y hasta el 31 de agosto de 2011, las acciones de Cartera Industrial REA presentan la siguiente frecuencia de negociación<sup>2</sup>:

	2011 (hasta 31/08/2011)	2010	2009
Días de negociación con respecto al total de días hábiles bursátiles (%)	49,70	19,27	33,46

#### 6.2.6 Acciones susceptibles de venta posterior

La venta de un número significativo de acciones de Cartera Industrial REA en el mercado tras el aumento de capital, o la percepción de que estas ventas se puedan producir, podría afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de Cartera Industrial REA o a la posibilidad para la Sociedad de

<sup>1</sup> Información disponible en la página [www.bolsamadrid.es](http://www.bolsamadrid.es)

<sup>2</sup> Información disponible en la página [www.bolsamadrid.es](http://www.bolsamadrid.es)

aumentar su capital social en el futuro mediante nuevas ofertas públicas de suscripción de acciones o ampliaciones de capital.

#### **6.2.7 Valor de capitalización bursátil**

La capitalización bursátil de la Sociedad al cierre de la sesión del 1 de septiembre de 2011, esto es, antes del aumento de capital, era de aprox. 39.363 miles de euros (17.040.085 acciones a un precio de 2,31 euros por acción), lo que sitúa a la empresa entre las sociedades de reducida capitalización.

#### **6.2.8 Volatilidad de la cotización**

El precio de las acciones de Cartera Industrial REA en el mercado podría ser volátil.

La volatilidad actual de los mercados de valores en España y en el mundo en términos de volumen de contratación y precios de cotización de los valores podría tener efectos adversos en el precio de cotización de las acciones de Cartera Industrial REA, con independencia de cual sea la situación financiera y los resultados de explotación de la Sociedad.

No obstante, durante los últimos 12 meses el precio de las acciones de la Sociedad ha oscilado entre un máximo de cotización de cierre 2,68 euros (correspondiente a la sesión del 4 de febrero de 2011) y un mínimo de cierre 1,90 euros (correspondiente a la sesión de 3 de enero de 2011).

#### **6.2.9 Irrevocabilidad de la suscripción**

Los accionistas de la Sociedad que ejerciten derechos de suscripción preferente de los que sean titulares y los inversores que los adquieran y ejerciten durante el periodo de suscripción preferente no podrán revocar las suscripciones realizadas en dicho periodo ni las solicitudes que realicen de suscripción de acciones adicionales. Por tanto, los accionistas e inversores se verán obligados a suscribir las acciones aun cuando el precio de cotización de las acciones de la Sociedad se situase por debajo del precio de suscripción de las Acciones Nuevas.

#### **6.2.10 Puede suceder que los accionistas de jurisdicciones diferentes a la española no puedan ejercitar sus derechos de adquisición o suscripción preferente para adquirir Acciones Nuevas**

En virtud de la Ley de Sociedades de Capital, los titulares de las acciones de la Sociedad tienen el derecho genérico a suscribir y/o adquirir un número de acciones suficiente para mantener los porcentajes de participación en el capital social de la Sociedad que tenían con anterioridad a la emisión de nuevas acciones.

No obstante, es posible que los titulares de acciones de la Sociedad residentes en jurisdicciones no pertenecientes a la Unión Europea, en función de la regulación aplicable en dichas jurisdicciones, no puedan ejercitar sus derechos de suscripción preferente, a menos que se cumplan los requisitos establecidos en sus respectivas regulaciones o resulte de aplicación algún supuesto de exención.

Ningún valor puede ser ofrecido ni vendido dentro de Australia, Canadá, Estados Unidos de América o Japón, salvo previo registro bajo la normativa del mercado de valores que resulte de aplicación o la disponibilidad de una excepción de registro

para tal oferta o venta. La Sociedad no tiene intención de registrar la oferta o venta de sus Acciones Nuevas en Australia, Canadá, Estados Unidos de América o Japón, ni de hacer una oferta pública en dichos países. Por lo tanto, ni los derechos de suscripción preferente ni las Acciones Nuevas podrán ser ofrecidos, ejercidos, vendidos o entregados en dichos países.

En particular, los titulares de las acciones de la Sociedad residentes en Estados Unidos no podrán ejercitar o vender cualesquiera derechos de suscripción preferente que tengan en el futuro en relación a las acciones de la Sociedad, a menos que se registre un documento de oferta de conformidad con el United States Securities Act de 1933 (ley del mercado de valores estadounidense) o resulte de aplicación una exención a dicho registro y se decida acogerse a ella.

#### **6.2.11 Inexistencia de compromisos de asunción ni de lock-up**

No existen ningún acuerdo de no transmisión de acciones (lock up) por parte de los accionistas de la Sociedad, ningún compromiso de mantenimiento de la inversión ni ninguna prohibición temporal de venta por parte de los destinatarios de las acciones emitidas en el presente aumento de capital.

Asimismo, tampoco existe ningún compromiso por parte de los actuales accionistas de acudir al presente aumento de capital.

## **II FACTORES DE RIESGO**

Antes de adoptar la decisión de invertir en las acciones objeto de la Oferta, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que a continuación se describen y que podrían afectar al negocio, los resultados o la situación financiera de Cartera Industrial Rea S.A., asociados a los sectores de actividad en los que está presente, así como los específicos de sus negocios.

Estos riesgos no son los únicos a los que Cartera Industrial Rea, S.A. podría estar expuesto en el futuro. Con el transcurso del tiempo podrían existir riesgos adicionales o incertidumbres que no pueden ser identificados actualmente o pueden ser considerados en el futuro significativos, y que podrían representar un efecto adverso para el negocio o la posición financiera de Cartera Industrial Rea, S.A. Asimismo, debe tenerse en cuenta que dichos riesgos podrían afectar al precio de las acciones de la Sociedad, lo que podría llevar a una pérdida total o parcial de la inversión realizada.

### **1 FACTORES DE RIESGO LIGADOS AL EMISOR O SU SECTOR DE ACTIVIDAD**

#### **1.1 Riesgo de la inversión**

La consecución de beneficios futuros y la generación de rentabilidades atractivas se basarán en la correcta implantación de la estrategia inversora de la Sociedad, que dependerá de la identificación de las oportunidades de inversión. Para cada inversión que lleva a cabo la Sociedad, se solicita a expertos independientes que realicen una revisión, valoración y análisis técnico de los aspectos más relevantes e importantes de la misma. No obstante lo anterior, no existe garantía sobre la recuperabilidad y/o rentabilidad de la inversión que finalmente la Sociedad decida llevar a cabo y en el momento de la inversión o con posterioridad a la misma, pueden surgir circunstancias desconocidas que afecten de manera negativa a la evolución de las inversiones.

Por otro lado, no existe garantía de que la Sociedad pueda encontrar un número suficiente de oportunidades de inversión a precios interesantes que permita cumplir su objetivo de invertir en el presente ejercicio la totalidad de la tesorería disponible (incluyendo los fondos provenientes de la presente ampliación de capital) o que la Sociedad sea capaz de aprovechar oportunidades de inversión que puedan surgir en el futuro.

#### **1.2 Otras compañías inversoras pueden reducir las oportunidades de inversión de la Sociedad**

La Sociedad compite con otros participantes en el mercado en la búsqueda de oportunidades de inversión, por lo que en caso de producirse un incremento de la competencia, o que dichos participantes dispusiesen de mayores recursos financieros o técnicos, podría implicar una desventaja para la Sociedad y una disminución de oportunidades de inversión a un precio atractivo.

#### **1.3 Situación económica**

El ciclo económico podría tener un impacto directo en el desarrollo del negocio de cada una de las sociedades participadas por la Sociedad, especialmente puede reducir el nivel de actividad. Del mismo modo dicho ciclo también podría afectar a la generación de nuevas oportunidades de inversión y de desinversión para la Sociedad.

#### 1.4 Riesgo de liquidez de las inversiones

En la actualidad, la cartera de participadas de la Sociedad está compuesta tanto por valores cotizados como no cotizados.

Aquellas inversiones que realice la Sociedad en sociedades no cotizadas, por su propia naturaleza, podrían tener un menor grado de liquidez, en tanto no exista un mercado adecuado para su enajenación, por lo que la desinversión por parte de la Sociedad en dichas sociedades podría requerir un período de tiempo prolongado.

Por lo que respecta a la inversión en valores cotizados, éstos se encuentran expuestos a fluctuaciones en el precio y volúmenes de negociación debidas a factores que escapan al control de la Sociedad.

#### 1.5 Riesgo de no repartir dividendos por parte de las sociedades participadas

Los ingresos de la Sociedad dependen principalmente de la distribución de dividendos por parte de las sociedades en las que participada o de la desinversión de las participaciones de las que es titular.

La Sociedad no tiene participaciones de control en las sociedades en las que participa, por lo que, a pesar de que la Sociedad ejercite su derecho de voto en las sociedades en las que participe a favor de la distribución de dividendos, es posible que no se apruebe la distribución de dividendos en dichas sociedades reduciendo en su caso los beneficios de la Sociedad.

#### 1.6 Riesgo de no repartir dividendos por parte de la Sociedad

Existe el riesgo de que la Sociedad no reparta dividendos, ya sea por la falta de beneficios o reservas, como consecuencia, entre otros, de la falta de distribución de dividendos por parte de las sociedades en las que participa o de desinversión de su cartera de participaciones.

Durante los últimos tres ejercicios, la Sociedad ha distribuido los siguientes dividendos de conformidad con el siguiente cuadro:

Cartera Industrial REA	2011 (31 de agosto)	2010	2009	2008
Resultado del ejercicio después de impuestos (miles €)	(393)	(536)	(434)	(1.389)
Reservas	14.004	16.261	18.399	22.151
Total dividendos distribuidos con cargo a reservas (miles €)	1.704	1.704	1.649	-
Total dividendos distribuidos con cargo al resultado del ejercicio anterior (miles €)	-	-	-	1.360
<b>Total dividendos repartidos</b>	<b>1.704</b>	<b>1.704</b>	<b>1.649</b>	<b>1.360</b>
<b>Resultado por acción (€)</b>	<b>(0,023)</b>	<b>(0,031)</b>	<b>(0,025)</b>	<b>1,021</b>
<b>Dividendo por acción (€)</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,12</b>

La Sociedad repartió dividendos en 2008 con cargo a los beneficios del ejercicio 2007, y desde esa fecha, los repartos de dividendos se han realizado con cargo a reservas

voluntarias. La última vez que la Sociedad acordó repartir dividendos fue el 2 de junio de 2011, correspondiente a 0,10 € por acción que se distribuyeron el 5 de julio de 2011.

A la presente fecha, y sin perjuicio de la de la tendencia de los tres últimos ejercicios, la Sociedad no tiene establecida una política de reparto de dividendos, si bien es su intención firme favorecer el retorno a sus accionistas, distribuyendo como dividendos la mayor parte de su beneficio neto distribuible una vez atendidas las necesidades derivadas de la actividad inversora de la Sociedad. Sin perjuicio de esa intención firme, la Sociedad decidirá en cada momento el porcentaje de su beneficio neto distribuible que se distribuirá efectivamente entre los accionistas como dividendos, en cuya determinación será necesario tener en cuenta las necesidades financieras de la Sociedad derivadas de su actividad inversora.

Las Acciones Nuevas otorgarán a sus titulares, desde su inscripción en los registros contables de Iberclear y de sus Entidades Participantes, los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de Cartera Industrial REA actualmente en circulación. Las Acciones Nuevas al igual que las demás acciones que componen el capital social, no otorgan derecho a percibir un dividendo mínimo, por ser todas ellas ordinarias.

No obstante lo anterior, las Acciones Nuevas sólo tendrán derecho a la percepción de dividendos activos que se acuerden y distribuyan a partir del 1 de enero de 2012.

#### **1.7 Riesgos derivados de la adquisición o venta de participaciones accionariales**

A pesar de que la Sociedad analice cuidadosamente toda la información de la que disponga de las inversiones en las que participa o en las que tenga intención de participar, así como de la información, revisiones legales, valoraciones y análisis técnicos que expertos independientes pueda realizar sobre los aspectos más relevantes e importantes de las inversiones, no puede asegurarse que la información disponible revele todos los riesgos asociados a las inversiones. Asimismo, tampoco puede asegurarse que con la información disponible se lleve a cabo una adecuada revisión y/o valoración legal y/o protección contractual adecuada frente a los posibles riesgos de las inversiones, sobre todo en relación a las participaciones accionariales de sociedades no cotizadas.

El éxito de las inversiones de las Sociedades depende de numerosos factores, de los cuales muchos de ellos escapan al control de la Sociedad. Asimismo, una revisión legal (due diligence) satisfactoria tampoco garantiza el éxito de la inversión.

La protección contractual de la Sociedad, en caso de transmisión de participaciones accionariales, puede no ser suficiente en cas de incumplimiento de manifestaciones, garantías y/u obligaciones otorgadas a favor del adquirente de la desinversión.

Asimismo, la adquisición de participaciones significativas en sociedades cotizadas o no cotizadas, podría requerir la obtención de consentimientos o autorizaciones administrativas sin que pueda descartarse que no se obtengan o que se impongan determinadas condiciones que imposibiliten a la Sociedad llevar a cabo la inversión en cuestión.

#### **1.8 Riesgos derivados de financiación ajena**

La capacidad futura de la Sociedad para atender nuevas inversiones estará condicionada a la obtención de nuevos recursos financieros.

En el futuro, la Sociedad podría esperar refinanciar una parte de la deuda existente o financiar las inversiones mediante préstamos o créditos bancarios.

La Sociedad no puede asegurar la disponibilidad de los medios de financiación en condiciones aceptables. Si la obtención de nuevos recursos financieros resulta imposible o más costosa que en el pasado, el negocio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad podrían verse afectados negativamente.

La capacidad de la Sociedad para atender el pago del principal e intereses derivado del endeudamiento existente estará en función de los flujos de caja que la Sociedad genere. En caso de un incremento del coste del endeudamiento existente o una disminución de los flujos de caja de la Sociedad podría afectar negativamente a la Sociedad.

## **1.9 Riesgo de disminución del valor de la cartera de participadas**

La Sociedad tiene en su cartera de inversiones tanto participaciones en empresas cotizadas como no cotizadas. Las empresas actualmente cotizadas que integran la cartera de la Sociedad son:

- Europac y Tubacex, participaciones accionariales que se adquirieron durante el año 2008, en el que las cotizaciones de dichas sociedades eran superiores a las actuales.
- Fluidra, cuya participación accionarial se adquirió en enero del 2011, y cuya cotización actual es superior a la cotización en el momento de la compra.

Aunque la Sociedad espera las cotizaciones de Europac y Tubacex se recuperen una vez se reduzcan las incertidumbres que hoy afectan a la actividad económica en general, y a los mercados financieros en particular, es posible que esto no ocurra en el corto plazo o incluso que no se lleguen a recuperar.

La Sociedad recoge como valor la cartera de participadas el precio de adquisición de las distintas participaciones accionariales.

Tal y como se refleja en las cuentas anuales de la Sociedad, ésta ejerce una influencia significativa en la gestión de gestión de Mecalux, Tubacex, Europac y MDAIE al participar en sus decisiones de política financiera y de explotación y al disponer de representación en los respectivos consejos de administración así como en comisiones ejecutivas, de nombramientos y auditoría, según corresponda.

La Sociedad analiza anualmente el eventual deterioro del valor de su cartera de participadas mediante el método de descuento de flujos de caja<sup>1</sup>. Dichos análisis no han puesto de manifiesto deterioros del valor de la cartera de inversiones de la Sociedad. La Sociedad llevará a cabo los próximos análisis de deterioro de valor de su cartera de participadas durante el proceso de formulación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2011.

La tabla adjunta refleja los precios medios de adquisición de las compañías participadas por la Sociedad, así como los valores medios de cotización durante los periodos en los que se adquirieron las participaciones. Asimismo, la tabla muestra los valores de cotización para las sociedades cotizadas y en libros para las sociedades no cotizadas a cierre del ejercicio 2010, del primer y segundo trimestre de 2011 y a 31 de agosto de 2011.

---

<sup>1</sup> Los test de deterioro de valor se han llevado a cabo para las participaciones de la cartera de participadas de la Sociedad, salvo para las participaciones accionariales de MD Anderson International España, S.A. y Fluidra, S.A. que fueron adquiridas a finales del 2010 y a principios del 2011.

(datos en € / acción)	Mecalux	Tubacex	Europac	MDAIE <sup>2</sup>	Fluidra
Precio medio adquisición	18,59	5,51	4,69	116,17 <sup>3</sup>	2,51
Valor medio de cotización durante el periodo de adquisición	18,84	5,35	4,75	-	2,51
Precio medio de adquisición o valor de cotización de la acción a 31/12/2010 <sup>1</sup>	18,59	2,48	3,50	150	2,31
Precio medio de adquisición o valor de cotización de la acción a 31/03/2011 <sup>1</sup>	18,59	2,91	4,24	150	2,87
Precio medio de adquisición o valor de cotización de la acción a 30/06/2011 <sup>1</sup>	18,59	2,81	3,76	150	2,80
Precio medio de adquisición o valor de cotización de la acción a 31/08/2011 <sup>1</sup>	18,59	2,12	3,47	116,17	2,75

1) Valor de cotización obtenido de la información disponible en [www.bolsamadrid.es](http://www.bolsamadrid.es)

2) MD Anderson International España, S.A.

3) El precio medio de adquisición se ha calculado sobre el número de acciones de MDAIE actualmente titularidad de la Sociedad, esto es 27.545 acciones, resultantes del ajuste del precio de la adquisición. Con anterioridad al ajuste, el precio medio calculado sobre las 21.333 acciones adquiridas inicialmente el 29 de diciembre de 2010 es de 150 euros por acción.

