

**FOLLETO EXPLICATIVO Y ANEXOS**  
**DE LA OFERTA PUBLICA DE ADQUISICION DE ACCIONES**  
**DE**  
**INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A.**  
**(Sociedad Afectada)**  
**QUE FORMULA**  
**ALTADIS, S.A.**  
**antes**  
**(TABACALERA, S. A.)**

De conformidad con lo establecido en la Ley 24/1998, de 28 de julio, del Mercado de Valores, modificada por la Ley 37/1998, de 16 de noviembre y el Real Decreto 1197/91, de 26 de julio, sobre régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, y demás normas de aplicación.

**Folleto explicativo y Anexos elaborado, para la tramitación de la Oferta Pública de Adquisición de Acciones de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. que formula ALTADIS, S.A. (antes TABACALERA, S. A.), de conformidad con lo establecido en la Ley 24/1998, de 28 de julio, del Mercado de Valores, modificada por la Ley 37/1998, de 16 de noviembre y el Real Decreto 1197/91, de 26 de julio, sobre régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, y demás normas de aplicación.**

## **INDICE**

### **I. ELEMENTOS SUBJETIVOS DE LA OFERTA**

- A) Denominación, objeto y domicilio social de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A.
- B) Denominación, objeto y domicilio social de ALTADIS, S.A.
- C) Entidades que pertenecen al mismo grupo que el oferente, con indicación de la estructura del grupo.
- D) Personas responsables del folleto.
- E) Relación de participaciones detentadas por ALTADIS, S.A., por sociedades del grupo del que forma parte, por otras sociedades que actúen por cuenta de ALTADIS, S.A. o concertadamente con ella, y por los miembros del órgano de administración de ALTADIS, S.A. o del grupo, en el capital de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A.
- F) Valores de ALTADIS, S.A. o de su grupo en poder de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A.
- G) Acuerdos entre ALTADIS, S.A. y los miembros del Órgano de Administración de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A.; ventajas específicas que ALTADIS, S.A. haya reservado a dichos miembros.
- H) Información sobre la actividad y la situación económico-financiera de ALTADIS, S.A. y su grupo consolidado.

### **II. ELEMENTOS OBJETIVOS DE LA OFERTA**

- A) Valores a los que se extiende la oferta.
- B) Contraprestación ofrecida por los valores.
- C) Número de valores a los que se extiende la oferta y, en su caso, número mínimo de valores a cuya adquisición se condiciona la efectividad de la oferta.
- D) Garantías constituidas por ALTADIS, S.A. para la liquidación de la oferta.
- E) Declaración relativa a un posible endeudamiento de ALTADIS, S.A. para la financiación de la oferta o, en su caso, de la sociedad afectada.

### **III. ELEMENTOS FORMALES DE LA OFERTA**

- A) Plazo de aceptación de la Oferta.
- B) Formalidades de la aceptación.
- C) Gastos de aceptación y liquidación de la oferta.
- D) Designación de las Sociedades o Agencias de Valores y Bolsa que actuarán por cuenta de ALTADIS, S.A.

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

- A) Finalidad perseguida con la adquisición.
- B) Posibilidad de que el resultado de la oferta quede afectado por la Ley 16/1989, de 17 de julio, de Defensa de la Competencia o por el Reglamento (CEE) número 4064/1989 y, en su caso, eventuales actuaciones que pretenda o deba iniciar el oferente ante los órganos de defensa de la competencia de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 37 y 38.

#### **V. FOLLETO EXPLICATIVO Y MODELO DE ANUNCIO**

#### **VI. DOCUMENTACION ADJUNTA AL FOLLETO**

- Anexo 1. Documento acreditativo de la garantía de la oferta.
- Anexo 2. Modelo de anuncio a publicar en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, en los Boletines de Cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y en dos periódicos nacionales.
- Anexo 3. Certificación del Registro Mercantil acreditativa de la constitución de la Sociedad oferente y de las posteriores modificaciones estatutarias. Certificación del Secretario del Consejo de Administración de ALTADIS, S. A. acreditando la vigencia de los Estatutos Sociales de esta Compañía. Copia autorizada del cambio de denominación social.
- Anexo 4. Estados financieros auditados de TABACALERA, S. A. correspondientes al ejercicio 1998 así como estados financieros consolidados auditados de TABACALERA, S. A., e información a 30 de septiembre de 1999 referido a TABACALERA, S. A. y su grupo consolidado. También se acompaña fotocopia del Informe especial de Auditoría referido al 30 de junio de 1999.
- Anexo 5. Certificación de Acuerdos de la Comisión Ejecutiva de ALTADIS, S.A. de promover la oferta pública de adquisición y acreditativo de los apoderamientos otorgados al efecto.

- Anexo 6. Copia testimoniada de la Escritura Pública de creación de la Comisión Ejecutiva de ALTADIS, S.A.
- Anexo 7. Compraventa de acciones de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. por parte de HEBRA PROMOCIÓN E INVERSIONES, S.A., en los últimos doce meses.
- Anexo 8. Certificados de Inmovilización de las acciones de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S. A. propiedad de ALTADIS, S. A.

**FOLLETO EXPLICATIVO**  
**DE LA OFERTA PUBLICA DE ADOUSICION DE ACCIONES**  
**DE INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A.**  
**POR ALTADIS, S.A..**

**I. ELEMENTOS SUBJETIVOS DE LA OFERTA**

**A) Denominación, objeto y domicilio social de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A.**

La sociedad afectada por la presente Oferta Pública de adquisición de acciones es INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. con domicilio social en Bilbao, Plaza de España, 4 - Piso 3º.

Su C.I.F. es A-48055420.

Esta sociedad fue constituida mediante Escritura Pública otorgada el día 5 de mayo de 1969, ante el Notario de Guecho, D. Jesús Hernández Hernández e inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya al Tomo 2212, Folio 107, Hoja número BI 225A.