A continuación se muestra el detalle de los valores de adquisición y cotización en el momento de adquisición de las distintas participaciones accionariales:

MECALUX	(€ / acción)
Precio medio adquisición	18,59 <sup>1</sup>
Precio de la OPA de exclusión	15,00 <sup>2</sup>
Valor medio de cotización durante el periodo de adquisición	18,84 <sup>3</sup>

- 1) El precio medio de adquisición se ha calculado en base a (i) el precio medio de adquisición durante el periodo de adquisición de las acciones, comprendido entre el 31 de enero de 2008 y el 21 de enero de 2009, esto es 20,45 euros y (ii) las ampliaciones de capital liberadas llevadas a cabo por Mecalux y que minoran el precio de adquisición por acción de la inversión de la Sociedad en Mecalux.
- 2) La OPA de exclusión fue admitida el 18 de mayo de 2010 y aprobada el 14 de junio de 2010 por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- 3) El valor medio se ha calculado en base a (i) el valor medio de cotización en el periodo de adquisición de las acciones, comprendido entre el 31 de enero de 2008 y el 21 de enero de 2009, esto es 19,21 euros y (ii) las ampliaciones de capital liberadas llevadas a cabo por Mecalux y que minoran el valor de cotización de las acciones de Mecalux.

TUBACEX	(€ / acción)
Precio medio adquisición	5,51
Valor medio de cotización durante el periodo de adquisición <sup>1</sup>	5,35

- 1) El periodo de adquisición comprende desde el 21 de abril de 2008 al 13 de noviembre de 2008.

<b>EUROPAC</b>	<b>(€ / acción)</b>
----------------	---------------------

<b>Precio medio adquisición (€)</b>	4,69 <sup>1</sup>
-------------------------------------	-------------------

<b>Valor medio de cotización durante el periodo de adquisición (€)</b>	4,75 <sup>2</sup>
--	-------------------

- 1) El precio medio de adquisición se ha calculado en base a (i) el precio medio de adquisición durante el periodo de adquisición de las acciones, comprendido entre el 7 de febrero de 2008 y el 23 de diciembre de 2008, esto es, 5,51 euros y (ii) las ampliaciones de capital liberadas llevadas a cabo por Europac.
- 2) El valor medio se ha calculado en base a (i) el valor medio de cotización durante el periodo de adquisición de las acciones, comprendido entre el 21 de abril de 2008 y el 13 de noviembre de 2008, esto es 5,15 euros y (ii) la ampliación de capital liberadas llevadas a cabo por Europac.

<b>MDAIE</b>	<b>(€ / acción)</b>
--------------	---------------------

<b>Precio de adquisición<sup>1</sup></b>	150
--	-----

<b>Precio medio de adquisición<sup>1</sup></b>	150
--	-----

<b>Precio medio de adquisición ajustado<sup>2</sup></b>	116,17
---	--------

- 1) La adquisición de la participación de Cartera Industrial REA en el capital social de MDAIE se produjo el 29 de diciembre de 2010.
- 2) El precio medio de adquisición se ha ajustado de conformidad con el número de acciones de MDAIE actualmente titularidad de la Sociedad, esto es 27.545 acciones, resultantes del ajuste del precio de la adquisición. Con anterioridad al ajuste, el precio medio de adquisición por acción de las 21.333 acciones adquiridas inicialmente el 29 de diciembre de 2010, es de 150 euros por acción.

<b>FLUIDRA</b>	<b>(€ / acción)</b>
----------------	---------------------

<b>Precio adquisición<sup>1</sup></b>	2,51
---------------------------------------	------

<b>Valor medio de cotización en la fecha de adquisición<sup>1</sup></b>	2,51
---	------

- 1) La adquisición de la participación de Cartera Industrial REA en el capital social de Fluidra se produjo el 31 de enero de 2011.

A la presente fecha, la Sociedad no tiene previsto la transmisión de ninguna de las inversiones en las que participa. No obstante lo anterior, en caso de que la Sociedad desinvertiese con anterioridad a la fecha en la que el valor de cotización de la inversión fuese inferior al precio de adquisición, o si el precio de venta fuera inferior al precio de adquisición, se produciría una pérdida para la Sociedad.

En relación con lo anterior, y a título ilustrativo, si la Sociedad procediera a la venta de su cartera de inversiones a 30 junio de 2011, el valor teórico de la cartera de participadas de la Sociedad, resultaría en un valor de la Sociedad equivalente a 2,48 euros por acción. Este valor se ha calculado, en el caso de las sociedades cotizadas (Europac, Tubacex y Fluidra) tomando el Valor de Cotización a 30 de junio de 2011 de la correspondiente participación accionarial de la Sociedad y, en el caso de las sociedades no cotizadas su precio de adquisición, tal y como se aprecia en la tabla siguiente:

	Mecalux	Tubacex	Europac	MDAIE	Fluidra	TOTAL
(+) Valoración a 30/06/2011 (miles de €)	34.357	18.683	22.633	3.200	14.000	92.873
(+) Valor de otros activos de la Sociedad (miles de €) <sup>1</sup>			6.527			
(-) Deuda Financiera Neta de la Sociedad (miles de €) <sup>1</sup>			53.575			
(-) Valor de otros pasivos de la Sociedad (miles de €) <sup>1</sup>			3.556			
<b>(=) Valor teórico de la Sociedad a 30/06/2011 (miles de €)</b>			<b>42.269</b>			
Acciones en circulación (excluyendo autocartera) a 30/06/2011			17.040			
<b>Valor teórico por acción de la Sociedad a 30/06/2011 (€)</b>			<b>2,48<sup>4</sup></b>			
<b>Valor Neto Contable por acción de la Sociedad a 30/06/2011 (€)<sup>2</sup></b>			<b>3,78</b>			
<b>Valor nominal por acción de la Sociedad a 30/06/2011 (€) (€)</b>			<b>2,30</b>			
<b>Valor de cotización por acción de la Sociedad a 30/06/2011 (€)<sup>3</sup></b>			<b>2,50</b>			
<b>Valor de emisión por acción de la Sociedad</b>			<b>2,30</b>			

1) Datos obtenidos del balance de situación de la Sociedad a 30 de junio de 2011.

2) Valor Neto Contable por acción calculado como valor de los recursos propios de la Sociedad a 30 de junio de 2011 dividido entre el número de acciones en circulación (excluyendo autocartera) a dicha fecha.

3) Según información disponible en [www.bolsamadrid.es](http://www.bolsamadrid.es)

4) Si bien la Sociedad valora la participación accionarial en Mecalux por su precio de adquisición, de valorarse la participación en Mecalux por el precio fijado en la OPA de exclusión de cotización, esto es 15 euros por acción, el valor teórico por acción de la Sociedad sería de 2,09 euros. A la fecha de registro del presente Documento de Registro, la Sociedad no cuenta con informe de valoración de su participación en Mecalux alguno distinto de los test de deterioro que realiza la propia Sociedad.

Adicionalmente, teniendo en cuenta que el valor de cotización de parte de la cartera de participaciones en sociedades cotizadas se encuentra por debajo de su correspondiente precio de adquisición, en caso de producirse la desinversión de aquellas participaciones al valor de cotización a 30 de junio de 2011, se generaría para la Sociedad un activo por impuesto diferido correspondiente a las bases imponibles negativas (BIN's) por un importe aproximado de 6.652 miles de euros. Como consecuencia de lo anterior, el valor teórico por acción de la Sociedad a 30 de junio de 2011, sería de 2,87 euros.

Finalmente, y también a título ilustrativo, si la Sociedad procediera a la venta de su cartera de inversiones a 31 de agosto de 2011, el valor teórico de la cartera de participadas de la Sociedad, resultaría en un valor de la Sociedad equivalente a 2,09 euros por acción (tomando el Valor de Cotización a 31 de agosto de 2011 de la correspondiente participación accionarial de la Sociedad en las sociedades cotizadas y, en el caso de las sociedades no cotizadas su precio de adquisición y la información financiera a 30 de junio de 2011), tal y como se aprecia en la tabla siguiente:

	Mecalux	Tubacex	Europac	MDAIE	Fluidra	TOTAL
(+) Valoración a 31/08/2011 (miles de €)	34.357	14.095	20.888	3.200	13.750	86.290
(+) Valor de otros activos de la Sociedad (miles de €) <sup>1</sup>			6.527			
(-) Deuda Financiera Neta de la Sociedad (miles de €) <sup>1</sup>			53.575			
(-) Valor de otros pasivos de la Sociedad (miles de €) <sup>1</sup>			3.556			
<b>(=) Valor teórico de la Sociedad (miles de €)</b>			<b>35.686</b>			
Acciones en circulación (excluyendo autocartera) a 30.06.2011			17.040			
<b>Valor teórico por acción de la Sociedad (€)</b>			<b>2,09<sup>4</sup></b>			
<b>Valor Neto Contable por acción de la Sociedad a 30/06/2011 (€)<sup>2</sup></b>			<b>3,78</b>			
<b>Valor nominal por acción de la Sociedad a 30/06/2011 (€)</b>			<b>2,30</b>			
<b>Valor de cotización por acción de la Sociedad a 31/08/2011 (€)<sup>3</sup></b>			<b>2,31</b>			
<b>Valor de emisión por acción de la Sociedad</b>			<b>2,30</b>			

1) Datos obtenidos del balance de situación de la Sociedad a 30 de junio de 2011.

2) Valor Neto Contable por acción calculado como valor de los recursos propios de la Sociedad a 30 de junio de 2011 dividido entre el número de acciones en circulación (excluyendo autocartera) a dicha fecha.

3) Según información disponible en [www.bolsamadrid.es](http://www.bolsamadrid.es)

4) Si bien la Sociedad valora la participación accionarial en Mecalux por su precio de adquisición, de valorarse la participación en Mecalux por el precio fijado en la OPA de exclusión de cotización, esto es 15 euros por acción, el valor teórico por acción de la Sociedad sería de 1,70 euros. A la fecha de registro del presente Documento de Registro, la Sociedad no cuenta con informe de valoración de su participación en Mecalux alguno distinto de los test de deterioro que realiza la propia Sociedad.

Asimismo, teniendo en cuenta que el valor de cotización de parte de la cartera de participaciones en sociedades cotizadas se encuentra por debajo de su correspondiente precio de adquisición, en caso de producirse la desinversión de aquellas participaciones al valor de cotización a 31 de agosto de 2011, se generaría para la Sociedad un activo por impuesto diferido correspondiente a las bases imponibles negativas (BIN's) por un importe aproximado de 8.628 miles de euros. Como consecuencia de lo anterior, el valor teórico por acción de la Sociedad sería de 2,60 euros.

### 1.10 Riesgo del tipo de emisión

El tipo de emisión acordado por la Sociedad para la ampliación de capital es 2,30 euros por acción, importe que se corresponde con el valor nominal de las acciones de la Sociedad, sin que exista por tanto prima de emisión.

En relación con el factor de riesgo anterior:

Tomando la tabla de valoración de la cartera de participadas a 30 de junio de 2011:

- El valor teórico por acción de la cartera de participadas de la Sociedad a dicha fecha ascendería a 2,48 euros por acción, resultado que el tipo de emisión acordado por la Sociedad sería de un 7,83% inferior a dicho valor.

- Asimismo, de valorarse la participación de Mecalux a 15 euros por acción (precio de la OPA de exclusión), el valor teórico por acción de la cartera de participadas de la Sociedad a dicha fecha ascendería a 2,09 euros por acción, resultando un tipo de emisión acordado por la Sociedad superior en un 10,05% a dicho valor.
- No obstante lo anterior, en caso de producirse la desinversión de aquellas participaciones al valor de cotización a 30 de junio de 2011 y como consecuencia de las bases imponibles negativas (BIN's) que se generarían conforme a lo mencionado en el apartado anterior, el valor teórico de la cartera de participadas de la Sociedad a dicha fecha ascendería a 2,87 euros por acción, resultando que el tipo de emisión acordado sería un 24,78% inferior a dicho valor.

Tomando la tabla de valoración de la cartera de participadas a 31 de agosto de 2011:

- El valor teórico por acción de la cartera de participadas de la Sociedad a dicha fecha ascendería a 2,09 euros por acción, resultando que el tipo de emisión acordado sería un 10,05% superior a dicho valor.
- Asimismo, de valorarse la participación de Mecalux a 15 euros por acción (precio de la OPA de exclusión), el valor teórico por acción de la cartera de participadas de la Sociedad a dicha fecha ascendería a 1,70 euros por acción, resultando un tipo de emisión acordado superior en un 35,29% a dicho valor.
- No obstante lo anterior, en caso de producirse la desinversión de aquellas participaciones al valor de cotización a 31 de agosto de 2011 y como consecuencia de las bases imponibles negativas (BIN's) que se generarían conforme a lo mencionado en el apartado anterior, el valor teórico de la cartera de participadas de la Sociedad a dicha fecha ascendería a 2,60 euros por acción, resultando que el tipo de emisión acordado sería un 13,04% inferior a dicho valor.

Hay que tener en cuenta que, debido a la volatilidad de los mercados, la cotización de las acciones de las sociedades en las que participa la Sociedad podría disminuir y ser inferior a los valores mostrados en las tablas de valoración de la cartera de participadas del apartado anterior. Como consecuencia de esta volatilidad, el valor teórico por acción de la cartera de participadas de la Sociedad podría ser inferior al mostrado en dichas tablas.

## **2 FACTORES DE RIESGO LIGADOS A LOS VALORES OFERTADOS**

### **2.1 Riesgo de dilución**

Aquellos accionistas de la Sociedad que no ejerciten sus derechos de suscripción preferente podrían ver diluida su participación en el capital social de Cartera Industrial REA en un veinticinco por ciento (25%), siempre y cuando la ampliación se suscriba completamente.

Asimismo, la contraprestación percibida por los accionistas u otros inversores que opten por vender sus derechos podrá no ser suficiente para compensarles plenamente por la dilución de su porcentaje de participación en la Sociedad.

La ampliación de capital no está asegurada por ninguna entidad, la Sociedad no tiene conocimiento de que terceros, miembros de los órganos de gestión y administración o accionistas principales hayan asumido un compromiso de suscripción de la Oferta, por lo que la misma podría no ser suscrita completamente.

### **2.2 Mercado de los derechos de suscripción preferente.**

Los derechos de suscripción preferente del aumento de capital serán negociables en los mercados de correo electrónico de las Bolsas de Madrid y Barcelona durante un periodo de 15 días naturales desde el día siguiente al de la publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME.

Cartera Industrial REA no puede asegurar que se vaya a desarrollar un mercado de negociación activo de los derechos de suscripción preferente en las referidas Bolsas durante ese periodo o que, a lo largo del mismo vaya a haber suficiente liquidez para los mencionados derechos.

En caso de que el precio de suscripción sea superior al precio de cierre de la acción correspondiente a la sesión bursátil del último día de cotización de la Sociedad anterior al inicio del Periodo de Suscripción Preferente, el valor teórico del derecho será negativo.

En este supuesto, el valor teórico del derecho de suscripción preferente sería positivo utilizando el precio de cierre de la cotización de Cartera Industrial REA correspondiente a la sesión bursátil del 1 de septiembre de 2011 que ha sido de 2,31 euros.

El precio de cierre correspondiente a la sesión bursátil del último día de cotización anterior al inicio del periodo de negociación de los derechos será el que el mercado fije en ese momento.

$$\text{VTD} = \frac{(2,31 - 2,30) \times 5.680.028}{17.040.085 + 5.680.028} = 0,0025$$

Sin perjuicio de que, de acuerdo con el precio de cotización de la acción tomado para la anterior fórmula, el valor teórico del derecho resulta negativo, se hace constar que solamente podrán cruzarse operaciones de compraventa de derechos de suscripción preferente a partir de valores iguales o superiores a 0,01 euros.

### **2.3 Eventualmente, el valor de los derechos de suscripción preferente puede verse afectado por una caída en la cotización de las acciones**

La Sociedad no puede asegurar que el precio de negociación de sus acciones y los derechos de suscripción preferente pueden verse afectados por los mismos riesgos que las acciones de la Sociedad. El valor de los derechos de suscripción preferente puede llegar a ser cero.

Cartera Industrial REA no puede asegurar a los titulares de derechos de suscripción preferente que el precio de cotización de las acciones de la Sociedad no esté por debajo del precio de suscripción de las acciones después de que los titulares de los derechos de suscripción preferente hayan decidido ejercitarlos. Si esto ocurriese, los titulares de derechos de suscripción preferente se habrán comprometido a adquirir acciones de nueva emisión a un precio superior al precio de mercado.

### **2.4 Admisión a negociación de las Acciones Nuevas**

Cartera Industrial REA va a solicitar la admisión a cotización de las Acciones Nuevas emitidas en el aumento de capital en el mercado de correo electrónico de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona. Se procurará que las Acciones Nuevas sean admitidas a negociación una vez se hayan cumplido los requisitos y trámites aplicables al efecto. Cualquier retraso en el inicio de la negociación bursátil de las Acciones Nuevas de Cartera Industrial REA privaría de liquidez en el mercado a dichas acciones, dificultando a los inversores la venta de las mismas.

### **2.5 Riesgo de liquidez de los valores**

Cartera Industrial REA no puede asegurar que las acciones que se emitan en ejecución de esta ampliación de capital, que cotizarán en el mercado de correo electrónico de las Bolsas

de Madrid y Barcelona, tengan una frecuencia de negociación similar a la del Mercado Continuo, por lo que es posible que existan dificultades de liquidez de la acción.

Las acciones de la Sociedad se negocian en el mercado de correo electrónico de la Bolsa de Madrid y de la Bolsa de Barcelona, en la modalidad de negociación denominada "fixing". Se contrata desde las 8:30 hasta las 16:00 horas de lunes a viernes, con fijación de precios en dos momentos de la sesión (12:00 y 16:00).

El volumen anual de negociación de las acciones de Cartera Industrial REA durante el año 2010, 2009 y 2008 ha sido de aprox. 123 miles de acciones (7,21% del capital social), 1.061 miles de acciones (6,22% del capital social) y 2.440 miles de acciones (14,3% del capital social) respectivamente y el volumen anual de negociación de las acciones del año 2011 hasta la sesión del 31 de agosto de 2011 incluida, ha sido de aprox. 411 miles de acciones (2,41% del capital social).<sup>1</sup>

Durante los últimos dos años y hasta el 31 de agosto de 2011, las acciones de Cartera Industrial REA presentan la siguiente frecuencia de negociación<sup>2</sup>:

	2011 (hasta 31/08/2011)	2010	2009
Días de negociación con respecto al total de días hábiles bursátiles (%)	49,70	19,27	33,46

## 2.6 Acciones susceptibles de venta posterior

La venta de un número significativo de acciones de Cartera Industrial REA en el mercado tras el aumento de capital, o la percepción de que estas ventas se puedan producir, podría afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de Cartera Industrial REA o a la posibilidad para la Sociedad de aumentar su capital social en el futuro mediante nuevas ofertas públicas de suscripción de acciones o ampliaciones de capital. Cartera Industrial REA no ha celebrado ningún acuerdo de no transmisión de acciones (lock up) con sus accionistas significativos y no existe compromiso por su parte de acudir a la ampliación de capital.

## 2.7 Valor de capitalización bursátil

La capitalización bursátil de la Sociedad al cierre de la sesión del 1 de septiembre de 2011, esto es, antes del aumento de capital era de aprox. 39.363 miles de euros (17.040.085 acciones a un precio de 2,31 euros por acción), lo que sitúa a la empresa entre las sociedades de reducida capitalización.

## 2.8 Volatilidad de la cotización

El precio de las acciones de Cartera Industrial REA en el mercado podría ser volátil. Factores tales como la evolución de los resultados de explotación de la Sociedad o de la valoración de su cartera de participadas, cambios en las recomendaciones de los analistas bursátiles sobre Cartera Industrial REA, así como en las condiciones globales de los mercados financieros podrían tener un efecto negativo en la cotización de las acciones de la Sociedad.

Por otra parte, durante los años 2009, 2010 y el presente 2011, los mercados de valores en España y en el mundo han sufrido volatilidades en términos de volumen de

<sup>1</sup> Información disponible en la página [www.bolsamadrid.es](http://www.bolsamadrid.es)

<sup>2</sup> Información disponible en la página [www.bolsamadrid.es](http://www.bolsamadrid.es)

contratación y precios de cotización de los valores. Esta volatilidad podría tener efectos adversos en el precio de cotización de las acciones de Cartera Industrial REA, con independencia de cual sea la situación financiera y los resultados de explotación de la Sociedad.

No obstante, durante los últimos 12 meses el precio de las acciones de la Sociedad ha oscilado entre un máximo de cotización de cierre 2,68 euros (correspondiente a la sesión del 4 de febrero de 2011) y un mínimo de cierre 1,90 euros (correspondiente a la sesión de 3 de enero de 2011).

## **2.9 Irrevocabilidad de la suscripción**

La suscripción de las Acciones Nuevas que se emiten como contrapartida de la ampliación de capital objeto del presente Resumen.

Los accionistas de la Sociedad y/o inversores que ejerciten derechos de suscripción preferente de los que sean titulares, como consecuencia de su previa adquisición, en el período de suscripción preferente, no podrán revocar las suscripciones realizadas en dicho período ni las solicitudes que realicen de Acciones Nuevas adicionales. Por tanto, los accionistas y/o inversores se verán obligados a suscribir las acciones aun cuando el precio de cotización de las acciones de la Sociedad se situase por debajo del precio de suscripción de las Acciones Nuevas.

Las suscripciones y/o solicitudes, según sea el caso, serán firmes e irrevocables desde el momento en que se cursen las respectivas órdenes o solicitudes de suscripción ante las Entidades Participantes, sin perjuicio de que las solicitudes de Acciones Nuevas adicionales que efectúen los accionistas y titulares del derecho de suscripción preferente durante el Periodo de Suscripción Preferente puedan no ser atendidas total o parcialmente. Del mismo modo, las solicitudes de Acciones Nuevas por otros inversores durante el Periodo de Asignación Discrecional podrán no ser atendidas como consecuencia de la asignación discrecional de acciones por el Consejo de Administración, o por la persona en la que el Consejo de Administración haya delegado dicha facultad.

En el caso de que los adjudicatarios de Acciones Nuevas durante el Periodo de Asignación Discrecional no desembolsaran la totalidad de las cantidades correspondientes en los plazos previstos, el Consejo de Administración, o por la persona en la que el Consejo de Administración haya delegado dicha facultad, procederá a cerrar la ampliación por el importe de las suscripciones efectivamente desembolsadas.

## **2.10 Puede suceder que los accionistas de jurisdicciones diferentes a la española no puedan ejercitar sus derechos de adquisición o suscripción preferente para adquirir Acciones Nuevas**

En virtud de la Ley de Sociedades de Capital, los titulares de las acciones de la Sociedad tienen el derecho genérico a suscribir y/o adquirir un número de acciones suficiente para mantener los porcentajes de participación en el capital social de la Sociedad que tenían con anterioridad a la emisión de nuevas acciones.

No obstante, es posible que los titulares de acciones de la Sociedad residentes en jurisdicciones no pertenecientes a la Unión Europea, en función de la regulación aplicable en dichas jurisdicciones, no puedan ejercitar sus derechos de suscripción preferente, a menos que se cumplan los requisitos establecidos en sus respectivas regulaciones o resulte de aplicación algún supuesto de exención.

Ningún valor puede ser ofrecido ni vendido dentro de Australia, Canadá, Estados Unidos de América o Japón, salvo previo registro bajo la normativa del mercado de valores que resulte de aplicación o la disponibilidad de una excepción de registro para tal oferta o venta. La Sociedad no tiene intención de registrar la oferta o venta de sus Acciones Nuevas en Australia, Canadá, Estados Unidos de América o Japón, ni de hacer una oferta pública en dichos países. Por lo tanto, ni los derechos de suscripción preferente ni las Acciones Nuevas podrán ser ofrecidos, ejercidos, vendidos o entregados en dichos países.

En particular, los titulares de las acciones de la Sociedad residentes en Estados Unidos no podrán ejercitar o vender cualesquiera derechos de suscripción preferente que tengan en el futuro en relación a las acciones de la Sociedad, a menos que se registre un documento de oferta de conformidad con el United States Securities Act de 1933 (ley del mercado de valores estadounidense) o resulte de aplicación una exención a dicho registro y se decida acogerse a ella.

#### **2.11 Inexistencia de compromisos de asunción ni de lock up**

No existen ningún acuerdo de no transmisión de acciones (lock up) por parte de los accionistas de la Sociedad, ningún compromiso de mantenimiento de la inversión ni ninguna prohibición temporal de venta por parte de los destinatarios de las acciones emitidas en el presente aumento de capital.

Asimismo, tampoco existe ningún compromiso por parte de los actuales accionistas de acudir al presente aumento de capital.

**III NOTA DE VALORES (RD 1310/2005, de 4 de noviembre y Anexo III del Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004)**

**1 PERSONAS RESPONSABLES**

- 1.1 Todas las personas responsables de la información que figura en la Nota de Valores y, según el caso, de ciertas partes del mismo, indicando, en este caso, las partes. En caso de personas físicas, incluidos los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del Emisor, indicar el nombre y el cargo de la persona; en caso de personas jurídicas, indicar el nombre y el domicilio social.**

D. José María Loizaga Viguri, en nombre y representación de Cartera Industrial REA, S.A. (en adelante, "**Cartera Industrial REA**", la "**Sociedad**" o el "**Emisor**"), en su condición de Presidente del Consejo de Administración de la misma y especialmente autorizado al efecto en virtud de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas de fecha 2 de junio de 2011 y por el Consejo de Administración de fecha 8 de septiembre de 2011, asume la responsabilidad de la totalidad de la información contenida en la presente nota de valores (la "**Nota de Valores**", "**Nota sobre las Acciones**" o la "**Nota**"), que ha sido redactada de conformidad con lo dispuesto en el Anexo III del Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004.

- 1.2 Declaración de los responsables de la Nota de Valores que asegure que, tras comportarse con una diligencia razonable de que así es, la información contenida en la nota sobre los valores es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido. Según proceda, una declaración de los responsables de determinadas partes del folleto que asegure que, tras comportarse con una diligencia razonable de que así es, la información contenida en la parte de la nota sobre los valores de la que son responsables es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.**

D. José María Loizaga Viguri, como responsable de la presente Nota de Valores, asegura que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en la misma es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

## **2 FACTORES DE RIESGO**

Veáse el epígrafe II – “Factores de Riesgo”

### 3 INFORMACIÓN FUNDAMENTAL

#### 3.1 Declaración del capital circulante.

En opinión de la Sociedad el capital circulante es suficiente para hacer frente a las obligaciones ordinarias de Cartera Industrial REA y es objetivo de la Sociedad que exista un nivel de capital circulante que permita que Cartera Industrial REA sea capaz de cumplir con sus obligaciones ordinarias en cada ejercicio.

Por ello, la política inversora de la Sociedad tendrá siempre en cuenta las necesidades de capital circulante de Cartera Industrial REA para hacer frente de forma puntual y completa a sus obligaciones ordinarias, de modo que no se ejecutarán inversiones que puedan comprometer la suficiencia del capital circulante.

#### 3.2 Capitalización y endeudamiento.

A continuación se incluye un cuadro con la capitalización y endeudamiento de la Sociedad según principios contables generalmente aceptados en España ("PGCA") derivada de la última información financiera auditada por el Emisor, de fecha 31 de diciembre de 2010 y de la última información financiera publicada por el Emisor pero que no ha sido auditada ni objeto de revisión por el auditor de la Sociedad, de fecha 30 de junio de 2011:

<b>CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO (miles €)</b>		<b>30.06.2011</b>
<b>Endeudamiento total corriente (c/p)</b>		<b>13.063</b>
- Garantizado		13.063
- Asegurado		-
- No garantizado / No asegurado		-
<b>Endeudamiento total no corriente (l/p)</b>		<b>40.819</b>
- Garantizado		5.000
- Asegurado		-
- No garantizado / No asegurado		35.819
<b>Fondos propios</b>		<b>64.447</b>
Capital social		39.192
Reserva legal		5.226
Otras reservas		8.777
<b>Total (Endeudamiento total corriente + Endeudamiento total no corriente + Fondos Propios)</b>		<b>118.329</b>
A. Efectivo		12

<b>CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO (miles €)</b>		<b>30.06.2011</b>
<b>B. Liquidez</b>		<b>12</b>
<b>C. Cuentas financieras corrientes por cobrar</b>		<b>-</b>
D. Endeudamiento bancario corriente		13.272
<b>E. Deuda financiera corriente</b>		<b>13.272</b>
<b>F. Endeudamiento financiero corriente neto (E-C-B)</b>		<b>13.260</b>
G. Préstamos bancarios no corrientes		40.819
<b>H. Endeudamiento financiero no corriente</b>		<b>40.819</b>
<b>I. Endeudamiento financiero neto</b>		<b>54.079</b>

La deuda financiera corriente incluye deudas a corto plazo con entidades bancarias. Un importe de 13.063 miles de euros aproximadamente, corresponde a una póliza de crédito a corto plazo (cuya fecha de vencimiento es el 31 de octubre de 2011) solicitada para hacer frente a las inversiones acometidas por Cartera Industrial REA, principalmente, la adquisición de una participación del 4,439% en el capital de Fluidra, S.A., la cual se encuentra pignorada en garantía del endeudamiento incurrido para su adquisición.

La Sociedad ha asumido el compromiso de mantener un ratio de endeudamiento / recursos propios de 1:1.

### **3.3 Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión/Oferta.**

La Sociedad desconoce la existencia de ninguna vinculación o interés en relación con la Oferta.

### **3.4 Motivos de la Oferta y destino de los ingresos.**

La ampliación del capital de la Sociedad objeto de la Nota de Valores tiene como finalidad cubrir las necesidades de financiación de su programa de inversiones de conformidad con la estrategia de la Sociedad

La Sociedad estima que los fondos procedentes de la ampliación, junto con la tesorería y otros fondos disponibles en la actualidad, serán suficientes para financiar su programa de inversiones durante el presente ejercicio. No obstante, lo anterior estará en función de la situación de los mercados y de las oportunidades de inversión que la Sociedad encuentre. Por otro lado, si la ampliación de capital no fuese íntegramente suscrita, se disminuiría el importe de la tesorería disponible para financiar inversiones durante el presente ejercicio. Así, en caso de que en este ejercicio la Sociedad encontrase oportunidades de inversión que exigiesen desembolsos por importe superior a los fondos disponibles en cada momento (incluidos los fondos procedentes de esta ampliación, ya sea total o parcialmente suscrita), Cartera Industrial REA valoraría acudir a fuentes alternativas de financiación, bien incrementando su endeudamiento, bien incrementando nuevamente sus fondos propios mediante sucesivas ampliaciones de capital, manteniendo en todo caso el ratio de endeudamiento / fondos propios en la proporción 1:1.

## **4 INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE/ADMITIRSE A COTIZACIÓN**

### **4.1 Descripción del tipo y la clase de los valores ofertados y/o admitidos a cotización, con el Código ISIN (número internacional de identificación del valor) u otro código de identificación del valor.**

Los valores a los que se refiere la presente Nota de Valores son acciones ordinarias de Cartera Industrial REA de 2,30 euros de valor nominal cada una, y a un tipo de emisión (valor nominal) de 2,30 euros por Acción Nueva, pertenecientes a la misma clase y serie y con los mismos derechos que las restantes acciones de Cartera Industrial REA actualmente en circulación y representadas por medio de anotaciones en cuenta. El Código ISIN o número internacional de identificación del valor de las acciones de Cartera Industrial REA es ES0162292017. Todas las acciones de la Sociedad tienen carácter ordinario, sin que existan acciones preferentes o privilegiadas de ningún tipo. Las Acciones Nuevas tendrán un código ISIN provisional distinto hasta que se equiparen a las acciones antiguas.

### **4.2 Legislación según la cual se han creado los valores.**

La emisión de las Acciones Nuevas de la Sociedad a la que se refiere la presente Nota de Valores está sometida a la legislación española, en concreto a las disposiciones contenidas en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, "**LSC**"), en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos, y en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores (en adelante, "**LMV**") y sus respectivas normativas de desarrollo.

### **4.3 Indicación de si los valores están en forma registrada o al portador y si los valores están en forma de título o de anotación en cuenta. En el último caso, nombre y dirección de la entidad responsable de la llevanza de las anotaciones.**

Todas las acciones de la Sociedad actualmente en circulación están representadas por anotaciones en cuenta, siendo las entidades encargadas de su registro contable la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal (en lo sucesivo, "**Iberclear**") con domicilio en Plaza de la Lealtad, 1, 28014, Madrid, y sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "**Entidades Participantes**"), de acuerdo con lo previsto en el artículo 7 apartado 3 de la LMV y el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, sobre representación de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles (en adelante, el "**Real Decreto 116/1992**").

Las Acciones Nuevas que se emitan estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y su registro contable también corresponderá a Iberclear y a sus Entidades Participantes.

### **4.4 Divisa de la emisión de los valores.**

Las Acciones Nuevas de la Sociedad a las que se refiere la presente Nota de Valores serán emitidas en euros.

#### **4.5 Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de esos derechos, y procedimiento para el ejercicio de los mismos.**

El titular de las Acciones Nuevas tendrá los derechos y obligaciones inherentes a su condición de accionista recogido en la LSC y en los Estatutos Sociales de Cartera Industrial REA. Los suscriptores de Acciones Nuevas adquirirán la condición de accionistas de la Sociedad cuando dichas acciones sean inscritas a su nombre en los registros contables de Iberclear y de sus Entidades Participantes.

Los Estatutos Sociales de la Sociedad no establecen prestaciones accesorias, privilegios, facultades o deberes especiales dimanantes de la titularidad de las acciones ordinarias de la Sociedad.

##### **4.5.1 Derechos a los dividendos**

- (i) Fecha o fechas fijas en las que surgen los derechos.

Las Acciones Nuevas otorgarán a sus titulares, desde su inscripción en los registros contables de Iberclear y de sus Entidades Participantes, los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de Cartera Industrial REA actualmente en circulación. Las Acciones Nuevas al igual que las demás acciones que componen el capital social, no otorgan derecho a percibir un dividendo mínimo, por ser todas ellas ordinarias.

No obstante lo anterior, las Acciones Nuevas solo tendrán derecho a la percepción de dividendos activos que se acuerden y distribuyan a partir del 1 de enero de 2012.

Se hace constar que, con fecha 2 de junio de 2011 la Junta General de Accionistas acordó el reparto de un dividendo de 0,10 € por acción, cuya distribución tuvo lugar el día 5 de julio de 2011, mediante su abono por la entidad Banca March, S.A. a través de las entidades depositarias participantes en Iberclear.

- (ii) Plazo después del cual caduca el derecho a los dividendos y una indicación de la persona en cuyo favor actúa la caducidad.

Los rendimientos que produzcan las Acciones Nuevas podrán ser hechos efectivos en la forma que para cada caso se anuncie, siendo el plazo de la prescripción del derecho a su cobro el establecido en el artículo 947 del Código de Comercio, es decir 5 años. El beneficiario de dicha prescripción es Cartera Industrial REA.

- (iii) Restricciones y procedimientos de dividendos para los tenedores no residentes.

No existe ninguna restricción para el cobro de dividendos por parte de los tenedores no residentes, quienes recibirán sus dividendos, al igual que los tenedores residentes, a través de Iberclear y sus Entidades Participantes.

- (iv) Tasa de dividendos o método para su cálculo, periodicidad y carácter acumulativo o no acumulativo de los pagos.

Las Acciones Nuevas, al igual que las demás acciones que componen el capital social, no incorporan el derecho a un dividendo fijo o a un dividendo mínimo. El derecho al dividendo y sus características surgirán en el

momento en que la Junta General de Accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración, acuerde el reparto de las ganancias sociales, siempre y cuando las hubiere.