El objeto social de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A., según resulta del Artículo 2 de los Estatutos Sociales vigentes, es el siguiente:

*“Artículo 2: Objeto Social: La Sociedad tendrá como objeto social la adquisición, promoción, constitución, rehabilitación, venta y arrendamiento, por cuanta propia o de terceros, de toda clase de bienes muebles o inmuebles, rústicos y urbanos, así como la actividad de hostelería y turística.*

*Las actividades antes enumeradas podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente de modo indirecto, es decir, mediante la creación o participación en otras sociedades de objeto análogo.”*

**B) Denominación, objeto y domicilio social de ALTADIS, S.A..**

La sociedad oferente es ALTADIS, S.A., con número de identificación fiscal A 28-009033, domiciliada en Eloy Gonzalo, 10, Madrid.

ALTADIS, S.A. se constituyó como TABACALERA, S. A., el 5 de marzo de 1945 mediante escritura pública otorgada ante el Notario D. Luis Ávila Plá, inscrita en el Registro Mercantil de la provincia de Madrid en el folio 35, del tomo 440 general 67 de la Sección 3ª del libro de la Sociedad Hoja número 578, inscripción 1ª, y fue adaptada al Texto Refundido de la actual Ley de Sociedades Anónimas (Real Decreto Legislativo 1564/1989), en escritura de 22 de diciembre de 1990, ante D. Ignacio Solís Villa, Notario del Ilustre Colegio de Madrid, con el número 1581 de su Protocolo. Esta escritura figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 655, folio 1, hoja número M-13631, inscripción 138.

El Consejo de Administración de TABACALERA, S. A. ha convocado y celebrado una Junta General Extraordinaria de Accionista el día 13 de noviembre de 1999 en segunda convocatoria y dentro de los puntos del Orden del Día figuraba el cambio de denominación social de TABACALERA, S. A. por el de ALTADIS, S.A. y la modificación de sus Estatutos Sociales, acuerdos que fueron aprobados pero sometidos a la condición suspensiva del éxito de la Oferta Pública de Adquisición presentada sobre el 100% y condicionada a la aceptación del 50,01% de las acciones de SEITA. Con fecha 6 de diciembre de 1999, el Conseil des Marchés Financiers Francés ha publicado el resultado definitivo de la Oferta Pública de intercambio de acciones manifestando el éxito de la oferta al haber acudido a la misma el 83,07% del capital social de SEITA, representativo del 87,51% de los derechos de voto. En consecuencia, y cumplida la condición suspensiva, se cambia la denominación social y toda referencia a TABACALERA, S. A. debe entenderse referida a ALTADIS, S.A.

Por lo tanto, con esta publicación se entiende cumplida la condición suspensiva a la que se sometieron los acuerdos de la mencionada Junta General Extraordinaria, aprobándose el cambio de denominación social y la nueva redacción de los Estatutos Sociales de ALTADIS, S. A. En el Registro Mercantil figura inscrito dicho cambio de denominación social y están en trámite de inscripción el resto de los acuerdos sociales relativos a la modificación de los Estatutos Sociales, que figuran acompañados al presente folleto en el Anexo 3.

El objeto social de ALTADIS, S.A. es el expresado en el Artículo 2 de sus Estatutos Sociales vigentes que se transcribe a continuación:

*"Artículo 2: Objeto Social: Constituye el objeto fundamental de la Sociedad la fabricación y comercio, incluso la importación y exportación, de labores de tabaco. Serán también objeto de la Sociedad, la distribución de efectos timbrados, signos de franqueo y otros documentos similares bajo la autoridad del Ministerio de Economía y Hacienda, así como cualesquiera otros documentos, impresos y certificados expedidos por entidades públicas o privadas. Constituye igualmente su objeto la distribución de otros productos a los Expendedores de Tabaco y Timbre y a los diferentes canales de comercialización y la fabricación y comercio de materias auxiliares y otros productos accesorios y complementarios de las labores de tabaco. También constituye su objeto la adquisición, tenencia, disfrute y disposición de acciones o participaciones en otras sociedades, cualquiera que sea el objeto de éstas, por cuenta propia.*

*Las actividades integrantes del objeto señalado podrán ser desarrolladas, total o parcialmente, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo."*

**C) Entidades que pertenecen al mismo grupo que ALTADIS, S.A., con indicación de la estructura del grupo.**

ALTADIS, S.A. es propiedad de más de 600.000 accionistas, sin que la

Sociedad tenga conocimiento de participación accionarial alguna superior al 5% de su capital social. Según figura en el Registro de Participaciones Significativas, THE CHASE MANHATTAN BANK N.A. tiene una participación del 8,46%.

A continuación se incluye una relación de las sociedades participadas por ALTADIS, S.A. así como un organigrama de la situación accionarial por líneas de actividad.

### Sociedades participadas

a 15 de diciembre de 1999

Sociedades y/o Grupos	Actividad	% Participación total
<b>Consolidadas por integración global:</b>		
ITB Corporation	Adquisición y tenencia de marcas	100,00
Servicio de Venta Automática, S.A.	Distribución mediante máquinas expendedoras	100,00
Hebra Promoción e Inversiones, S.A.	Promoción de inversiones	100,00
Cyberplaza, S.A.	Distribución mediante máquinas automáticas	75,00
Tabacmesa, S.A.	Venta de tabacos en áreas libres de impuestos	100,00
Interprestige, S.A.	Explotación de instalaciones deportivas	100,00
TABACALERA, France, S.A.R.L.	Comercialización de tabaco	100,00
Urex Inversiones, S.A.	Sociedad de cartera	100,00
Tabapress, S.A.	Edición de libros y publicaciones periódicas	93,00
Tabacos Canary Islands, S.A. (Tacisa) (2)	Fabricación y comercialización de cigarrillos	75,00
Comercializadora de Productos de Uso y Consumo, S.A.	Distribuidora	100,00
Promociones Turísticas Adeje, S.A.	Promotora inmobiliaria	77,22
TABACALERA. Cigars Internacional, S.A.	Sociedad de cartera	100,00
Havatampa, Inc.	Elaboración y distribución de cigarros	100,00
TABACALERA Brands, Inc.	Adquisición y tenencia de marcas	100,00
TABACALERA Cigars Internacional, (USA), Inc.	Sociedad de cartera	100,00
Max Rohr Importer, Inc.	importación y distribución de tabaco y productos de fumador	100,00
Max Rohr, Inc. (4)	adquisición y tenencia de marcas	100,00
TABACALERA San Cristóbal de Honduras, S.A. de C.V.	Elaboración de cigarros de gama alta	100,00
TABACALERA San Cristóbal de Nicaragua, S.A.	Elaboración de cigarros de gama alta	100,00
TABACALERA Nacional Dominicana, S.A.	Elaboración de cigarros de gama alta	100,00

<b>Consolidadas por puesta en equivalencia:</b>		
CITA Tabacos de Canarias, S.L. (Grupo CITA)	Fabricación y comercialización de cigarrros y cigarrillos	50,00
Grupo Tabaquero Canario, S.A.	Tenedora de acciones de compañías tabaqueras.	100,00
Unión Tabaquera de Servicios, S.A.	Distribuidora	50,00
Compañía Española de Tabaco en Rama, S.A. (CETARSA)	Producción y venta de tabaco en rama	20,82
Aldeasa, S.A.	Venta de áreas libres de impuestos	31,82
Inmobiliaria ZABÁLBURU, S.A.(1)	Inmobiliaria	24,39
R.J.Reynolds España, S.L.	Cigarrillos	50,00
Compañía de Distribución Integral Logista, S. A.	Distribución	75,60
<b>No consolidadas:</b>		
Darsa Gaditana, S.A. (sin importancia relativa)	Explotación de viviendas sociales	89,76
GEIE Global Tobacco (sin importancia relativa)	Desarrollo de mercados	50,00
Tabaqueros Asociados, S.A. (sin importancia relativa)	Sociedad de cartera	33,00
Tabacos Elaborados, S.A. (sin importancia relativa) (3)	Distribución marcas propiedad de TSA en Andorra	54,78

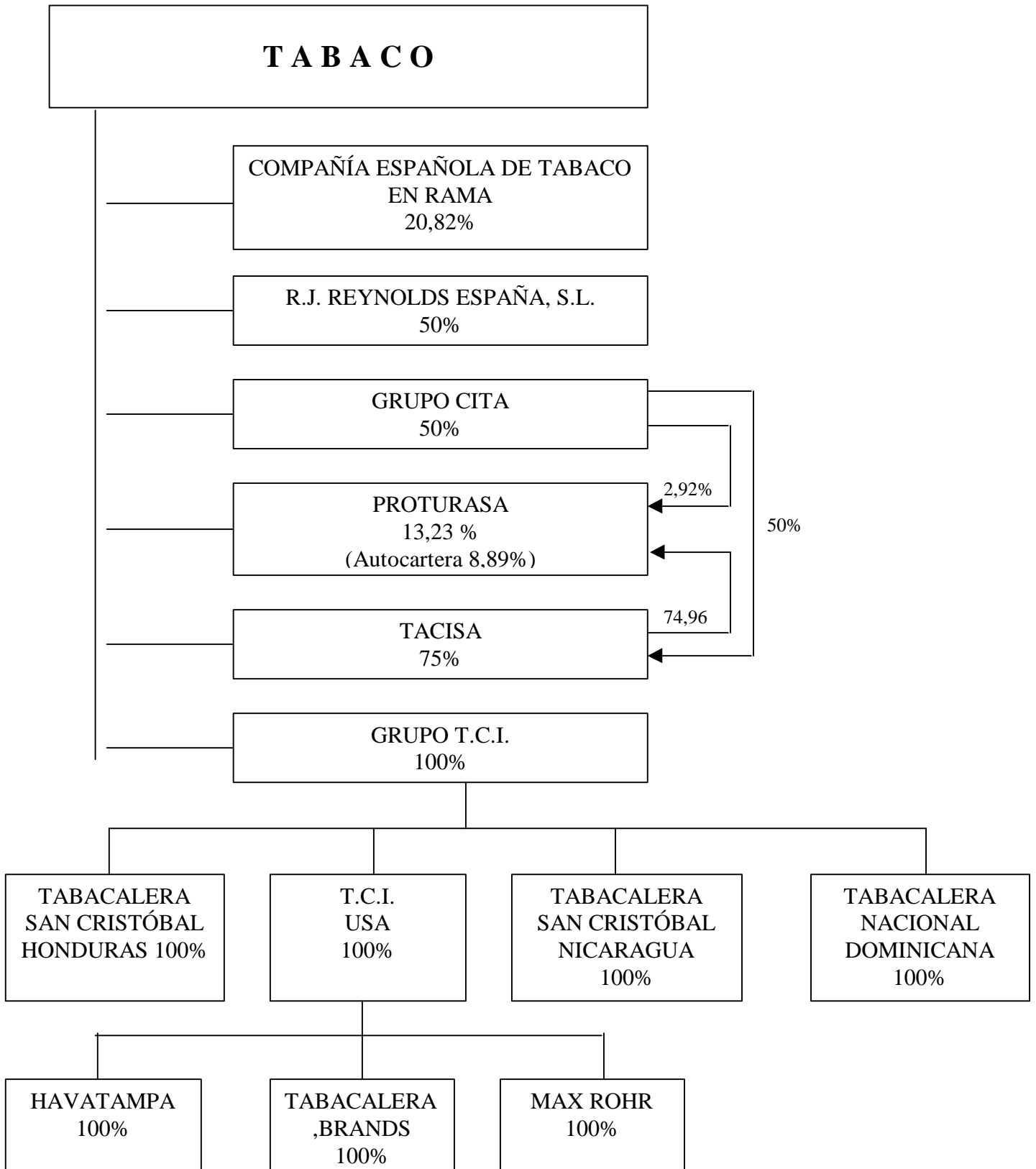
(1) Participación indirecta a través de Hebra Promoción e Inversiones, S.A.