Durante el periodo cubierto por la información financiera histórica se han repartido dividendos, conforme se detalla a continuación:

Importe Bruto (€)	Dividendo por acción (€)	Fecha del acuerdo de reparto	Partida	Ejercicio
1.704.008,6	0,10	02/06/2011	Reservas voluntarias	2011
1.704.008,6	0,10	22/06/2010	Reservas voluntarias	2010
1.649.000	0,10	30/06/2009	Reservas voluntarias	2009
1.363.206,84	0,12	13/03/2008	Beneficio del ejercicio 2007	2008

El reparto de los dividendos corresponde a la Junta General de Accionistas a propuesta del Consejo de Administración sobre la base del beneficio neto que quede después de la parte sobre la que se tenga que efectuar el destino establecido por la LSC y los Estatutos Sociales de Cartera Industrial REA.

No obstante lo anterior, debido a los resultados negativos obtenidos en los ejercicios 2008, 2009 y 2010, desde 2009, la sociedad ha repartido dividendos con cargo a reservas voluntarias.

#### 4.5.2 Derechos de voto

Los adjudicatarios de las Acciones Nuevas tendrán el derecho de asistir y votar en Junta General de Accionistas y el de impugnar los acuerdos sociales en las mismas condiciones que los restantes accionistas de la Sociedad, de acuerdo con el régimen general establecido en la LSC y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a las Juntas Generales de Accionistas, el artículo 19 de los Estatutos Sociales de Cartera Industrial REA así como el artículo 10 del Reglamento de la Junta General establece que podrán asistir a la Junta General los titulares de acciones que las tengan debidamente inscritas a su nombre en el Registro Contable correspondiente cinco (5) días antes del señalado para la celebración de la Junta y se provean de la correspondiente Tarjeta de Asistencia en la forma prevista en la convocatoria. Dicha Tarjeta podrá sustituirse por el oportuno certificado de legitimación expedido a estos efectos por la Entidad Participante correspondiente con arreglo a los asientos del Registro Contable.

Cada acción da derecho a un voto, sin que se prevean limitaciones al número máximo de votos que pueden ser emitidos por cada accionista o por sociedades pertenecientes al mismo grupo, en el caso de las personas jurídicas. La asistencia a la Junta no está condicionada a la tenencia de un número mínimo de acciones.

Asimismo, el citado artículo 19 de los Estatutos Sociales así como el artículo 11 del Reglamento de la Junta General establecen que todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. La representación deberá conferirse con carácter especial para cada Junta, por escrito o por medios de comunicación a distancia, tales como la correspondencia postal o electrónica, siempre que se garantice debidamente la identidad del accionista representado y la de su representante. Esta facultad de representación se entiende sin perjuicio de lo establecido por la Ley para los casos de representación familiar y de otorgamiento de poderes generales.

En cualquier caso, tanto para los supuestos de representación voluntaria como para los de representación legal, no se podrá tener en la Junta más que un representante. La representación es siempre revocable. La asistencia personal a la Junta General del representado tendrá valor de revocación.

#### **4.5.3 Derechos de suscripción preferente en las ofertas de suscripción de valores de la misma clase**

De conformidad con lo previsto en la LSC, los adjudicatarios de las Acciones Nuevas emitidas en el aumento de capital a que se refiere la presente Nota de Valores tendrán derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de Acciones Nuevas, ordinarias o privilegiadas, así como en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, de acuerdo con lo dispuesto en la LSC.

No obstante, se podrá excluir total o parcialmente el derecho de suscripción preferente en virtud de acuerdo de la Junta General de Accionistas o del Consejo de Administración en los términos previstos en el artículo 308, 417, 505, 506 y 511 de la LSC. Asimismo, los titulares de los derechos de suscripción preferente podrán, sin que se haya excluido su aplicación, renunciar expresamente a los derechos que les correspondan mediante comunicación de forma inequívoca a la Sociedad.

Los titulares de las Acciones Nuevas gozan del derecho de asignación gratuita reconocido por la LSC para el supuesto de aumento de capital con emisión de acciones totalmente liberadas con cargo a reservas.

#### **4.5.4 Derecho de participación en los beneficios del emisor**

Las acciones que se emiten con ocasión del aumento de capital a que se refiere la presente Nota de Valores conferirán a sus titulares el derecho a participar en el reparto de ganancias sociales en las mismas condiciones que las acciones actualmente en circulación.

Las Acciones Nuevas al igual que las demás acciones que componen el capital social, no otorgan derecho a percibir un dividendo mínimo, por ser todas ellas ordinarias.

No obstante lo anterior, las Acciones Nuevas solo tendrán derecho a la percepción de dividendos activos que se acuerden y distribuyan a partir del 1 de enero de 2012.

#### **4.5.5 Derechos de participación en cualquier excedente en caso de liquidación**

Las Acciones Nuevas que se emiten con ocasión de aumento de capital objeto de la presente Nota de Valores conferirán a sus titulares el derecho a participar en el reparto del patrimonio resultante de la liquidación, en las mismas condiciones que las que están en circulación.

Dado que las Acciones Nuevas estarán representadas por anotaciones en cuenta, los derechos de contenido económico, tal como el derecho a participar en el patrimonio resultante de la liquidación, se ejercerán a través de Iberclear y de sus Entidades Participantes.

#### **4.5.6 Derecho de información**

Todas las acciones confieren a su titular el derecho de información recogido, con carácter general, en el artículo 93 de la LSC y, con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal. Gozan asimismo de los derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la LSC de forma pormenorizada al tratar la modificación de Estatutos, ampliación y reducción de capital, 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.

#### **4.5.7 Cláusulas de amortización**

No procede.

#### **4.5.8 Cláusulas de conversión**

No procede.

### **4.6 Declaración de las resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales los valores han sido o serán creados y/o emitidos.**

La Junta General de Accionistas celebrada en primera convocatoria el 2 de junio de 2011, acordó delegar en el Consejo de Administración de la Sociedad la facultad de que por sí solo y sin previa consulta a la Junta General de Accionistas, al amparo de lo establecido en el artículo 297.1.b) de la LSC, pudiese aumentar el capital social hasta un importe igual al cincuenta por ciento (50%) del capital social de la Sociedad a dicha fecha, mediante la emisión de acciones iguales o distintas a las ya existentes a dicha fecha. La expresada autorización se concedió por un plazo de cinco (5) años a contar desde el 2 de junio de 2011.

El Consejo de Administración podría hacer uso de tal autorización en una sola vez por la totalidad, o en varias parciales y sucesivas y hasta el límite total antes expresado, pudiendo designar de entre sus miembros a la persona o personas que hayan de ejecutar cualquiera de los acuerdos que adopte el Consejo en uso de las autorizaciones concedidas al mismo por la Junta General, y en especial el del cierre del aumento.

Las acciones podrían ser emitidas al tipo de su valor nominal o con la prima de emisión que, en su caso, se determine, debiendo realizarse mediante aportaciones dinerarias conforme establece el citado artículo 297.1 b) de la LSC.

La delegación incluyó también la atribución al Consejo de Administración, con posibilidad de sustitución en cualquiera de sus miembros, de la facultad de excluir, en todo o en parte, el derecho de suscripción preferente en relación con todas o cualesquiera de las

emisiones que, en su caso, se acuerden, siempre y cuando concurren las circunstancias previstas en el artículo 308 de LSC.

Al hacer uso de la autorización, el Consejo de Administración podría efectuar las modificaciones precisas en el/los artículo/s de los Estatutos Sociales en el sentido que resulte del capital suscrito en cada una de las ampliaciones, con facultades incluso para anular y dejar sin efecto ni valor alguno aquellas acciones que no hubieren sido suscritas, y delegar en uno o más de sus miembros solidariamente, la ejecución de los acuerdos que se adopten en virtud de las facultades que se le conceden.

En ejecución de la autorización descrita, el Consejo de Administración, en sesión de fecha 8 de septiembre de 2011, acordó aumentar el capital social de Cartera Industrial REA en un importe nominal de 13.064.064,40 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 5.680.028 acciones ordinarias de 2,30 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación y representadas por medio de anotaciones en cuenta, sin prima de emisión. En consecuencia, el importe efectivo (valor nominal) de la ampliación de capital asciende a 13.064.064,40 euros.

El Consejo de Administración de la Sociedad, en dicha sesión, acordó asimismo delegar en el Presidente del Consejo de Administración, el Consejero Delegado y el Secretario del Consejo, las facultades necesarias para ejecutar el aumento de capital. Dichas facultades han sido ejercitadas por el Presidente del Consejo de Administración, quien ha fijado las condiciones de la emisión en los términos contenidos en la presente Nota de Valores.

El referido aumento de capital ha sido acordado con derecho de suscripción preferente a favor de los accionistas de Cartera Industrial REA en la proporción de una (1) Acción Nueva por cada tres (3) acciones antiguas, tal y como se prevé en el apartado 5.1.10 siguiente.

Asimismo, la Junta General y, posteriormente, el Consejo de Administración, previeron la posibilidad de que, en el caso de que el aumento de capital no fuera íntegramente suscrito, el capital social de la Sociedad se aumentaría en la cuantía de las suscripciones efectuadas, facultando al órgano de administración a dar nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales.

Finalmente, el aumento de capital a que se refiere la presente Nota de Valores está sujeto al régimen de aprobación y registro de la CNMV y su normativa de desarrollo.

Al margen de lo anterior, la emisión a la que se refiere la presente Nota de Valores no requiere autorización administrativa previa.

Los acuerdos propuestos por el Consejo de Administración para el orden del día de la referida Junta General de Accionistas de 2 de junio de 2011, entre otros, tuvieron por objeto adaptar los Estatutos Sociales de la Sociedad a la terminología utilizada en la actual LSC y otros acuerdos similares a los propuestos y adoptados en la Junta General de Accionistas celebrada el 22 de junio de 2010.

#### **4.7 Fecha prevista de emisión de los valores.**

Una vez desembolsada la ampliación y expedido el certificado acreditativo del ingreso de los fondos en una cuenta bancaria abierta a nombre de Cartera Industrial REA en la Entidad Agente, se declarará cerrada, suscrita y desembolsada la ampliación de capital y se procederá a otorgar la correspondiente escritura pública, lo que está previsto tenga lugar no más tarde del segundo día hábil bursátil siguiente a la fecha de asignación

definitiva de las Acciones Nuevas, para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Madrid. Efectuada la inscripción, se hará entrega de la escritura de ampliación de capital a la CNMV, a Iberclear y a las Bolsas de Madrid y Barcelona.

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 suscriptores de las Acciones Nuevas objeto de la ampliación de capital.

**4.8 Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores.**

Los Estatutos Sociales de la Sociedad no contienen restricción alguna a la libre transmisibilidad de las acciones representativas de su capital social, por lo que serán libremente transmisibles con arreglo a lo dispuesto en la LSC, la LMV, y demás normativa vigente de aplicación.

**4.9 Indicación de la existencia de cualquier oferta obligatoria de adquisición y/o normas de retirada y recompra obligatoria en relación con los valores.**

No procede.

**4.10 Indicación de las ofertas públicas de adquisición realizadas por terceros sobre el capital del Emisor, que se hayan producido durante el ejercicio anterior y del actual. Debe declararse el precio o las condiciones de canje de estas ofertas y su resultado.**

No ha sido formulada ninguna oferta pública de adquisición sobre las acciones de Cartera Industrial REA.

**4.11 Por lo que se refiere al país del domicilio social del Emisor y al país o países en los que se está haciendo la Oferta o se solicita la admisión a negociación:**

**4.11.1 Información sobre la renta de los valores retenidos en origen.**

Se facilita a continuación una descripción general, de acuerdo con la legislación española en vigor (incluyendo su desarrollo reglamentario) a la fecha de aprobación de la presente Nota, del régimen fiscal aplicable a la adquisición, titularidad y, en su caso, posterior transmisión de las Acciones Nuevas. Debe tenerse en cuenta que el presente análisis no explicita todas las posibles consecuencias fiscales de las mencionadas operaciones ni el régimen aplicable a todas las categorías de accionistas, algunos de los cuales (como por ejemplo las entidades financieras, las instituciones de inversión colectiva, las cooperativas o las entidades en atribución de rentas) pueden estar sujetos a normas especiales. Asimismo, la presente descripción tampoco tiene en cuenta los regímenes tributarios forales en vigor en los Territorios Históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra, ni la normativa aprobada por las distintas Comunidades Autónomas que, respecto de determinados impuestos, podría ser de aplicación a los accionistas.

Por tanto, se aconseja a los potenciales inversores, tanto españoles como extranjeros, que consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares. Del mismo modo, los potenciales inversores habrán de estar atentos a los cambios que la legislación vigente en este momento o sus criterios de interpretación pudieran sufrir en el futuro.

(a) **Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de los valores**

La adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las Acciones Nuevas estará exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido, en los términos previstos en el artículo 108 de la Ley del Mercado de Valores y concordantes de las leyes reguladoras de los impuestos citados.

(b) **Imposición directa derivada de la titularidad y transmisión de las acciones**

***1. Accionistas residentes en territorio español***

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable tanto a los accionistas 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, que opten por tributar en calidad de contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, "IRPF"), de acuerdo con lo previsto en el artículo 46 del TRLIRnR (tal y como aparece definido con posterioridad).

Se considerarán accionistas residentes en España, a estos efectos, sin perjuicio de lo dispuesto en los Convenios para evitar la Doble Imposición (en adelante, "CDI") firmados por España, las entidades residentes en territorio español conforme al artículo 8 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "TRLIS") aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, y las personas físicas que tengan su residencia habitual en España, tal y como se define en el artículo 9.1 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las Leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (en adelante, la "**Ley del IRPF**"), así como los residentes en el extranjero miembros de misiones diplomáticas españolas, oficinas consulares españolas y otros cargos oficiales, en los términos del artículo 10.1 de la mencionada norma. Igualmente, tendrán la consideración de accionistas residentes en España a efectos fiscales las personas físicas de nacionalidad española que, cesando su residencia fiscal en España, acrediten su nueva residencia fiscal en un paraíso fiscal, tanto durante el periodo impositivo en el que se produzca el cambio de residencia como en los cuatro siguientes.

En el caso de personas físicas que adquieran su residencia fiscal en España como consecuencia de su desplazamiento a territorio español, podrá optarse por tributar por el IRPF o por el IRnR durante el periodo en que se efectúe el cambio de residencia y los cinco siguientes siempre que se cumplan los requisitos previstos en el artículo 93 de la Ley del IRPF.

## **a. Personas físicas**

### **a.1 Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas**

#### **a.1.1 Rendimientos del capital mobiliario**

De conformidad con el artículo 25 de la Ley del IRPF, 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 Nuevas objeto de la ampliación de capital, y, en general, las participaciones en los beneficios de la Sociedad así como cualquier otra utilidad percibida de dicha entidad en su condición de accionista.

Los rendimientos del capital mobiliario obtenidos por los accionistas como consecuencia de la titularidad de las Acciones Nuevas se integrarán por el rendimiento neto resultante de deducir, en su caso, los gastos de administración y depósito de su importe bruto, pero no los de gestión discrecional e individualizada de la cartera, en la base imponible del ahorro del ejercicio en que sean exigibles para su perceptor, gravándose a los tipos del 19 ó 21%, según el importe dicha base imponible del ahorro sea (i) igual o inferior a 6.000 euros o (ii) superior a dicha cuantía, y sin que pueda aplicarse ninguna deducción para evitar la doble imposición.

No obstante, de conformidad con lo previsto en el apartado y) del artículo 7 de la Ley del IRPF, estarán exentos en el IRPF con el límite de 1.500 euros anuales los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los beneficios de cualquier tipo de entidad (incluyendo la participación en beneficios de la Sociedad), así como los rendimientos procedentes de cualquier clase de activos, excepto la entrega de acciones liberadas, que, estatutariamente o por decisión de los órganos sociales, faculten para participar en los beneficios de una entidad (incluida la Sociedad). Este límite será aplicable sobre la totalidad de los dividendos y participaciones en beneficios obtenidos durante el año natural por el contribuyente del IRPF en su condición de accionista o socio de cualquier entidad.

No se aplicará la mencionada exención a los dividendos procedentes de valores adquiridos dentro de los dos meses anteriores a la fecha en que aquéllos se hubieran satisfecho cuando, con posterioridad a esta fecha, dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de valores homogéneos.

Asimismo, los accionistas soportarán con carácter general una retención, a cuenta del IRPF, del 19% sobre el importe íntegro del beneficio distribuido, sin tener en cuenta, a estos efectos, la exención de 1.500 euros descrita anteriormente. La retención a cuenta será deducible de la cuota líquida del referido impuesto y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 103 de la Ley del IRPF.

### a.1.2 Ganancias y pérdidas patrimoniales

Las variaciones en el valor del patrimonio de los contribuyentes por el IRPF que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración de dicho patrimonio darán lugar a ganancias o pérdidas patrimoniales que, en el caso de la transmisión a título oneroso de las Acciones Nuevas, se cuantificarán por la diferencia negativa o positiva, respectivamente, entre el valor de adquisición de estos valores 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.

A efectos de determinar el valor de adquisición, cuando existan valores homogéneos se considerará que los transmitidos son aquellos que se adquirieron en primer lugar.

Tanto el valor de adquisición como el de transmisión se incrementará o minorará, respectivamente, en los gastos y tributos inherentes a dichas operaciones.

Las ganancias o pérdidas patrimoniales que se pongan de manifiesto como consecuencia de las transmisiones de las Acciones Nuevas llevadas a cabo por los accionistas se integrarán y compensarán en sus respectivas bases imponibles del ahorro del ejercicio en que tenga lugar la alteración patrimonial, gravándose, si el saldo resultante de la integración y compensación en la base imponible del ahorro resultase positivo, a los tipos del 19 ó 21%, según el importe dicha base imponible del ahorro sea (i) igual o inferior a 6.000 euros o (ii) superior a dicha cuantía, y ello con independencia del periodo durante el cual se hayan generado.

Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las Acciones Nuevas no están sometidas a retención.