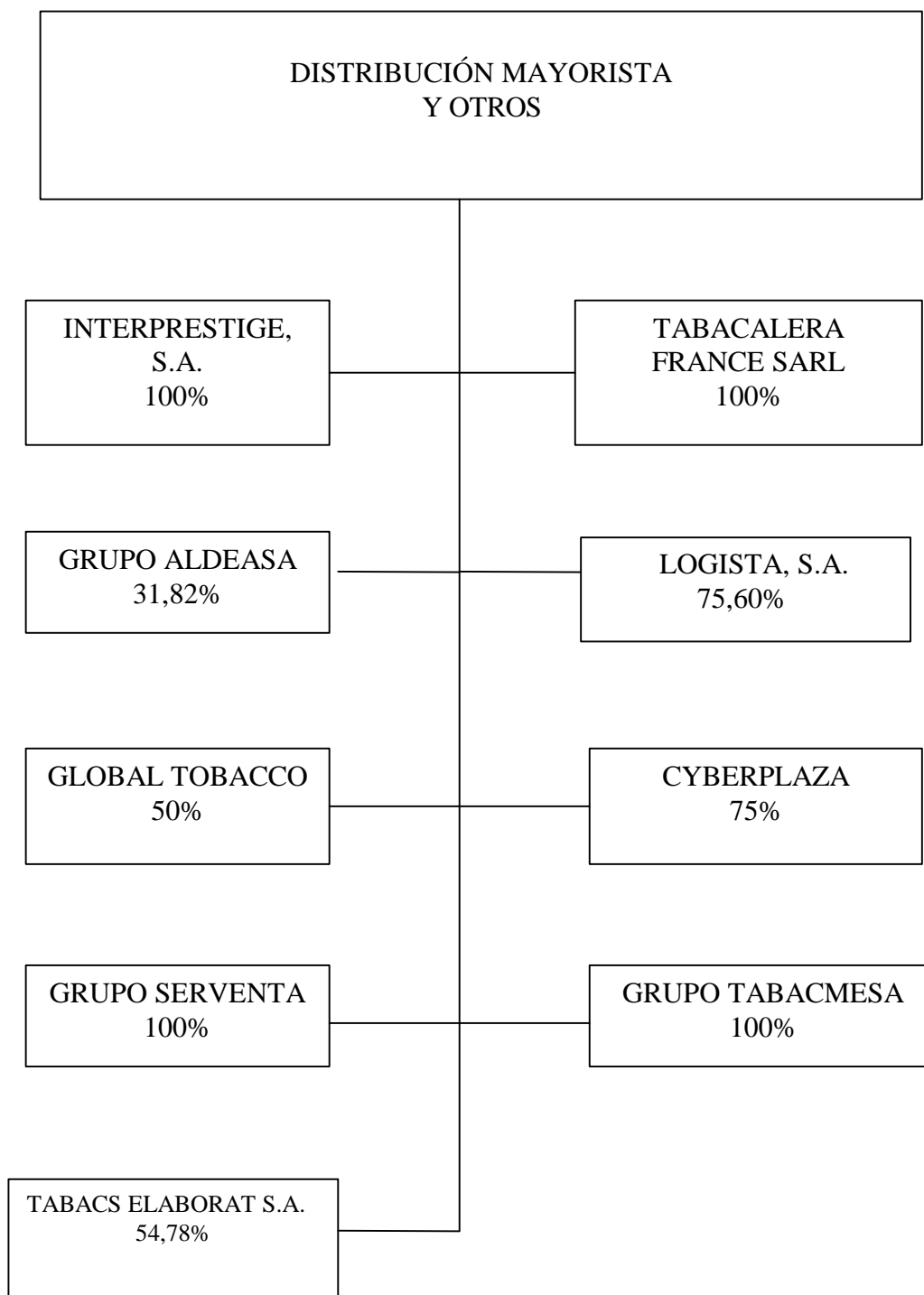
(2) Indirectamente ALTADIS, S.A. posee un 25% a través de CITA Tabacos de Canarias, S.A.

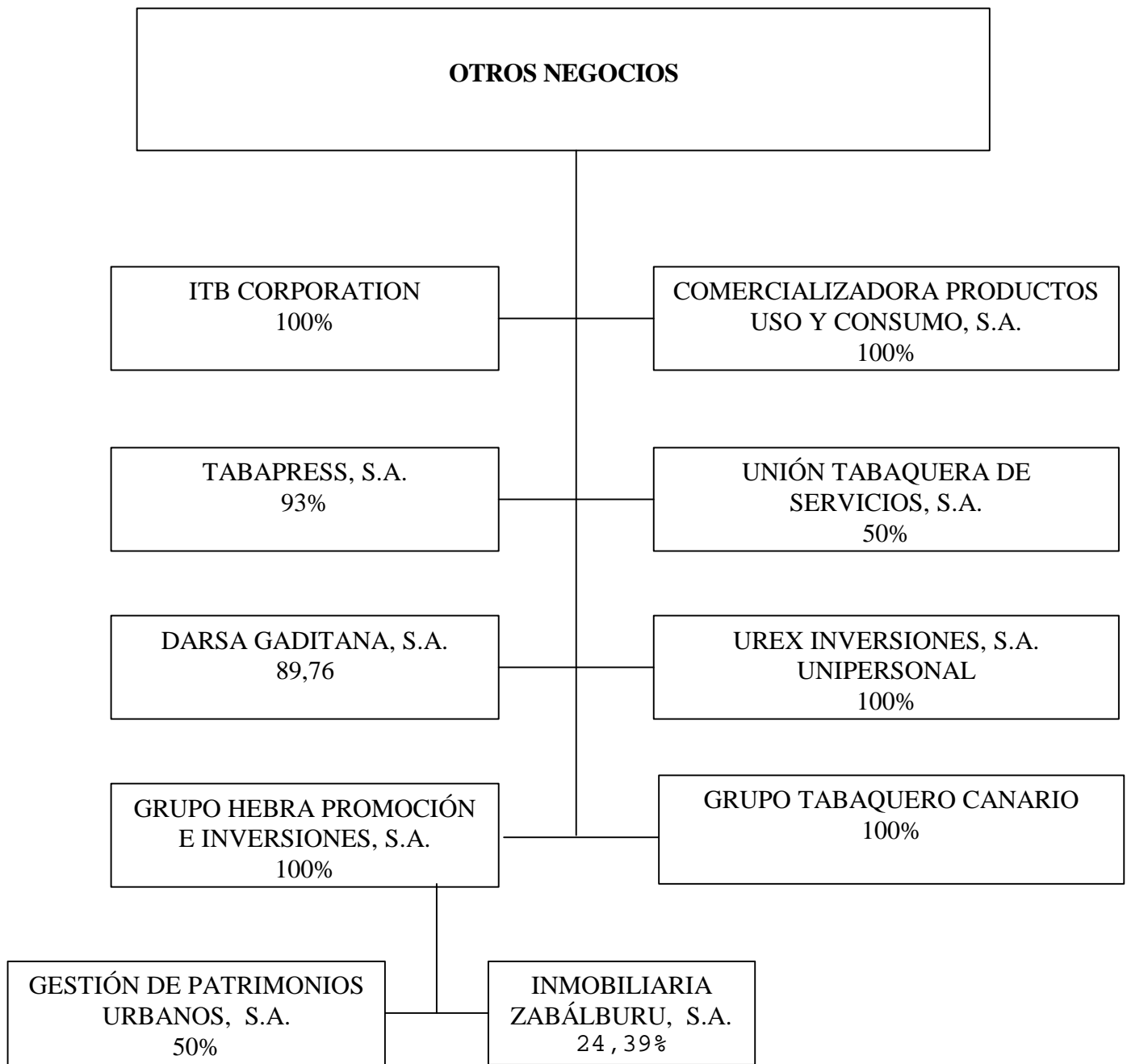
(3) Indirectamente ALTADIS, S.A. posee el 21,78% a través de Tabaqueros Asociados, S.A.