Finalmente, las pérdidas derivadas de las transmisiones de las Acciones Nuevas suscritas no se computarán como pérdidas patrimoniales cuando se hayan adquirido valores homogéneos dentro de los dos meses anteriores o posteriores a la fecha de la transmisión que originó la citada pérdida. En estos casos, las pérdidas patrimoniales se integrarán a medida que se transmitan los valores que aún permanezcan en el patrimonio del contribuyente.

### a.1.3 Derechos de suscripción preferente

El importe obtenido por la venta de los derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas no constituye renta sino que minorará el coste de adquisición de las acciones de las que los mismos procedan a efectos de futuras transmisiones, hasta que dicho coste quede reducido a cero. Las cantidades percibidas en exceso sobre el coste de adquisición se consideran ganancia patrimonial quedando sujetas a tributación al tipo del 19 ó 21%

según el importe dicha base imponible del ahorro sea (i) igual o inferior a 6.000 euros o (ii) superior a dicha cuantía.

#### a.2 Impuesto sobre el Patrimonio

La Ley 4/2008, de 23 de diciembre, por la que se suprime el gravamen del Impuesto sobre el Patrimonio, se generaliza el sistema de devolución mensual en el Impuesto sobre el Valor Añadido, y se introducen otras modificaciones en la normativa tributaria, ha modificado la Ley 19/1991, de 6 de Junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (en adelante, "**Ley del IP**"), introduciendo una bonificación del 100% en la cuota de dicho impuesto y eliminando la obligación de declarar con efectos desde el 1 de enero de 2008.

No obstante lo anterior, y con efectos desde el 17 de septiembre de 2011, y con carácter temporal, sólo para los años 2011 y 2012 se ha restablecido el Impuesto sobre el Patrimonio (en adelante, "**IP**") en virtud del Real Decreto-ley 13/2011 de 16 de septiembre, por el cual se modifican determinados artículos de la Ley del IP.

Los accionistas personas físicas residentes en territorio español, de conformidad con lo establecido en el artículo 9 de la Ley del IRPF, están sometidos al IP por la totalidad del patrimonio neto del que sean titulares a 31 de diciembre de cada año, con independencia del lugar donde estén situados los bienes o puedan ejercitarse los derechos.

Sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma, la Ley del IP fija a estos efectos un mínimo exento (a la fecha de la presente Nota, 700.000 euros) de acuerdo con una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 2,5%. A tal efecto, aquellas personas físicas residentes a efectos fiscales en España que adquieran las acciones en virtud de la presente ampliación 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 medio del cuarto trimestre de dicho año. El Ministerio de Economía y Hacienda publica anualmente dicha cotización media.

Están obligados a presentar declaración los sujetos pasivos cuya cuota tributaria, determinada de acuerdo con las normas reguladoras del IP y una vez aplicadas las deducciones o bonificaciones que procedieren, resulte a ingresar, o cuando, no dándose esta circunstancia, el valor de sus bienes o derechos, determinado de acuerdo con las normas reguladoras del impuesto, resulte superior a 2.000.000 euros.

#### 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 los valores. Sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma, el tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen de entre un 0% y un 81,6% de la base imponible.

## **b. Sujetos Pasivos del Impuesto sobre Sociedades**

### **b.1 Dividendos**

Los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "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 como consecuencia de la titularidad de las Acciones Nuevas suscritas, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes del TRLIS, tributando con carácter general al tipo de gravamen del 30%.

Siempre que no se dé alguno de los supuestos de exclusión previstos en el artículo 30 del TRLIS, 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%, entre otros casos, 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 el año.

Asimismo, los sujetos pasivos del IS soportarán una retención, a cuenta del referido impuesto, del 19% sobre el importe íntegro del beneficio distribuido, salvo que les resulte aplicable alguna de las exclusiones de retención previstas por la normativa vigente, entre las que cabe señalar la posible aplicación de la deducción por doble imposición del 100% de los dividendos percibidos, en cuyo caso, siempre que se haya cumplido de manera ininterrumpida el período de tenencia mínimo de un año, 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 del TRLIS.

### b.2 Rentas derivadas de la transmisión de los valores

El beneficio o la pérdida derivados de la transmisión onerosa o lucrativa de las acciones, o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a éstas, 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 del TRLIS, tributando con carácter general al tipo de gravamen del 30%.

La renta derivada de la transmisión de las acciones no está sometida a retención.

Asimismo, en los términos previstos en el artículo 30.5 del TRLIS, 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 del TRLIS, por la parte de renta que no se hubiera beneficiado de la deducción por doble imposición, siempre que se cumplan los requisitos contenidos en el citado artículo.

Finalmente, en caso de adquisición gratuita de las acciones por parte de un sujeto pasivo del IS, la renta que se genere para éste tributará igualmente de acuerdo con las normas de este impuesto, no siendo aplicable el ISD.

### b.3 Derechos de suscripción preferente

En ausencia de una norma fiscal específica, los efectos derivados de las operaciones con derechos de suscripción preferente serán los que se deriven de la normativa contable en vigor aplicable en cada caso.

## **2. Accionistas no residentes en territorio español**

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable a los accionistas no residentes en territorio español, excluyendo a aquéllos que actúen en territorio español mediante establecimiento permanente, cuyo régimen fiscal ha quedado descrito junto al de los accionistas sujetos pasivos del IS, y a quienes ejerciten la opción de tributar como residentes en España con arreglo a lo indicado en el apartado 4.11.1 (b) 1 anterior.

Se considerarán accionistas 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 el artículo 6 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante, "TRLIRnR") aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo. 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 CDI 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 a estos efectos sin establecimiento permanente en dicho territorio, estarán sometidos a tributación por el IRnR al tipo general del 19% sobre el importe íntegro percibido.

No obstante, estarán exentos los dividendos y participaciones en beneficios mencionados en el apartado 4.11.1 (b) 1 (a.1.1) anterior obtenidos, sin mediación de establecimiento permanente en España, por personas físicas residentes a efectos fiscales en la Unión Europea o en países o territorios con los que exista un efectivo intercambio de información tributaria, con el límite de 1.500 euros, computables durante cada año natural. Dicha exención no será aplicable a los rendimientos obtenidos a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales. Este límite será aplicable sobre la totalidad de los dividendos y participaciones en beneficios obtenidos durante el año natural por el contribuyente del IRnR por su condición de accionista o socio de cualquier tipo de entidad.

Con carácter general, la Sociedad efectuará, en el momento del pago del dividendo, una retención a cuenta del IRnR del 19%.

No obstante, cuando en virtud de la residencia a efectos fiscales del receptor resulte aplicable un CDI suscrito por España o una exención interna, se aplicará, en su caso, el tipo de gravamen reducido previsto en el CDI para este tipo de rentas o la exención, previa la acreditación de la residencia fiscal del accionista en la forma establecida en la normativa en vigor. 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 accionistas 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, la Sociedad practicará una retención sobre el importe íntegro del dividendo al tipo del 19% 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, antes

del día 10 del mes siguiente a aquél en el que se distribuya el dividendo, un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable; o, en aquellos supuestos en los que se aplique un límite de imposición fijado en un CDI desarrollado mediante una Orden en la que se establezca la utilización de un formulario específico, el citado formulario en lugar del certificado) recibirán de inmediato, para el abono a los mismos, el importe retenido en exceso. El certificado de residencia mencionado anteriormente tiene, a estos efectos, una validez de un año desde su fecha de emisión.

Cuando resultara de aplicación una exención, o por la aplicación de algún CDI, el tipo de retención fuera inferior al 19%, y el accionista 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 Ministerial de 23 de diciembre de 2003. Se aconseja a los accionistas 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.

Por otra parte, el procedimiento recogido en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000 que se ha descrito anteriormente no será aplicable respecto de los dividendos o participaciones en beneficios que, con el límite de 1.500 euros, estén exentos de tributación en el IRnR en los términos indicados previamente. En este caso, la Sociedad efectuará, en el momento del pago del dividendo, una retención a cuenta del IRnR del 19%, pudiendo el accionista, en su caso, solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento previsto en la Orden Ministerial de 23 de diciembre de 2003.

En todo caso, practicada la retención a cuenta del IRnR o reconocida la procedencia de la exención, los accionistas no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRnR.

Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales 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 el TRLIRnR, 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 dichos

valores, estarán sometidas a tributación por el IRnR y se cuantificarán, con carácter general, conforme a las normas previstas en la Ley del IRPF. En particular, las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de acciones tributarán por el IRnR al tipo del 19%, salvo que resulte aplicable una exención interna o un CDI suscrito por España, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en dicho CDI.

En este sentido estarán exentas, por aplicación de la ley interna española, 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 en España por personas físicas o entidades residentes en un Estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información, 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 en España por personas físicas o entidades residentes a efectos fiscales en otros Estados miembros de la Unión Europea o por establecimientos permanentes 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. La exención no alcanza a las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de acciones o derechos de una entidad cuando (i) el activo de dicha entidad consista principalmente, de forma directa o indirecta, en bienes inmuebles situados en territorio español, o (ii) 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.

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 del TRLIRnR.

El importe obtenido por la venta de los derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas minorará el coste de adquisición de las acciones de las que los mismos procedan, a efectos de futuras transmisiones, hasta que dicho coste quede reducido a cero. Las cantidades percibidas en exceso sobre el coste de adquisición se considerarán ganancia patrimonial quedando sujetas a tributación al tipo del 19%, salvo que resulte

aplicable una exención interna o un CDI suscrito por España, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en dicho CDI.

De acuerdo con lo dispuesto en el TRLIRnR, las ganancias patrimoniales obtenidas por no residentes sin mediación de establecimiento permanente no estarán sujetas a retención o ingreso a cuenta del IRnR.

El accionista 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 Ministerial de 23 de diciembre de 2003.

De resultar aplicable una exención, ya sea en virtud de la ley española o de un CDI, el inversor no residente habrá de acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia (en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en dicho país en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable) o del formulario previsto en la Orden que desarrolle el CDI que resulte aplicable. Dicho certificado de residencia tiene, a estos efectos, una validez de un año desde su fecha de emisión.

**b. Impuesto sobre el Patrimonio**

La Ley 4/2008, de 23 de diciembre, por la que se suprime el gravamen del Impuesto sobre el Patrimonio, se generaliza el sistema de devolución mensual en el Impuesto sobre el Valor Añadido, y se introducen otras modificaciones en la normativa tributaria, ha modificado la Ley 19/1991, de 6 de Junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (en adelante, "**Ley del IP**"), introduciendo una bonificación del 100% en la cuota de dicho impuesto y eliminando la obligación de declarar con efectos desde el 1 de enero de 2008.

No obstante lo anterior, con efectos desde el 17 de septiembre de 2011, y con carácter temporal, sólo para los años 2011 y 2012, se a restablecido el Impuesto sobre el Patrimonio (en adelante, "**IP**") en virtud del Real Decreto-ley 13/2011 de 16 de septiembre, por el cual se modifican determinados artículos de la Ley del IP.

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, están sujetas a IP las personas físicas que no tengan su residencia habitual en territorio español de conformidad con lo previsto en el artículo 9 de la Ley del IRPF y que sean titulares a 31 de diciembre de cada año de bienes situados en el territorio español o de derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo. Estos bienes o derechos serán los únicos gravados por el IP, pudiendo practicarse la minoración correspondiente al mínimo exento (a la fecha de la presente Nota, 700.000 euros),

aplicándoseles la escala de gravamen general del impuesto cuyos tipos marginales oscilan para el año 2011 entre el 0,2% y el 2,5%.

Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España a efectos del IP en todo caso.

En caso de que proceda su gravamen por el IP, las acciones propiedad de personas físicas no residentes, que estén admitidas a negociación en mercado secundario oficial de valores español, se valorarán, a estos efectos, por la cotización media del cuarto trimestre de cada año. El Ministerio de Economía y Hacienda publica anualmente la mencionada cotización media a efectos de este impuesto.

**c. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones**

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, 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 o hubieran de cumplirse en ese territorio. Las autoridades españolas vienen entendiendo 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 anteriormente descritas, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

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

**4.11.2 Información de si el Emisor asume la responsabilidad de la retención de impuestos en origen.**

La Sociedad, en cuanto emisor y pagador de los dividendos derivados de la titularidad de las acciones que constituyen el objeto de la presente Nota de Valores, asume la responsabilidad de practicar la correspondiente retención a cuenta de impuestos en España con arreglo a lo dispuesto en la normativa vigente.

## 5 CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA OFERTA

### 5.1 Condiciones, estadísticas de la Oferta, calendario previsto y procedimiento para la suscripción de la Oferta.

#### 5.1.1 Condiciones a las que está sujeta la Oferta

La Oferta a que se refiere la presente Nota de Valores no está sujeta a ninguna circunstancia que pueda condicionar la efectiva realización de la misma.

#### 5.1.2 Importe total de la emisión; si el importe no es fijo descripción de los acuerdos y del momento en que se anunciarán al público el importe definitivo de la Oferta.

El número total de acciones que se ofrecen, de conformidad con lo acordado por el Consejo de Administración de fecha 8 de septiembre de 2011, son 5.680.028 acciones ordinarias de Cartera Industrial REA de 2,30 euros de valor nominal cada una de ellas, sin prima de emisión. En consecuencia, el tipo de emisión (valor nominal) de cada Acción Nueva de Cartera Industrial REA será de 2,30 euros (el “**Precio de Suscripción**”). El importe total efectiva de la Oferta asciende a 13.064.064,40 euros. Dicho importe será desembolsado íntegramente mediante aportaciones dinerarias.

El importe nominal global del aumento representa aproximadamente un 33,33% del capital social de Cartera Industrial REA a la fecha de la presente Nota de Valores y aproximadamente un 25,00% después de suscribirse totalmente la ampliación de capital correspondiente a la Oferta.

Euros	Capital Social	% Total
Capital a la fecha de la Nota de Valores	39.192.195,50	75%
Ampliación de capital	13.064.064,40	25%
<b>TOTAL</b>	<b>52.256.259,90</b>	<b>100%</b>

Los acuerdos sociales en virtud de los cuales se ha adoptado el aumento de capital prevén expresamente la suscripción parcial o incompleta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 311 de la LSC, por lo que en el supuesto de que el aumento no fuera suscrito íntegramente dentro del plazo fijado para su suscripción, el capital se aumentará en la cuantía de las suscripciones realizadas. Una vez suscritas las Acciones Nuevas de acuerdo con lo dispuesto en esta Nota de Valores, el Consejo de Administración o las personas facultadas por éste procederán a determinar el importe definitivo del aumento de capital y a dar nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales.

La fecha de anuncio al público del importe definitivo de la ampliación de capital podrá variar atendiendo a la necesidad de convocar una o dos vueltas (ver calendario estimado en el apartado 5.1.3 siguiente).

### 5.1.3 Plazo, incluida cualquier posible modificación, durante el que estará abierta la Oferta y descripción del proceso de solicitud.

La suscripción de las Acciones Nuevas se efectuará de conformidad con los periodos que se indican a continuación:

- **Periodo de Suscripción Preferente y solicitud de Acciones Nuevas adicionales**

A. Asignación de los derechos de suscripción preferente.

Tendrán derecho de suscripción preferente los accionistas que se encuentren legitimados de conformidad con los registros contables de Iberclear y sus Entidades Participantes a las 23:59 horas del día hábil bursátil anterior al del inicio del Periodo de Suscripción Preferente y a que ejerciten sus derechos de suscripción preferente en dicho periodo. Estarán asimismo legitimados para acudir a la ampliación de capital aquéllos inversores que durante el referido Periodo de Suscripción Preferente adquieran derechos de suscripción preferente en proporción suficiente y los ejerciten.

A cada acción existente de Cartera Industrial REA le corresponderá un derecho de suscripción preferente. Serán necesarios tres (3) derechos de suscripción preferente para suscribir una (1) Acción Nueva de la Sociedad. En consecuencia, los accionistas actuales y los tenedores de derechos de suscripción preferente podrán suscribir Acciones Nuevas en la proporción una (1) Acción Nueva por cada tres (3) acciones antiguas.

En este sentido, y dado que el número de derechos de suscripción preferente no es múltiplo de tres (3) el Presidente del Consejo de Administración renuncia en la presente fecha y mediante la firma de la presente Nota, al ejercicio de un derecho de suscripción preferente, incluida su negociación.

A continuación se incluyen los cálculos realizados para la determinación del número de derechos de suscripción que son necesarios para la suscripción de Acciones Nuevas:

- Número total de acciones de la Sociedad: 17.040.085.
- Número de acciones de la Sociedad con derecho de suscripción preferente: 17.040.084.
- Número de Acciones Nuevas: 5.680.028
- Número de acciones con derechos de suscripción preferente / Acciones Nuevas =  $17.040.084 / 5.680.028$ .

Cada Acción Nueva suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente deberá ser suscrita y desembolsada al precio de suscripción, esto es 2,30 euros por acción.

B. Plazo de ejercicio del derecho de suscripción preferente

Los derechos de suscripción preferente de la ampliación de capital podrán ser ejercitados durante un período de 15 días naturales a partir del día

hábil bursátil siguiente a la publicación del anuncio de la ampliación de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (“**BORME**”) (el “**Periodo de Suscripción Preferente**”), durante los cuales los derechos de suscripción preferente podrán ser también adquiridos en Bolsa.

La publicación del anuncio en el BORME y, por tanto, el inicio del Periodo de Suscripción Preferente quedarán condicionados a la aprobación y registro por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“**CNMV**”) de la Nota de Valores y demás documentación relativa al aumento de capital. En este sentido, se estima que la publicación del aumento de capital en el BORME tendrá lugar a los tres días hábiles siguientes a la aprobación y registro por la CNMV de la Nota de Valores y de la restante documentación relativa al aumento de capital.

Tan pronto como se publique el anuncio de aumento de capital en el BORME, la Entidad Agente informará a las Entidades Participantes, en las instrucciones que remita a través de Iberclear, sobre los plazos de tramitación del aumento por parte de los inversores, de la existencia de tres vueltas (Periodo de Suscripción Preferente, Período de Asignación de Acciones Adicionales y Período de Asignación Discrecional) y, en particular, de que la solicitud de acciones adicionales por los accionistas actuales y titulares de derechos de suscripción preferente deberá hacerse durante el Periodo de Suscripción Preferente.