(4) Sociedad participada al 100% por Max Rohr Importer, Inc.

Organigrama por líneas de actuación a 15 de diciembre de 1999







**D) Personas responsables del folleto**

Se adjunta como Anexo 5 certificación expedida por el Secretario de la Comisión Ejecutiva y del Consejo de Administración de ALTADIS, S.A., de la sesión de la Comisión Ejecutiva celebrada el día 11 de noviembre, acreditativa de la adopción de los acuerdos de formular la presente oferta pública de adquisición de acciones de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. así como el apoderamiento a D. César Alierta Izuel por el que se le faculta para redactar, modificar y suscribir el Presente Folleto

La responsabilidad del contenido de este Folleto es asumida por D. César Alierta Izuel con D.N.I. nº 17.807.034-C y declara que los datos contenidos en el Folleto son verídicos, no existen omisiones susceptibles de alterar su contenido, declarando expresamente que el presente Folleto no emite ningún dato relevante ni induce a error.

Se hace constar que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley 24/1988 del Mercado de Valores, la incorporación a los registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores de este Folleto Informativo, y sus anexos, incluyendo los estados financieros auditados del oferente y compañías de su grupo, sólo implica que contienen toda la información requerida por la normativa vigente y en ningún caso determinará responsabilidad de la Comisión Nacional del Mercado de Valores por la falta de veracidad contenida en dichos documentos.

**E) Relación de participaciones detentadas por ALTADIS, S.A., de sociedades y de otras sociedades que actúen por cuenta de ALTADIS, S.A. o concertadamente con ella, y por los miembros del órgano de administración de ALTADIS, S.A. en el capital de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A.**

Se hace constar expresamente que ALTADIS, S.A. no es titular directamente de ninguna acción de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. siendo titular indirecto de 6.051.383 acciones de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A., representativas del 24,396 % de su capital social a través de su compañía filial 100% HEBRA PROMOCIÓN E INVERSIONES, S.A.

Dichas participaciones fueron adquiridas en sucesivos ejercicios, y así, durante el ejercicio 1997, se adquirieron 2.147.748 acciones, durante el ejercicio 1998 se adquirieron 501.851 acciones por compraventa y 3.221.997 mediante su suscripción en la ampliación de capital. En los últimos doce meses previos a la presentación de la O.P.A. se han adquirido 179.787 acciones a un cambio medio 8,58 euros por acción, como se desglosa en el anexo nº 7, haciéndose constar que durante los últimos 24 meses no se ha producido venta alguna.

Igualmente, se hace constar que los Sres. que se relacionarán seguidamente son miembros de los órganos de administración de ALTADIS, S.A. y su grupo y que

tienen participación en INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. según se reseña a continuación.

Miembros del Consejo de Administración de ALTADIS, S.A., que también son miembros del Consejo de Administración de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A.:

- D. Fernando Labad Sasiaín, titular de 6 acciones de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S. A., de las cuales 2 de ellas fueron adquiridas en fecha 1 de diciembre de 1998 a 1.760 pesetas por acción, y cuatro fueron adquiridas el 21 de mayo de 1997 al precio de 2.885 pesetas.
- D. Carlos Gómez Anuarbe, es titular directo de 1.150 acciones e indirecto de 6.252 acciones, lo que supone el 0,030% de las acciones de Inmobiliaria Zabálburu a través de la sociedad Emisiones S.A. Dichas acciones fueron adquiridas de la siguiente forma: en fecha 30 de septiembre de 1997, 40 acciones por un precio por acción de 6,8 euros, (1.137 pesetas) en fecha 4 de agosto de 1998, 1.110 acciones adquiridas mediante compra de derechos y suscripción de acciones en la ampliación de capital por un precio medio de 1.823 pesetas por acción, y en fecha 24 de marzo de 1999, las 6.252 acciones indirectas por un precio de 8,60 euros, ésto es, 1.431 pesetas por acción.

Miembros del Consejo de Administración de Sociedades filiales del Grupo ALTADIS, S.A., que también son miembros del Consejo de Administración INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A.:

- D. Luis Alegre Selga, que es Presidente y Consejero de HEBRA PROMOCIÓN E INVERSIONES S.A. es titular de forma directa de 1 acción de Inmobiliaria Zabálburu, S.A, adquirida en fecha 6 de octubre de 1998 al precio de 1.540 pesetas.

Estas participaciones de ALTADIS, S. A. y de sus Consejeros en INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S. A., en conjunto, equivalen al 24,426% del capital de la entidad afectada.

De igual forma, el Directivo de ALTADIS, S.A., D. José María Cobián Babé, es miembro del Consejo de Administración de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. y es titular indirecto de 1.500 acciones de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. que fueron adquiridas en fecha 18 de marzo de 1999 por un precio de 1.650 pesetas por acción.

Asimismo, se hace constar expresamente que, con independencia de lo declarado en el párrafo anterior, ni ALTADIS, S.A., ni las sociedades pertenecientes a su grupo, ni otras personas que actúen por cuenta de ALTADIS, S.A. o concertadamente con ella, ni los miembros de sus órganos de administración, tienen participación alguna en el capital de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. ni poseen acciones, ni tienen derechos sobre acciones, ni opciones sobre acciones de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. ni han asumido compromisos que se refieran a adquisiciones o transmisiones o a la posesión de

acciones de la sociedad afectada.