C. Procedimiento del ejercicio del derecho de suscripción preferente y solicitud de acciones adicionales

Para ejercitar los derechos de suscripción preferente, sus titulares deberán dirigirse a la Entidad Participante en cuyo registro contable los tengan inscritos, indicando su voluntad de ejercitar dichos derechos, así como, en su caso, de suscribir Acciones Nuevas adicionales. Para solicitar Acciones Nuevas adicionales, los titulares legitimados deberán haber ejercitado la totalidad de los derechos de suscripción preferente. Las órdenes relativas a la solicitud de Acciones Nuevas adicionales deberán formularse por un importe determinado y no tendrán límite cuantitativo. El número máximo de Acciones Nuevas adicionales que podrán suscribir será como máximo el mismo número de acciones sobrantes que haya solicitado suscribir durante el Período de Suscripción Preferente para el caso de que existiesen Acciones Nuevas sobrantes tras dicho período.

Las órdenes que se cursen durante el Periodo de Suscripción Preferente (es decir, tanto las que se realicen en ejercicio de los derechos de suscripción preferente, como las solicitudes de Acciones Nuevas adicionales) se entenderán formuladas con carácter firme e irrevocable, sin perjuicio de que las mencionadas solicitudes de acciones adicionales puedan no ser atendidas en su totalidad en aplicación de las reglas de asignación de Acciones Nuevas sobrantes descritas en el apartado siguiente.

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del Período de Suscripción Preferente.

- **Periodo de Asignación de Acciones Adicionales**

En el caso de que quedaran Acciones Nuevas sobrantes tras el Período de Suscripción Preferente, se abrirá un Período de Asignación de Acciones Adicionales (segunda vuelta) en el que aquellos accionistas e inversores que hayan ejercitado todos sus derechos de suscripción preferente y que hayan solicitado Acciones Nuevas adicionales durante el Período de Suscripción Preferente, podrán obtener Acciones Nuevas adicionales. Si el número de Acciones Nuevas sobrantes fuera inferior al número de Acciones Nuevas adicionales solicitadas, se practicará un prorrateo de forma proporcional al volumen de acciones correspondiente al total de las solicitudes de Acciones Nuevas adicionales efectuadas. En caso de fracciones se redondeará por defecto de forma que resulte un número entero de acciones.

Si tras la aplicación del prorrateo hubiera acciones no adjudicadas por efecto del redondeo, éstas se distribuirán una a una, por orden de mayor a menor cuantía de la solicitud de acciones adicionales y, en caso de igualdad, por orden alfabético de los accionistas que hubieran formulado dichas solicitudes, tomando la primera posición del campo "Nombres y Apellidos o Razón Social", sea cual sea su contenido, a partir de una letra del abecedario seleccionada aleatoriamente por la Entidad Agente.

En ningún caso se adjudicarán a los accionistas legitimados o a los inversores que soliciten acciones adicionales o sobrantes un mayor número de Acciones Nuevas de las que hubieran solicitado. La adjudicación quedará en todo caso condicionada a la existencia de Acciones Nuevas sobrantes tras el ejercicio de los derechos de suscripción preferente en el Período de Suscripción Preferente.

- **Periodo de Asignación Discrecional**

En el supuesto de que finalizada la segunda vuelta, quedasen Acciones Nuevas no suscritas, se abrirá un plazo de presentación de solicitudes de la totalidad de las Acciones Nuevas no suscritas (el Período de Asignación Discrecional o tercera vuelta) al que podrá acceder tanto cualquier accionista de la Sociedad como inversores no accionistas, aunque no hubieran ejercitado la totalidad de sus derechos de suscripción preferente, siempre y cuando tengan la condición de inversores cualificados en España (tal y como dicho término se define en el artículo 39 del Real Decreto 1310/2005) o la inversión mínima sea de al menos 50.000 euros.

Las restantes Acciones Nuevas que quedaran pendiente de suscripción, en su caso, podrán ser objeto de adjudicación discrecional por parte del Consejo de Administración a favor de personas físicas o jurídicas que hayan comunicado su interés por suscribir acciones, independientemente de que sean o no accionistas de la Sociedad, que tengan la condición de inversores cualificados o cuya inversión mínima sea de al menos 50.000 euros.

La solicitud de Acciones Nuevas por inversores cualificados o inversores cuya inversión mínima sea de al menos 50.000 euros tendrá que realizarse mediante la tramitación de la correspondiente solicitud de suscripción a

través de cualquier Entidad Participante el primer día del Periodo de Asignación Discrecional hasta las 17:30 horas. Las Entidades Participantes comunicarán a la Entidad Agente las solicitudes de suscripción recibidas antes las 18:30 horas de ese mismo día, quien a su vez lo deberá comunicar a la Sociedad antes de las 19:00 horas de ese mismo día.

El Consejo de Administración de la Sociedad, en el plazo máximo de 4 días hábiles bursátiles a partir del día siguiente a la finalización del Periodo de Asignación de Acciones Adicionales (el “**Periodo de Asignación Discrecional**”), y una vez adjudicadas las Acciones Nuevas adicionales solicitadas por los accionistas durante el Periodo de Suscripción Preferente, decidirá la adjudicación de las acciones evaluando las solicitudes recibidas aplicando criterios de calidad y estabilidad de la inversión, especialmente, la conveniencia de incorporar nuevos inversores estratégicos a la Sociedad, pudiendo admitir, total o parcialmente, o rechazar cualquiera de dichas solicitudes a su sola discreción, pero respetando que no se produzcan discriminaciones injustificadas entre propuestas del mismo rango y características. El Periodo de Asignación Discrecional finalizará, en todo caso y sin necesidad de agotar el plazo máximo antes referido, tan pronto como el Consejo de Administración de la Sociedad haya adoptado un acuerdo sobre la adjudicación, total o parcial, de las Acciones Nuevas sobrantes. La eficacia del acuerdo no estará condicionada a que se efectúe una adjudicación total de las acciones sobrantes, estando el Consejo de Administración legitimado a acordar la adjudicación parcial de las mismas y cerrar la ampliación de capital incompleta.

El Consejo de Administración comunicará a la Entidad Agente los resultados de la adjudicación de Acciones Nuevas llevada a cabo en el Periodo de Asignación Discrecional el mismo día en que tenga lugar dicha adjudicación de las Acciones Nuevas por el Consejo de Administración, procediendo la Entidad Agente a efectuar la comunicación de adjudicación de acciones en esta tercera vuelta a las Entidades Participantes correspondientes inmediatamente después de haber recibido la comunicación por la Sociedad relativa a la adjudicación de las Acciones Nuevas.

Por otra parte, se hace constar que no se ha pactado un compromiso de aseguramiento con ninguna entidad en relación con las Acciones Nuevas, para el supuesto de que, una vez finalizado el Período de Suscripción Preferente, el Período de Asignación de Acciones Adicionales y el Período de Asignación Discrecional, siguieran quedado Acciones Nuevas sin suscribir.

- **Desembolso y entrega de las Acciones Nuevas**

El desembolso de las Acciones Nuevas suscritas en virtud del ejercicio del derecho de suscripción preferente por los accionistas y por los inversores que adquieran derechos de suscripción preferente durante el Periodo de Suscripción Preferente se hará efectivo en el mismo momento de la suscripción, a través de las Entidades Participantes que hayan cursado las correspondientes órdenes.

El desembolso por parte de los accionistas que hubieran solicitado Acciones Nuevas adicionales y de los inversores a los que se les hubieran asignado Acciones Nuevas en el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales o en el Periodo de Asignación Discrecional, según corresponda, se efectuará antes de las 14:00 horas del día hábil bursátil siguiente a aquél en que la Entidad Agente haya comunicado a las Entidades Participantes la adjudicación de las Acciones Nuevas, ello sin perjuicio de que las Entidades Participantes les puedan solicitar provisión de fondos en garantía del pago de las Acciones Nuevas adicionales.

Efectuados los trámites de cierre de la ampliación de capital por aportaciones dinerarias, el otorgamiento de escritura pública, la inscripción de dicha escritura en el Registro Mercantil de Madrid, y la entrega de la escritura a la CNMV, a las Bolsas de Valores y a Iberclear, esta última entidad procederá a generar la inscripción de las Acciones Nuevas en su registro central.

En el momento de la suscripción de las Acciones Nuevas se entregará una copia del boletín de suscripción y del resumen.

Las Entidades Participantes practicarán las correspondientes inscripciones en sus registros contables a favor de los titulares de las Acciones Nuevas. Los nuevos accionistas podrán solicitar a las Entidades Participantes los certificados de legitimación correspondientes a dichas Acciones Nuevas.

La CNMV y las Bolsas de Madrid y Barcelona tramitarán la solicitud de admisión a cotización de las Acciones Nuevas presentada por la Sociedad. La fecha más temprana en la que se prevé que las acciones serán admitidas a cotización sería no más tarde de los 15 días hábiles siguientes a la fecha del desembolso del aumento de capital. Si se incumpliera este plazo, la Sociedad comunicaría tal circunstancia mediante la correspondiente publicación de un hecho relevante a la CNMV, expresando las causas del retraso, sin perjuicio de su responsabilidad que pudiera derivarse como consecuencia de dicho retraso.

Se incluye a continuación un calendario orientativo de las principales fases del proceso de aumento de capital objeto de la presente Nota de Valores, proceso que se describe como más detalle a continuación:

Actuación	Fecha
Registro de la Nota de Valores por la CNMV	22 de septiembre de 2011
Publicación del anuncio en el Boletín Oficial del Registro Mercantil	27 de septiembre de 2011
Inicio del Periodo de Suscripción Preferente	28 de septiembre de 2011
Fin del Periodo de Suscripción Preferente	12 de octubre de 2011

---

Remisión de información sobre peticiones de suscripción durante el Periodo de Suscripción Preferente por las Entidades Participantes a la Entidad Agente (incluye información necesaria para el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales).	13 de octubre de 2011
Comunicación por parte de las Entidades Participantes a la Entidad Agente de las órdenes de suscripción recibidas (antes de las 19:00).	
Inicio del Periodo de Asignación de Acciones Adicionales.	
Transmisión de los ficheros de peticiones (periodo de suscripción preferente y periodo de acciones adicionales) por las Entidades Participantes (antes de las 18:00 horas).	14 de octubre de 2011
Fin del Periodo de Asignación de Acciones Adicionales (segunda vuelta), en su caso (máximo 3 días hábiles bursátiles desde el fin del Periodo de Suscripción Preferente).	17 de octubre de 2011
Comunicación por parte de la Entidad Agente a las Entidades Participantes las Acciones Nuevas asignadas a los solicitantes (antes de las 12:00 de la mañana).	18 de octubre de 2011
En su caso, inicio del Periodo de Asignación Discrecional (máximo 4 días hábiles bursátiles desde el fin del Periodo de Asignación de Acciones Adicionales).	
Entrega de las solicitudes de suscripción por parte de los posibles inversores a las Entidades Participantes (antes de las 17:30).	
Comunicación de las solicitudes de suscripción recibidas por las Entidades Participantes a la Entidad Agente (antes de las 18:30).	
Comunicación de las solicitudes de inscripción por parte de la Entidad Agente a Cartera Industrial REA, S.A. (antes de las 19:00).	
En su caso, fin del Periodo de Asignación Discrecional.	21 de octubre de 2011
Comunicación a los inversores de las Acciones Nuevas adjudicadas en el Periodo de Asignación Discrecional (como máximo 4 días hábiles bursátiles desde la fecha desde el fin del Periodo de Asignación de Acciones Adicionales).	
Fecha de desembolso de las Acciones Nuevas adjudicadas en el Periodo de Asignación Adicional y en el Periodo de Asignación Discrecional, en su caso.	24 de octubre de 2011
Cierre del aumento de capital y otorgamiento de la escritura pública	25 de octubre de 2011
Inscripción del aumento de capital en el Registro Mercantil	3 de noviembre de 2011
<b>Admisión a negociación oficial de las Acciones Nuevas</b>	16 de noviembre de 2011

---

La Sociedad ha establecido el anterior calendario atendiendo a las fechas más probables en que se espera que tenga cada uno de los hitos en él descritos, y tomando en consideración las fechas límite previstas para la realización de cada una de las fases del proceso, con la única excepción de la admisión a negociación, en relación con la cual no se ha previsto que se agote el plazo. No obstante, dichas fechas son estimativas, por lo que podrían no cumplirse y las operaciones descritas podrían retrasarse en su ejecución.

Cada uno de los suscriptores de las Acciones Nuevas tendrá derecho a obtener de la Entidad Participante ante la que haya tramitado la suscripción una copia firmada del boletín de suscripción y del resumen de la presente Nota de Valores en el plazo máximo de una semana desde que hubiera cursado su solicitud. El boletín de suscripción no será negociable y tendrá vigencia hasta que sean asignadas por Iberclear las referencias de registro correspondiente a las acciones, sin perjuicio

de su validez a efectos probatorios en caso de eventuales reclamaciones e incidencias.

**5.1.4 Indicación de cuándo, y en qué circunstancias, puede revocarse o suspenderse la Oferta y de si la revocación puede producirse una vez iniciada la negociación.**

No se ha previsto ninguna causa de desistimiento ni de revocación automática de la Oferta objeto de la presente Nota de Valores, al margen de las que pudieran derivarse de la aplicación de la Ley o del cumplimiento de una resolución judicial o administrativa.

**5.1.5 Descripción de la posibilidad de reducir suscripciones y de la manera de devolver el importe sobrante de la cantidad pagada por los solicitantes.**

Las órdenes y solicitudes de suscripción realizadas durante el Periodo de Suscripción Preferente y el Periodo de Asignación Discrecional tendrán carácter firme e irrevocable, por lo que no existe la posibilidad de reducir suscripciones, y ello sin perjuicio de que las solicitudes de acciones adicionales formuladas durante el Periodo de Suscripción Preferente y la solicitud de acciones por inversores durante el Periodo de Asignación Discrecional puedan no ser atendidas total o parcialmente.

**5.1.6 Detalles de cantidad mínima y/o máxima de solicitud (ya sea en el número de valores o del importe total por invertir).**

Durante el Periodo de Suscripción Preferente, la cantidad máxima de Acciones Nuevas que podrán suscribir los accionistas de Cartera Industrial REA será la que resulte de aplicar la ecuación de canje de una (1) Acción Nueva por cada tres (3) acciones antiguas. No existe número mínimo de Acciones Nuevas a suscribir.

Para el Periodo de Asignación Discrecional de la ampliación de capital no existe cantidad mínima de Acciones Nuevas sobrantes que se pueden solicitar. El número máximo estará únicamente limitado por el número total de Acciones Nuevas sobrantes tras el Periodo de Suscripción Preferente y, en el caso de los solicitantes que ya sean accionistas de la Sociedad o titulares de derechos de suscripción preferente, por el número de Acciones Nuevas suscritas en ejercicio de su derecho de suscripción preferente. No obstante lo anterior, los accionistas podrán solicitar más Acciones Nuevas durante el primer día del Periodo de Asignación Discrecional junto con el resto de inversores no accionistas.

**5.1.7 Indicación del plazo en el cual pueden retirarse las solicitudes, siempre que se permita a los inversores dicha retirada.**

No es posible retirar suscripciones, ya que las mismas se formularán con carácter irrevocable.

**5.1.8 Métodos y plazos para el pago de los valores y para la entrega de los mismos.**

(i) Periodo de Suscripción Preferente

El desembolso íntegro del precio total de emisión de cada Acción Nueva suscrita en ejercicio de los derechos de suscripción preferente de los que resulten titulares, comprensivo de su importe nominal, se hará efectivo en

el mismo momento de la suscripción, a través de las Entidades Participantes mediante las cuales se hayan cursado las órdenes.

Las Entidades Participantes, a su vez, abonarán los importes recibidos por la suscripción de las acciones a la Entidad Agente, con fecha valor no más tarde de las 12:00 horas del día hábil bursátil siguiente al cierre del Período de Suscripción Preferente, de acuerdo con las instrucciones que al efecto sean cursadas por la Entidad Agente. La Entidad Agente procederá al abono a favor de la Sociedad de las cantidades que haya recibido de las Entidades Participantes no más tarde de las 12:00 horas del segundo día hábil siguiente a la finalización del Período de Suscripción Preferente con fecha valor el día de pago de la Entidad Participante.

(ii) Período de Asignación de Acciones Adicionales

La Entidad Agente comunicará a las Entidades Participantes a través de las que se formularon las respectivas solicitudes de suscripción de Acciones Nuevas el número de Acciones Nuevas asignadas a los solicitantes, lo que tendrá lugar no más tarde de las 12:00 horas del día hábil bursátil siguiente al de finalización del Período de Asignación de Acciones Adicionales.

Las Entidades Participantes, a su vez, abonarán los importes recibidos por la suscripción de las acciones a la Entidad Agente, con fecha valor no más tarde de las 12:00 horas del día hábil bursátil siguiente a la fecha de comunicación de la asignación de las Acciones Nuevas del Período de Asignación de Acciones Adicionales, de acuerdo con las instrucciones que al efecto sean cursadas por la Entidad Agente. La Entidad Agente procederá al abono a favor de la Sociedad de las cantidades que haya recibido de las Entidades Participantes no más tarde de las 12:00 horas del segundo día hábil siguiente a la finalización del Período de Asignación de Acciones Adicionales con fecha valor el día de pago de la Entidad Participante.

(iii) Período de Asignación Discrecional

No más tarde de las 19:00 horas del día en que finalice el Período de Asignación Discrecional, la Entidad Agente informará a las Entidades Participantes de las Acciones Nuevas adjudicadas por el Consejo de Administración de Cartera Industrial REA a sus peticionarios, tanto respecto de las Acciones Nuevas adjudicadas en base a peticiones adicionales a los derechos de suscripción ejercitados como de aquellas otras adjudicadas de forma directa y discrecional por el Consejo de Administración de Cartera Industrial REA, quienes a su vez informarán inmediatamente a los interesados.