**F) Valores de ALTADIS, S.A. o de su grupo en poder de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A.**

Se hace constar expresamente que INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. no es titular de ningún valor de ALTADIS, S.A. ni del grupo al que pertenece.

**G) Acuerdos entre ALTADIS, S.A. y los miembros del Órgano de Administración de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. ; ventajas específicas que ALTADIS, S.A. haya reservado a dichos miembros.**

No existe ningún acuerdo entre ALTADIS, S.A. o las sociedades de su grupo y los miembros del Consejo de Administración de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A., ni se ha reservado ventaja específica alguna a dichos miembros por parte de ALTADIS, S.A. o las sociedades de su grupo.

Tampoco existen acuerdos de ninguna naturaleza entre ALTADIS, S.A. o alguna Sociedad de su Grupo de Empresas con otros accionistas de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. o con la propia INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A., ni de ALTADIS, S.A. o de alguna Sociedad de su Grupo de Empresas con terceras personas en relación a INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. o que se refieran a INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A.; por lo que ni directa ni indirectamente existe acuerdo alguno al que se refiere este apartado.

Sin perjuicio de ello se hace constar que D. Fernando Labad Sasiaín, miembro del Consejo de Administración y de la Comisión Ejecutiva de ALTADIS, S.A., ha votado en la Comisión Ejecutiva de ALTADIS, S.A a favor de la realización de la presente oferta. Además, D. Carlos Gómez Anuarbe, Consejero de ALTADIS, S. A., D. Luis Alegre Selga, Presidente de HEBRA PROMOCIÓN E INVERSIONES, S. A. y D. José María Cobián Babé, Directivo de ALTADIS, S. A. son personas vinculadas al Grupo ALTADIS y, además, miembros del Consejo de Administración de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S. A.

**H) Información sobre la actividad y la situación económico-financiera de ALTADIS, S.A. y de su grupo consolidado.**

Actividad de ALTADIS, S.A.

ALTADIS, S.A. es una sociedad que cotiza en el sistema de interconexión bursátil y admitida a cotización en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, siendo su actividad principal la fabricación y comercio, incluso la importación y exportación de labores de tabaco.

Los antecedentes de ALTADIS, S. A. se remontan a la Real Cédula de 28 de diciembre de 1636, en la que las Cortes de Castilla y León, celebradas en Madrid, acuerdan el “estanco de tabaco” con el objetivo de obtener

“cuantiosos rendimientos para la Hacienda”. Industrialmente está ligada a la Fábrica de Sevilla que constituye una de las manufacturas de tabaco elaborado (polvo, cigarros) más antiguas de Europa, especialmente importante a partir del siglo XVIII al instalarse en el mayor edificio civil de España construido ex profeso entre los años 1728 y 1770 (actual Universidad de Sevilla). Ya en 1707 se había extendido el estanco al Reino de Aragón y a Canarias y en 1709 a Navarra, administrándose directamente por la Hacienda, o bien mediante arriendo por cortos periodos.

Desde principios de la década de los 80 ALTADIS, S. A. afrontó el auge en el consumo de cigarrillos rubios, y más concretamente de las marcas internacionales, firmando contratos de fabricación bajo licencia con las principales multinacionales del sector, lo que le ha permitido realizar, ya sea en sus fábricas de la península, o bien en fábricas filiales o participadas en el Archipiélago Canario, la fabricación de la práctica totalidad de la demanda nacional. Así pues, en dicho periodo, se llevó a cabo la diversificación dentro del propio sector en que se venía operando, ésto es, el del tabaco elaborado, que incluía también el área de los cigarros y la distribución de todos estos productos desde las fábricas al comercio minorista.

En 1986, operando ya en un mercado altamente competitivo, ALTADIS, S. A. emprendió la diversificación hacia otros sectores que le eran ajenos hasta ese momento, estrategia que abandonó en estos últimos años para volver a centrarse en sus actividades tradicionales en el ámbito del tabaco y la distribución. En torno a dichas actividades, tanto en el plano nacional como en el internacional del negocio, se configura actualmente el Grupo ALTADIS, S. A. formado por más de una veintena de empresas o grupos de empresas, entre filiales y participadas.

La cartera de marcas de ALTADIS, S. A. abarca todos los productos elaborados del tabaco y es líder en los grandes segmentos del mercado: Ducados en cigarrillos negros, Fortuna en rubios y Farias en cigarros. Además, y aún estando liberalizada la distribución mayorista de estos productos, ALTADIS, S. A. realiza la práctica totalidad de la misma a través de una red logística que le permite acceder en un tiempo mínimo y en igualdad de condiciones a cualquiera de los 15.381 puntos de venta, Concesionarios del Estado, repartidos por toda la geografía española, a los que provee también de signos de franqueo, efectos timbrados y otros documentos y productos.

A su vez, esta infraestructura ofrece un potencial que está siendo ya aprovechado para la distribución de otros productos distintos del tabaco y del timbre (se llega a más de 2.000 puntos de venta distintos de los estancos), configurándose como uno de los principales pilares en la estrategia de ALTADIS, S. A.

En cuanto a la expansión geográfica, las inversiones en el mercado de cigarros norteamericano, suponen un gran avance en la internacionalización del negocio y colocan a la Compañía entre las principales multinacionales de dicho subsector.

Hasta febrero de 1998 la Compañía estaba configurada y operaba como una única unidad de negocio, con distintas actividades. A partir de esta fecha, se definen cuatro direcciones de negocio (Cigarrillos, Cigarros, Fabricación de Cigarrillos y Logística) que dispondrán de cuentas de resultados separadas en el futuro.

Respecto a las funciones de cada una de estas Unidades de Negocio, la Dirección de Cigarrillos asume la actividad de comercialización de las marcas propias de ALTADIS, S. A.; la Dirección de Cigarros asume tanto la actividad de comercialización de las marcas propias de ALTADIS, S. A. como su propio proceso productivo; la Dirección de Fabricación de Cigarrillos asume la actividad de producción de marcas propias y licenciadas; y la Dirección de Logística asume todo el proceso de logística (largo recorrido) y distribución capilar de cualquier clase de producto, sea éste tabaquero (y, éste a su vez, marca propia, licenciada o importada) o de cualquier otra naturaleza susceptible de ser distribuido por los medios y con la infraestructura con que cuenta esta Unidad.

Recientemente y con fecha 5 de octubre TABACALERA, S. A. y SEITA han acordado llevar a cabo un proyecto de unión empresarial de ambas compañías en términos de paridad de ambas, que ha sido aprobado por sus respectivos Consejos de Administración. La instrumentación jurídica de este proyecto, se ha llevado a cabo mediante una Oferta Pública de Adquisición (OPA) mediante canje de acciones formulada por TABACALERA, S. A. entregándose como contraprestación a los aceptantes acciones de nueva emisión de TABACALERA, S. A.. cuyo periodo de aceptación ha finalizado el día 23 de noviembre de 1999.

A los efectos de determinar la relación de canje que supone el desembolso de las acciones emitidas por TABACALERA, S. A. con la aportación in natura de acciones de SEITA, se ha establecido una ecuación de canje de 19 acciones de TABACALERA, S. A. por cada 6 acciones de SEITA.

SEITA abonará a sus accionistas un dividendo neto excepcional de CINCO (5,00) EUROS por acción (con un crédito fiscal de 2,5 EUROS por acción), con un importe total de 324.577.710 de EUROS y fecha de pago a partir de la segunda quincena del mes de diciembre.

La operación de creación de ALTADIS, S. A. se explica pormenorizadamente en el folleto informativo completo de aumento de capital de TABACALERA, S. A. inscrito en los Registros y verificado por la C.N.M.V. el día 30 de noviembre de 1999

Como Anexo 4 se acompañan los Estados Financieros Individuales y Consolidados de TABACALERA, S. A. a 31 de diciembre de 1998 junto con el informe de auditoría. En este mismo Anexo se adjunta la información relativa a los estados financieros individual y consolidado a 30 de septiembre de 1999.

A 31 de diciembre de 1998 las principales magnitudes financieras de TABACALERA, S.A. son las siguientes:

	TABACALERA, S.A. INDIVIDUAL		TABACALERA, S.A. Y SU GRUPO CONSOLIDADO	
	Millones de Ptas.	Miles de Euros	Millones de Ptas.	Miles de Euros
Patrimonio neto	112.802	677.954	123.445	741.919
Activos totales	301.051	1.809.353	350.491	2.106.493
Endeudamiento financiero	19.155	115.124	48.530	291.671
Acreeedores no financieros largo plazo	2.307	13.865	126	757
Acreeedores no financieros corto plazo	149.513	898.591	155843	936.635
Cifra de negocio	1.156.741	6.952.153	1.197.682	7.198.214
Resultados después de impuestos e intereses minoritarios	20.012	120.275	23.505	141.268

A 30 septiembre de 1999 las principales magnitudes financieras de TABACALERA, S.A. son las siguientes:

	TABACALERA, S.A. INDIVIDUAL		TABACALERA, S.A. Y SU GRUPO CONSOLIDADO	
	Millones de Ptas.	Miles de Euros	Millones de Ptas.	Miles de Euros
Patrimonio neto	123.112	739.918	139.841	840.461
Activos totales	276.861	1.663.968	399.859	2.403.201
Endeudamiento financiero	26.975	162.123	73.179	439.815
Acreeedores no financieros largo plazo	70	421	3.693.	22.195
Acreeedores no financieros corto plazo	119.100	715.805	162.214	974.926
Cifra de negocio	214.385	1.278.480	990.320	5.951.943
Resultados después de impuestos e intereses minoritarios	17.307	104.017	21.200	127.415

#### Auditoría de las cuentas anuales

Las cuentas anuales consolidadas e individuales de TABACALERA, S. A. correspondientes a los ejercicios 1996, 1997 y 1998 han sido auditadas por Arthur Andersen, con domicilio en Madrid, calle Raimundo Fernández Villaverde 65, que figura inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S-0692.

Como Anexo 4 al Folleto se acompañan las cuentas anuales individuales y consolidadas de TABACALERA, S.A. correspondientes a los ejercicios 1997 y 1998, y los informes de auditoría correspondientes.

Las cuentas anuales de TABACALERA, S. A. y las cuentas anuales consolidadas de TABACALERA, S. A. correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 1996 y 1997 han sido auditadas con informe favorable sin salvedades.

Los informes de auditoría correspondientes a las cuentas anuales individuales y a las cuentas anuales consolidadas de TABACALERA, S. A. correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1998, contienen una salvedad, idéntica para las cuentas anuales individuales que para las consolidadas, que a continuación se transcribe en referencia a las consolidadas:

*“2. En el ejercicio 1998, TABACALERA, S. A. ha iniciado un Expediente de Regulación de Empleo (prejubilaciones, jubilaciones anticipadas y bajas de carácter voluntario) que se completará en el ejercicio 1999, lo que ha supuesto un gasto extraordinario de 15.512 millones de pesetas con contrapartida en la correspondiente provisión. Para compensar dicho gasto se ha revertido un importe equivalente de reservas voluntarias neto del efecto fiscal estimado, que ha ascendido a 11.019 millones de pesetas, con abono a ingresos extraordinarios, que se presentan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta minorando el capítulo “Otros gastos extraordinarios” (Nota 23).*

*Aún cuando las reservas voluntarias son de libre disposición por la Junta General de Accionistas, la normativa contable española no prevé la reversión de las reservas a resultados del ejercicio. No obstante, el procedimiento contable utilizado no tiene efecto sobre el importe total de los fondos propios consolidados ni sobre los beneficios de las actividades ordinarias consolidados del ejercicio 1998.*

*La corrección de los asientos contables anteriormente descritos, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, requeriría incrementar en 11.019 millones de pesetas las reservas voluntarias y disminuir los resultados extraordinarios y el gasto por Impuesto sobre Sociedades consolidados en 15.512 y 4.493 millones de pesetas, respectivamente.*

*3. En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en los informes mencionados de los otros auditores, excepto por los efectos de la salvedad descrita en el párrafo 2 precedente que afecta únicamente al ejercicio 1998, las cuentas anuales consolidadas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de TABACALERA, S. A. y las Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 1998 y 1997 y de los resultados de sus operaciones durante los ejercicios anuales terminados en dichas fechas y contienen la información necesaria y*

*suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados aplicados uniformemente”.*

Con fecha 30 de septiembre de 1999 y con registro de entrada n° 1999-50542 fue remitido a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el Informe Especial requerido por la Orden Ministerial de 30 de septiembre de 1992 en el que se informa sobre la situación actualizada al cierre del semestre, esto es al 30 de junio de 1999, en el que se confirma por parte del Auditor Arthur Andersen que no tiene efecto la salvedad mencionada anteriormente. Se acompaña en fotocopia en el Anexo 4.