El desembolso de las Acciones Nuevas así adjudicadas deberá hacerse efectivo por los suscriptores de las mismas antes de las 14:00 horas del día hábil bursátil siguiente a aquél en que la Entidad Agente haya comunicado a las Entidades Participantes la adjudicación de las acciones por el Consejo de Administración, ello sin perjuicio de que las Entidades Participantes les puedan solicitar provisión de fondos en garantía del pago de las acciones adicionales. Con esa misma fecha, las Entidades

Participantes deberán de hacer seguir los fondos recibidos de los peticionarios a la Entidad Agente de acuerdo con las instrucciones que al efecto haya dado la Entidad Agente. La Entidad Agente abonará en la misma fecha el importe así recibido en la cuenta bancaria designada por la Sociedad.

En todo caso, si el número de acciones adicionales finalmente asignadas a cada peticionario fuera inferior al número de acciones solicitadas por éste y hubiera habido provisión de fondos, la Entidad Participante estará obligada a devolverle, libre de cualquier gasto o comisión, el importe correspondiente de la provisión de fondos o del exceso por lo no adjudicado, conforme a los procedimientos y en los plazos que resulten de aplicación a esas Entidades Participantes.

Las Entidades Participantes, a su vez, abonarán los importes recibidos de los peticionarios de Acciones Nuevas a la Entidad Agente, de acuerdo con las instrucciones que al efecto les pueda dar la Entidad Agente. La Entidad Agente abonará el importe que haya recibido de las Entidades Participantes con fecha valor ese mismo día en la cuenta que la Sociedad le señale al efecto.

De no mediar provisión de fondos por las Acciones Nuevas adjudicadas durante el Periodo de Asignación Discrecional y en el supuesto de que los adjudicatarios no desembolsaran la totalidad de las cantidades correspondientes en los plazos aquí previstos, el Consejo de Administración procederá a cerrar la ampliación por el importe de las suscripciones efectivamente desembolsadas, sin responsabilidad alguna por parte de la Entidad Agente o la Sociedad.

(iv) Entrega de las Acciones Nuevas

Cada uno de los suscriptores de las Acciones Nuevas de Cartera Industrial REA objeto del 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, según los términos establecidos en el artículo 309 de la LSC.

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

Una vez desembolsada íntegramente la ampliación de capital por el importe finalmente suscrito y expedido el certificado acreditativo del ingreso de los fondos en cuenta bancaria abierta en la Entidad Agente a nombre de Cartera Industrial REA, se declarará cerrada y suscrita la ampliación de capital y se procederá a otorgar la correspondiente escritura pública de ampliación de capital ante Notario para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Madrid. Efectuada dicha inscripción se depositará una copia de la escritura inscrita en Iberclear, la CNMV y en las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona.

Las Acciones Nuevas se crearán mediante su inscripción en el registro central de Iberclear, una vez inscrito el aumento de capital en el Registro Mercantil.

Al tratarse de valores representados por medio de anotaciones en cuenta, las acciones se crearán en virtud de su inscripción en el registro central a cargo de Iberclear, una vez efectuados los trámites descritos en el párrafo anterior. 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 suscriptores de las Acciones Nuevas objeto del aumento de capital.

Los nuevos accionistas tendrán derecho a obtener de las Entidades Participantes en las que se encuentren registradas las Acciones Nuevas los certificados de legitimación correspondientes a dichas acciones en el plazo máximo de una semana desde la solicitud. Las Entidades Participantes expedirán dichos certificados de legitimación antes de que concluya el día hábil siguiente a aquél en que se hayan solicitado por los suscriptores.

Está previsto que el cierre del aumento de capital tenga lugar, como máximo, el día 25 de octubre de 2011, y que en esa misma fecha se otorgue la escritura pública de aumento de capital. No obstante lo anterior, se hace constar que el plazo anteriormente indicado podría no cumplirse.

#### **5.1.9 Descripción completa de la manera y fecha en la que se deben hacer públicos los resultados de la Oferta.**

Los resultados de la Oferta en cada uno de los periodos de suscripción serán comunicados por Cartera Industrial REA a través de la presentación del correspondiente hecho relevante ante la CNMV tan pronto como sea posible, así como si ha sido necesario realizar un prorrateo.

#### **5.1.10 Procedimiento para el ejercicio de cualquier derecho preferente de compra, la negociabilidad de los derechos de suscripción y el tratamiento de los derechos de suscripción no ejercitados.**

##### **(i) Titulares de derechos de suscripción preferente**

Durante el Período de Suscripción Preferente los titulares de derechos de suscripción preferente podrán cursar la orden de ejercicio de sus derechos de suscripción ante las Entidades Participantes de Iberclear en cuyos registros contables tengan inscritos los valores.

En este sentido, y dado que el número de derechos de suscripción preferente es impar, el Presidente del Consejo de Administración renuncia en la presente fecha y mediante la firma de la Nota, al ejercicio de un derecho de suscripción preferente, incluida su negociación.

En la fecha de inicio del Periodo de Suscripción Preferente Iberclear procederá a abonar en las cuentas de sus Entidades Participantes los derechos de suscripción preferente que correspondan a cada una de ellas, dirigiéndoles las pertinentes comunicaciones para que, a su vez,

practiquen los abonos que correspondan en las cuentas de los accionistas de Cartera Industrial REA.

Las Entidades Participantes deberán comunicar a la Entidad Agente, no más tarde de las 19:00 del día en que finalice el Período de Suscripción Preferente, o si éste fuera inhábil, de las 9:00 del día hábil bursátil siguiente, las órdenes de suscripción de Acciones Nuevas que hayan recibido. Las Entidades Participantes entregarán a la Entidad Agente el soporte magnético que contenga la información de las órdenes de suscripción no más tarde de las 18:00 horas del segundo día hábil bursátil.

La Entidad Agente se reserva el derecho de no admitir aquellas comunicaciones de ejercicio de derechos de suscripción preferente transmitidas con posterioridad al día y hora anteriormente señalados, sin perjuicio de la responsabilidad en que puedan incurrir las Entidades Participantes ante los titulares de órdenes de suscripción efectuadas dentro del plazo establecido en este apartado.

(ii) Mercados en que puede negociarse

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 306 de la LSC. Por tanto, dichos derechos de suscripción preferente serán negociables en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona en el mismo sistema de contratación que las actualmente en circulación durante el Periodo de Suscripción Preferente.

Las acciones de la Sociedad se negocian en el mercado de correo electrónico de la Bolsa de Madrid y de la Bolsa de Barcelona, en la modalidad de negociación denominada "fixing". Se contrata desde las 8:30 hasta las 16:00 horas de lunes a viernes, con fijación de precios en dos momentos de la sesión (12:00 y 16:00).

(iii) Valor teórico del derecho de suscripción preferente

El valor teórico del derecho de suscripción preferente se calculará sobre el precio de cierre de la acción del día anterior al inicio del Periodo de Suscripción Preferente, de conformidad con la siguiente fórmula:

$$\text{VTD} = \frac{(\text{COT-PRE}) \bullet \text{NAE}}{\text{NAP} + \text{NAE}}$$

**donde:**

**VTD** Valor teórico del derecho

**COT** Precio de cierre de la acción correspondiente a la sesión bursátil del día anterior al inicio del Periodo de Suscripción Preferente

**PRE** Precio de suscripción: 2,30 euros

**NAP** Número de acciones previo al aumento: 17.040.085 acciones

**NAE** Número de acciones a emitir: 5.680.028 nuevas acciones correspondientes a la ampliación de capital asumiendo suscripción plena

Ejemplo:

En caso de que el precio de suscripción sea superior al precio de cierre de la acción correspondiente a la sesión bursátil del día anterior al inicio del Periodo de Suscripción Preferente, el valor teórico del derecho será negativo. En este supuesto, el valor teórico del derecho de suscripción preferente sería de 0 euros utilizando el precio de cierre de la cotización de Cartera Industrial REA correspondiente a la sesión bursátil del 1 de septiembre de 2011 que ha sido de 2,31 euros.

El precio de cierre correspondiente a la sesión bursátil del último día de cotización anterior al inicio del periodo de negociación de los derechos será el que el mercado fije en ese momento.

$$\text{VTD} = \frac{(2,31 - 2,30) \times 5.680.028}{17.040.085 + 5.680.028} = 0,0025$$

Sin perjuicio de que, de acuerdo con el precio de cotización de la acción tomado para la anterior fórmula, el valor teórico del derecho resulta negativo, se hace constar que solamente podrán cruzarse operaciones de compraventa de derechos de suscripción preferente a partir de valores iguales o superiores a 0,01 euros.

- (iv) Tratamiento de derechos de suscripción no ejercidos.

Finalizado el Período de Suscripción Preferente, los derechos de suscripción preferente que no hayan sido ejercitados se extinguirán.

## 5.2 Plan de colocación y adjudicación

### 5.2.1 Las diversas categorías de posibles inversores a los que se ofertan los valores. Si la Oferta se hace simultáneamente en los mercados de dos o más países y si se ha reservado o se va a reservar un tramo para determinados países, indicar el tramo.

Durante el Periodo de Suscripción Preferente la suscripción de acciones va dirigida a los accionistas de la Sociedad que aparezcan legitimados como tales a las 23:59 horas del día hábil bursátil anterior al del inicio del Período de Suscripción Preferente y a los demás inversores que adquieran los correspondientes derechos de suscripción preferente durante el Periodo de Suscripción Preferente. En el Periodo de Asignación Discrecional cualquier inversor podrá acudir a la misma y la adjudicación de acciones en esta vuelta se hará, en primer lugar, a aquellos accionistas que hayan solicitado acciones adicionales durante el Periodo de Suscripción Preferente. Tras esta primera adjudicación, las restantes acciones que quedaran pendientes de suscripción, en su caso, podrán ser objeto de adjudicación al arbitrio del Consejo de Administración de la Sociedad y en función de los intereses de ésta.

La Oferta se desarrollará exclusivamente en España. Sin embargo es posible que inversores no residentes radicados en territorio español o con cuentas abiertas en

sucursales y oficinas de entidades financieras con domicilio social en España acudan a la ampliación de capital.

**5.2.2 En la medida en que tenga conocimiento de ello el Emisor, indicar si los accionistas principales o los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del Emisor tienen intención de suscribir la Oferta, o si alguna persona tiene intención de suscribir más del cinco por ciento de la Oferta.**

A la fecha de la presente Nota de Valores la Sociedad no tiene conocimiento de que exista compromiso por parte de ninguno de los accionistas principales o los miembros del Consejo de suscribir la Oferta, ni de que existan terceras personas que se hayan comprometido a suscribir más del 5% de la Oferta.

**5.2.3 Información previa sobre la adjudicación:**

(i) División de la Oferta en tramos, incluidos los tramos institucional, minorista y de empleados del Emisor y otros tramos.

No procede.

(ii) Condiciones en las que pueden reasignarse los tramos, volumen máximo de dicha reasignación y, en su caso, porcentaje mínimo destinado a cada tramo.

No procede.

(iii) Método o métodos de asignación que deben utilizarse para el tramo minorista y para el de empleados del Emisor en caso de sobre-suscripción de estos tramos.

No procede.

(iv) Descripción de cualquier trato preferente predeterminado que se conceda a ciertas clases de inversores o a ciertos grupos afines (incluidos los programas para amigos y familia) en la asignación, el porcentaje de la Oferta reservada a ese trato preferente y los criterios para la inclusión en tales clases o grupos.

No procede.

(v) Si el tratamiento de las suscripciones u ofertas de suscripción en la asignación depende de la empresa que las realiza o de la empresa a través de la que se realiza.

No procede.

(vi) Cantidad mínima de adjudicación, en su caso, en el tramo minorista.

No procede.

(vii) Condiciones para el cierre de la Oferta así como la fecha más temprana en la que puede cerrarse la Oferta.

Cartera Industrial REA podrá dar por concluida anticipadamente la ampliación de capital, sin necesidad de agotar los periodos de suscripción que se prevén, cuando se produzca la suscripción total de la Oferta.

De acuerdo con el calendario provisional que figura en el apartado 5.1.3., la fecha más temprana en la que puede cerrarse la ampliación de capital es el 14 de octubre de 2011. Para que ello fuera posible debería haber una suscripción total durante el Periodo de Suscripción Preferente.

**5.2.4 Si se admiten o no las suscripciones múltiples y, en caso de no admitirse, cómo se gestionan las suscripciones múltiples.**

No procede.

**5.2.5 Proceso de notificación a los solicitantes de la cantidad asignada e indicación de si la negociación puede comenzar antes de efectuarse la notificación.**

Véase apartado 5.1.3 anterior.

**5.2.6 Sobre-adjudicación y “green shoe”**

No procede.

**5.3 Precios**

**5.3.1 Indicación del precio al que se ofertarán los valores. Cuando no se conozca el precio o cuando no exista un mercado establecido y/o líquido para los valores, indicar el método para la determinación del precio de Oferta, incluyendo una declaración sobre quién ha establecido los criterios o es formalmente responsable de su determinación. Indicación del importe de todo gasto e impuesto cargados específicamente al suscriptor o comprador.**

Las Acciones Nuevas a las que se refiere la presente Nota de Valores se emiten a un precio de emisión de 2,30 euros, que corresponde al valor nominal de cada acción.

Asimismo, el aumento de capital objeto de la presente Nota de Valores se efectúa sin que el Emisor repercuta gasto alguno a los suscriptores, quienes sólo vendrán obligados al desembolso del precio de emisión de cada Acción Nueva. No se devengarán asimismo gastos a cargo de los suscriptores de las Acciones Nuevas por la inscripción de las mismas a su nombre en los registros contables de Iberclear y de sus Entidades Participantes. No obstante, las Entidades Participantes que llevan cuentas de los titulares de las acciones de Cartera Industrial REA podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de administración, derivados del mantenimiento de los valores en sus registros contables, que libremente determinen. Dichas tarifas pueden consultarse en los folletos de tarifas de la CNMV y el Banco de España.

En cualquier caso, la compra o venta de derechos de suscripción preferente estará sujeta a las comisiones que libremente establezcan las entidades a través de las cuales dicha compra se realice.

**5.3.2 Proceso de publicación del precio de Oferta.**

No procede.

**5.3.3 Si los tenedores de participaciones del Emisor tienen derechos de adquisición preferentes y este derecho está limitado o suprimido, indicar la**

**base del precio de emisión si ésta es dineraria, junto con las razones y los beneficiarios de esa limitación o supresión.**

No procede mención alguna por no haberse excluido o limitado el derecho de suscripción preferente de los accionistas.

**5.3.4 En los casos en que haya o pueda haber una disparidad importante entre el precio de Oferta pública y el coste real en efectivo para los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o altos directivos o personas vinculadas, de los valores adquiridos por ellos en operaciones realizadas durante el último año, o que tengan el derecho a adquirir, debe incluirse una comparación de la contribución pública en la Oferta pública propuesta y las contribuciones reales en efectivo de esas personas.**

No hay disparidad entre el precio de la oferta pública y el coste real en efectivo de los valores adquiridos por los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o altos directivos o personas vinculadas, en operaciones realizadas durante el último año.

Las operaciones de adquisición de acciones los miembros de los órganos de administración o altos directivos durante los últimos doce meses han sido las siguientes:

Adquirente	Número de acciones	% capital social	Precio por acción (€)
OTELUM, S.L.	2.000		2,65
	2.000		2,60
	2.000	0,047	2,55
	78		2,42
	2.000		2,50
D. Jesús Ruiz de Alegría Arratibel	55.000	0,32	2,50
Inversiones Europeas, S.L. (representada por D. José M <sup>a</sup> Loizaga Viguri)	10.288		2,40
	2.000	0,089	2,49
	2.351		2,50
	649		2,47
D. Manuel Soto Serrano <sup>1</sup>	5.000	0,029	2,60
D. Antonio González-Adalid García-Zozaya	7.910		2,50
	600	0,0495	2,40
Dña. M <sup>a</sup> Teresa Ribes Orrit <sup>2</sup>	2.000		2,55
	5.500	0,055	2,60
	2.000		2,58

1) D. Manuel Soto Serrano ostenta su participación a través de la sociedad Ace Global Sicav, S.A.

2) D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Teresa Ribes Orrit ostenta su participación a través de la sociedad Cadi Valores Sicav, S.A.

En este sentido, todas estas operaciones se han realizado al valor de mercado de cierre de la acción en el momento en que se produjo la adquisición, que en los últimos 12 meses ha oscilado entre 2,68 euros y 1,9 euros.

Asimismo, aquellas personas incluidas en el párrafo anterior que adquieran acciones durante la presente Oferta lo harán por el mismo precio y en las mismas condiciones que el resto de accionistas e inversores.

#### **5.4 Colocación y aseguramiento**

##### **5.4.1 Nombre y dirección del coordinador o coordinadores de la Oferta global y de determinadas partes de la misma y, en la medida en que tenga conocimiento de ello el Emisor o el oferente, de los colocadores en los diversos países donde tiene lugar la Oferta.**

No procede.

##### **5.4.2 Nombre y dirección de cualquier agente de pagos y de las entidades depositarias en cada país.**

Banca March, S.A. con domicilio social en la Avenida Alexandre Rosselló, número 8, 07002 Palma de Mallorca y CIF A-07004021 actuará como Entidad Agente (la “**Entidad Agente**”) asistida por Banco Inversis Net, S.A.

##### **5.4.3 Nombre y dirección de las entidades que acuerdan asegurar la emisión con un compromiso firme, y detalles de las entidades que acuerdan colocar la emisión sin compromiso firme o con un acuerdo de “mejores esfuerzos”. Indicación de las características importantes de los acuerdos, incluidas las cuotas. En los casos en que no se suscriba toda la emisión, declaración de la parte no cubierta. Indicación del importe global de la comisión de suscripción y de la comisión de colocación.**

No existe contrato de colocación.

##### **5.4.4 Cuándo se ha alcanzado o se alcanzará el acuerdo de aseguramiento.**

No existe acuerdo de aseguramiento.

## **6 ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN**

### **6.1 Indicación de si los valores ofertados son o serán objeto de una solicitud de admisión a cotización, con vistas a su distribución en un mercado regulado o en otros mercados equivalentes, indicando los mercados en cuestión. Esta circunstancia debe mencionarse, sin crear la impresión de que se aprobará necesariamente la admisión a cotización. Si se conocen, deben darse las fechas más tempranas en las que los valores se admitirán a cotización.**

La Junta General de Accionistas de fecha 2 de junio de 2011 y el Consejo de Administración de fecha 8 de septiembre de 2011 de Cartera Industrial REA acordaron solicitar la admisión a negociación de la totalidad de las Acciones Nuevas o, en caso de suscripción incompleta, de aquellas acciones en que finalmente haya quedado aumentado el capital social, en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona así como su negociación en el mismo sistema de contratación que las actualmente en circulación (Mercado de correo electrónico).

Los requisitos previos para la admisión a cotización oficial en las Bolsas mencionadas y la negociación en el Mercado de correo electrónico, son básicamente los siguientes:

- (a) Verificación por la CNMV del cumplimiento de los requisitos legales necesarios para solicitar la admisión a negociación de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona.
- (b) Deposito del testimonio notarial o copia autorizada de la escritura pública de aumento de capital de Cartera Industrial REA debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, junto con diversos certificados y documentación complementaria, en la CNMV, Iberclear y las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona.
- (c) Acuerdo de admisión a negociación oficial de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores adoptado por sus respectivas Sociedades Rectoras.

Es intención de Cartera Industrial REA que las Acciones Nuevas puedan comenzar a cotizar a la mayor brevedad, una vez suscrita y cerrada, la ampliación de capital objeto de la presente Nota de Valores, y en cualquier caso no más tarde de los 15 días hábiles siguientes a la fecha del desembolso del aumento de capital, en su caso, para lo cual Cartera Industrial REA realizará todas las actuaciones precisas.

En caso de que las Acciones Nuevas no hubieran quedado admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona en los 15 días hábiles siguientes a la fecha del desembolso, Cartera Industrial REA procederá a dar publicidad de dicha circunstancia y de los motivos del retraso mediante anuncio publicado en los boletines de cotización de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, procediendo a su comunicación a la CNMV mediante hecho relevante.

Se hace constar que Cartera Industrial REA conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de cotización de las acciones representativas de su capital social en los mercados organizados antes referidos, según la legislación vigente y los requerimientos de sus organismos rectores, aceptando su cumplimiento.

- 6.2 Todos los mercados regulados o mercados equivalentes en los que, según tenga conocimiento de ello el Emisor, estén admitidos ya a cotización valores de la misma clase que los valores que van a ofertarse o admitirse a cotización.**

En la fecha de elaboración de esta Nota de Valores, se encuentran admitidas a negociación oficial en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, en el mercado de correo electrónico, las 17.040.085 acciones ordinarias, de 2,30 euros de valor nominal cada una, que integran la totalidad del capital social de Cartera Industrial REA antes del aumento de capital.

- 6.3 Si, simultáneamente o casi simultáneamente a la creación de los valores para los que se busca la admisión en un mercado regulado, se suscriben o se colocan privadamente valores de la misma clase, o si se crean valores de otras clases para colocación pública o privada, deben darse detalles sobre la naturaleza de esas operaciones y del número y las características de los valores a los cuales se refieren.**

No procede.

- 6.4 Detalles de las entidades que tiene un compromiso firme de actuar como intermediarios en la negociación secundaria, aportando liquidez a través de las órdenes de oferta y demanda y descripción de los principales términos de su compromiso.**

No procede.

- 6.5 Estabilización: en los casos en que un Emisor o un accionista vendedor haya concedido una opción de sobre-adjudicación o se prevé que puedan realizarse actividades de estabilización de precios en relación con la Oferta:**

No procede.

## **7 TENEDORES VENDEDORES DE VALORES**

- 7.1 Nombre y dirección profesional de la persona o de la entidad que se ofrece a vender los valores, naturaleza de cualquier cargo u otra relación importante que los vendedores hayan tenido en los últimos tres años con el Emisor o con cualquiera de sus antecesores o personas vinculadas.**

Al tratarse de un aumento de capital, las Acciones Nuevas serán ofrecidas por el propio Emisor, cuyos datos se han hecho constar en el apartado 1.1 anterior.

- 7.2 Número y clase de los valores ofertados por cada uno de los tenedores vendedores de valores.**

No procede por tratarse de una suscripción de acciones emitidas con motivo de un aumento de capital.

- 7.3 Compromisos de no disposición (lock-up agreements).**

No existe compromiso de no disposición alguno.

## 8 GASTOS DE LA EMISIÓN/OFERTA

### 8.1 Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales de la emisión/Oferta.

El importe máximo de los ingresos íntegros de Cartera Industrial REA derivados de la ampliación de capital es de 13.064.064,40 euros en el supuesto de que la misma sea suscrita en su totalidad. Descontando los gastos totales estimados de la Oferta, los ingresos netos totales serían de 12.975.751,16 euros.

Los gastos estimados de emisión y admisión a cotización de las Acciones Nuevas (sin incluir IVA) son los que se indican a continuación con carácter meramente indicativo:

Concepto	Importe estimado (Euros)
	Suscripción total
Asesoría (Asesores, folleto, ...)	50.000
Notaría y Registro Mercantil	10.000
Impuesto T.P. Y A.J.D.	0
Comisión de agencia	10.000
Iberclear	500
Tasas CNMV (Admisión)	1.760,21
Tasas CNMV (Emisión)	1.828,97
Bolsa	14.224,06
<b>Total</b>	<b>88.313,24</b>

Los gastos totales de emisión señalados representan aproximadamente el 0,68% del importe efectivo de la emisión.

En consecuencia, se estima que los ingresos netos aproximados de la ampliación de capital, asumiendo la completa suscripción de la misma, ascenderán a 12.975.751,16 euros (esto es, el importe total de la ampliación menos los gastos referidos anteriormente).

## 9 DILUCIÓN

### 9.1 Cantidad y porcentaje de la dilución inmediata resultante de la Oferta.

Tal y como se ha hecho referencia en el apartado 5.1.10 anterior, los accionistas de Cartera Industrial REA tienen derecho a la suscripción preferente del aumento de capital objeto de la presente Nota de Valores y, por tanto, en caso de que todos los accionistas de la Sociedad ejerciten el referido derecho no habrá ninguna dilución de su participación en el capital social de Cartera Industrial REA.

### 9.2 En el caso de una oferta de suscripción a los tenedores actuales, importe y porcentaje de la dilución inmediata si no suscriben la nueva Oferta.

En el caso de que ninguno de los accionistas actuales suscribiera la ampliación de capital en el porcentaje que les corresponde y asumiendo que dicha Oferta fuera íntegramente suscrita por terceros, la participación de los referidos accionistas actuales se vería diluida en un 25,00% del capital social resultante de la ampliación de capital.

Euros	Capital Social	% Total
Capital a la fecha de la Nota de Valores	39.192.195,50	75%
Ampliación de capital	13.064.064,40	25%
<b>TOTAL</b>	<b>52.256.259,90</b>	<b>100%</b>

La cantidad y porcentaje de la dilución expuestos en la tabla anterior asumen la suscripción total de la ampliación de capital. En el supuesto de que la suscripción fuera incompleta la cantidad y porcentaje de la dilución sería inferior para los accionistas actuales en relación con la Oferta.

## **10 INFORMACIÓN ADICIONAL**

### **10.1 Si en la nota sobre los valores se menciona a los asesores relacionados con una emisión, una declaración de la capacidad en que han actuado los asesores.**

Las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento en relación con el aumento de capital objeto de la presente Nota de Valores:

- (a) Acebo & Rubio Abogados S.L.P. y J&A Garrigues, S.L.P., despachos encargados del asesoramiento legal en derecho español de Cartera Industrial REA.
- (b) Deloitte, S.L. auditores de cuentas de Cartera Industrial REA.

### **10.2 Indicación de otra información de la nota sobre los valores que haya sido auditada o revisada por los auditores y si los auditores han presentado un informe. Reproducción del informe o, con el permiso de la autoridad competente, un resumen del mismo.**

No procede.

### **10.3 Cuando en la nota sobre los valores se incluya una declaración o un informe atribuido a una persona en calidad de experto, proporcionar el nombre de esas personas, dirección profesional, calificaciones e interés importante en el Emisor, según proceda. Si el informe se presenta a petición del Emisor, una declaración de que se incluye dicha declaración o informe, la forma y el contexto en que se incluye, y con el consentimiento de la persona que haya autorizado el contenido de esa parte de la nota sobre los valores.**

No procede.

### **10.4 En los casos en que la información proceda de un tercero, proporcionar una confirmación de que la información se ha reproducido con exactitud y que, en la medida en que el Emisor tiene conocimiento de ello y puede determinar a partir de la información publicada por ese tercero, no se ha omitido ningún hecho que haría la información reproducida inexacta o engañosa. Además, el Emisor debe identificar la fuente o fuentes de la información.**

No procede.

## **11 ACTUALIZACIÓN DEL DOCUMENTO DE REGISTRO DEL EMISOR REGISTRADO EN LA CNMV EL 28 DE JULIO DE 2011**

Desde el 28 de julio de 2011, fecha de inscripción del Documento de Registro del Emisor en la CNMV, hasta la fecha de la presente Nota, no se han producido otros hechos que afecten de manera significativa a los estados financieros individuales o consolidados de Cartera Industrial REA, salvo la publicación de los estados financieros semestrales correspondientes a 30 de junio de 2011 y la publicación de los acuerdos adoptados del 8 de septiembre de 2011 por el Consejo de Administración de Cartera Industrial REA.

Se incorporan por referencia el hecho relevante de fecha 30 de agosto de 2011, con número de registro oficial 149515 que puede consultarse en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)) en relación con la publicación de los estados financieros semestrales correspondientes a 30 de junio de 2011 y el hecho relevante de fecha 12 de septiembre de 2011, con número de registro oficial 149908 que puede consultarse en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores

([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)) en relación con la publicación de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración el 8 de septiembre de 2011.

Sin perjuicio de lo anterior, a continuación se recogen de forma resumida los acontecimientos más relevantes para la Sociedad ocurridos desde la fecha del Documento de Registro hasta la fecha de la presente Nota.

### Información financiera seleccionada a 30 de junio de 2011

A continuación se incluyen algunas magnitudes de los estados financieros a 30 de junio de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 30 de junio de 2010.

En las siguientes tablas se incluyen las cifras clave que resumen la situación financiera de la Sociedad y su evolución durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2011 y el 30 de junio de 2011, facilitándose datos comparativos del mismo período del ejercicio anterior. La información que se detalla a continuación corresponde con los estados financieros de la Sociedad, preparados conforme a PGCA, que no han sido auditados ni han sido objeto de revisión por el auditor de cuentas de la Sociedad.

### Principales magnitudes de Balance a 30 de junio de 2011 (conforme a PGCA)

(miles €)	30.06.2011	31.12.2010	Var 11-10 (%)
Inmovilizaciones materiales	962	984	(2,24)
Inversiones en empresas asociadas	115.051	102.459	12,29
Otros activos <sup>1</sup>	5.553	4.195	32,37
Tesorería	12	14	(14,29)
Capital Suscrito	39.192	39.192	0
Fondos propios	64.447	66.534	(3,13)
Acreedores L/P <sup>2</sup>	42.107	39.026	7,89
Acreedores C/P <sup>3</sup>	15.024	2.092	618,16
<b>Total Balance</b>	<b>121.578</b>	<b>107.652</b>	<b>12,93</b>

1) La partida "Otros activos" incluye los epígrafes "Activos por Impuesto Diferido" – cuyo importe a 30 de junio de 2011 ascendía a la cantidad de 4.653 miles de euros –, "Otros Activos a L/P" – cuyo importe a 30 de junio de 2011 ascendía a la cantidad de 6 miles de euros –y "Otros Activos a C/P" – cuyo importe a 30 de junio de 2011 ascendía a la cantidad de 894 miles de euros –.

2) La partida "Acreedores L/P" incluye los epígrafes "Deuda Financiera a L/P" – cuyo importe a 30 de junio de 2011 ascendía a la cantidad de 40.819 miles de euros – y "Provisiones a L/P" – cuyo importe a 30 de junio de 2011 ascendía a la cantidad de 547 miles de euros –y "Pasivos por Impuesto Diferido" – cuyo importe a 30 de junio de 2011 ascendía a la cantidad de 741 miles de euros –.

3) La partida "Acreedores a C/P" incluye los epígrafes "Deuda Financiera a C/P" – cuyo importe a 30 de junio de 2011 ascendía a la cantidad de 13.063 miles de euros –, "Acreedores a C/P" – cuyo importe a 30 de junio de 2011 ascendía a la cantidad de 209 miles de euros –, "Dividendo a Pagar" – cuyo importe a 30 de junio de 2011 ascendía a la cantidad de 1.704 miles de euros – y "Otras Provisiones" – cuyo importe a 30 de junio de 2011 ascendía a la cantidad de 48 miles de euros –.

El balance a 30 de junio de 2011 muestra recoge una deuda financiera a largo plazo, por un importe aproximadamente de 40.819 miles de euros y una deuda financiera a corto plazo de 13.063 miles de euros.

Asimismo, el balance a dicha fecha registra también un importe de aproximadamente 1.704 miles de euros correspondientes al dividendo a pagar, según lo acordado en la junta general de accionistas celebrada el 2 de junio de 2011, y los dividendos pendientes de cobro de las sociedades participadas por un importe de aproximadamente 894 miles de euros (incluidos en la partida "Otros activos").

Finalmente, la Sociedad, en cumplimiento de lo dispuesto en la normativa fiscal aplicable (ley de impuesto de sociedades), procedió a la fecha de cierre del ejercicio 2010, a contabilizar un activo por impuesto diferido, cuya contrapartida es una cuenta de pasivos por "Impuesto Diferido", por un importe de aproximadamente 741 miles de euros.

**Principales magnitudes de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias a 30 de junio de 2011 (conforme a PGCA):**

(miles €)	30.06.2011	30.06.2010	Var 11-10 (%)
Importe neto de la cifra de negocios	1.262	39	3.135,90
Gastos de explotación <sup>1</sup>	(1.293)	(1.074)	20,39
Resultados de explotación	(31)	(1.035)	(97)
Ingresos financieros	-	-	-
Gastos financieros	(992)	(273)	263,36
Resultados de actividades ordinarias	(1.023)	(1.307)	(21,72)
Impuesto sobre beneficios	630	392	60,71
<b>Resultado financiero</b>	(992)	(273)	263,36
<b>Resultado por acción</b>	(0,058)	(0,016)	262,5
<b>Resultado después de impuestos</b>	(393)	(915)	(57,05)
<b>Resultado por acción</b>	(0,023)	(0,053)	(56,60)

1) La partida "Gastos de Explotación" comprende los epígrafes "Gastos de Explotación" – cuyo importe a 30 de junio de 2011 ascienden a la cantidad de 746 miles de euros – y "Provisiones" – cuyo importe a 30 de junio de 2011 ascienden a la cantidad de 547 miles de euros –.

Durante el primer semestre de 2011, la Sociedad ha percibido unos ingresos de aproximadamente 1.262 miles de euros que se corresponden a los ingresos obtenidos por dividendos de sus sociedades participadas, por un importe aproximado de 1.077 miles de euros y por la remuneración por la asistencia a los consejos de administración de sus sociedades participadas, por un importe aproximado de 185 miles de euros.

El total de gastos de explotación a 30 de junio de 2011 ascendió a aproximadamente 1.293 miles de euros, correspondiendo aproximadamente 746 miles de euros a los gastos de estructura necesario para llevar a cabo la estrategia de inversión y aproximadamente

547 miles de euros a una provisión para compromisos a largo plazo. Esto ha supuesto que los gastos se han incrementado un 20,39% con respecto al año anterior.

El coste financiero del endeudamiento en el que la Sociedad ha incurrido para acometer parte de las inversiones ha ascendido a 30 de junio de 2011 a aproximadamente a 992 miles de euros, lo que ha supuesto que el coste financiero se haya incrementado un 263,36% con respecto al año anterior.

En consecuencia, el resultado contable del presente ejercicio es de unas pérdidas antes de impuestos de aproximadamente 1.023 miles de euros. La activación de las bases imponibles negativas pertinentes y de las deducciones por doble imposición de los dividendos percibidos resulta en unas pérdidas después de impuestos de aproximadamente 393 miles de euros. Las pérdidas a 30 de junio de 2011 son un 57,05% inferior con respecto al año anterior.

### Principales ratios financieros

Ratio	30/06/2011	31/12/2010
Endeudamiento Financiero Neto/ Patrimonio Neto <sup>1</sup>	0,84	0,58
Endeudamiento Financiero Neto/ Total Pasivo <sup>2</sup>	0,46	0,37
Gastos financieros brutos/ Total endeudamiento bruto <sup>3</sup>	(0,017)	(0,021)

1) El ratio Endeudamiento Financiero Neto / Patrimonio Neto se ha construido como Pasivo Financiero Corriente + Pasivo Financiero No Corriente – Efectivo y otras partidas líquidas / Patrimonio Neto.

2) El ratio Endeudamiento Financiero Neto/ Total Pasivo se ha construido como Endeudamiento Financiero Neto/ (Endeudamiento Financiero Neto + Fondos Propios).

3) El ratio Gastos financieros brutos/ Total endeudamiento bruto se ha construido como "Gastos Financieros"/ Total Pasivo.

En Madrid, a 22 de septiembre de 2011

---

CARTERA INDUSTRIAL REA, S.A.  
P.P. D. José María Loizaga Viguri  
Presidente del Consejo de Administración