## **II. ELEMENTOS OBJETIVOS DE LA OFERTA**

### **A) Valores a los que se extiende la oferta.**

El capital social de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. está compuesto por 24.805.100 acciones que constituyen una única clase y serie, incorporando todas ellas los mismos derechos económicos y político, representadas por medio de anotaciones en cuenta de 1,5 euros (250 pesetas) de valor nominal cada una. La totalidad de las acciones en la actualidad en circulación se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia e incorporadas al sistema interconexión bursátil.

La presente Oferta se extiende a un total de 3.720.765 acciones de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. de 1,5 euros de valor nominal, ésto es, 250 pesetas de valor nominal cada una, representativas del 15% de su capital social.

ALTADIS, S.A., es titular indirectamente de 6.051.383 acciones (equivalentes al 24,396% del capital social) de la de la sociedad afectada a través de su filial 100% HEBRA PROMOCIÓN E INVERSIONES, S.A. Las personas indicadas en el apartado 1.E) y que son Consejeros de ALTADIS, S.A. y de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. tienen 7.408 acciones de dicha sociedad afectada. A través de esta oferta ALTADIS, S. A. alcanzará, en su caso, una participación total (directa e indirecta) de 9.772.148 acciones representativas de un 39,396% del capital social de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A., sin computar las participaciones que mantengan sus Consejeros.

INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. tiene convocada para los días 16 y 17 de diciembre de 1999 una Junta General Extraordinaria de Accionistas, en cuyos puntos del Orden del Día figura la amortización de autocartera, mediante la reducción de capital.

Según informaciones facilitadas por INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. la autocartera al 23 de noviembre de 1999 es de 1.118.560 acciones, equivalentes al 4,51% del capital social. Como el acuerdo sometido a la Junta es la reducción de la autocartera existente en el momento de celebración de dicha Junta, es de prever que se tenga en cuenta este último porcentaje, pero también podría variar dicha cifra en virtud del acuerdo soberano de la Junta General, acuerdo cuyo alcance y contenido concreto en este momento se desconoce.

En consecuencia, los porcentajes totales de participación accionarial de ALTADIS, S.A. en el capital de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. estarán afectados por los acuerdos soberanos que pueda adoptar, el día de su celebración, la Junta General Extraordinaria de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. En consecuencia, si se amortizaran 1.118.560 acciones, que al 23 de noviembre constituían la autocartera de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S. A., su capital social pasaría a estar compuesto por 23.686.540 acciones de 1'5 euros de valor nominal cada una, con lo que el número de acciones al que se extiende esta Oferta Pública (que permanecerá

invariable) representaría el 15'708% del capital de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S. A. después de su reducción, y la participación que ALTADIS, S. A. podría alcanzar en dicho capital, como consecuencia de esta Oferta, sería del 41'256%.

Es voluntad irrevocable en estos momentos de ALTADIS, S.A. el votar a favor de la amortización de la autocartera en la Junta General de conformidad con la propuesta que en dicha Junta se presente.

Las acciones a las que se extiende la Oferta deberán ser transmitidas libres de cargas y gravámenes, con todos los derechos políticos y económicos cualquiera que sea su naturaleza que pudieran corresponder a las mismas por persona legitimada para transmitir las según los asientos del registro contable, de forma que ALTADIS, S.A. adquiera una propiedad irreivindicable de acuerdo con el artículo 9 de la Ley del Mercado de Valores.

## **B) Contraprestación ofrecida por los valores.**

### a) Contraprestación

ALTADIS, S.A. ofrece a los accionistas de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. la cantidad de 11,45 euros (1.905 pesetas) por acción, lo que representa un 763% de su valor nominal. La contraprestación será hecha efectiva en metálico y se abonará según lo establecido en el apartado III.B) siguiente.

No obstante, en el supuesto de que se repartiese o acordase repartir cualquier dividendo entre el momento de presentación de la presente Oferta y antes de que finalice la tramitación de la misma, la contraprestación a la que se refiere el párrafo anterior se reducirá en el importe del dividendo bruto repartido.

### b) Equivalencia de las prestaciones

Si durante el plazo de aceptación de la Oferta, e independientemente del acuerdo que se adopte en la Junta General de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. convocada para el día 16 y 17 de diciembre de 1999 referente a la reducción de capital por amortización de acciones propias, INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. acordara una modificación de su capital social, del valor nominal de sus acciones o de cualquier otra característica de sus títulos o de los derechos que corresponden a éstos, emitiera obligaciones u otros valores convertibles en acciones o que den derecho a su adquisición o suscripción o adoptara cualquier otra medida que afectase al valor de las acciones objeto de la presente Oferta en la fecha de la presentación de la misma, se ajustará el precio ofrecido con la autorización de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de forma que se mantenga la equivalencia de las prestaciones inicialmente previstas en los apartados precedentes. En todo caso, se asegurará la igualdad de trato de los titulares de valores que se encuentren en igualdad de circunstancias a los que se dirija la Oferta.

**C) Número máximo de valores a los que se extiende la oferta y, en su caso, número mínimo de valores a cuya adquisición se condiciona la efectividad de la oferta.**

a) Número máximo de valores a los que se extiende la Oferta.

La presente Oferta se extiende a un máximo de 3.720.765 acciones de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A., que representa el 15% del capital social.

En caso de adoptarse favorablemente el acuerdo de reducción sometido a la Junta General, el porcentaje mencionado será distinto en función del capital social resultante después de la reducción, pero el número de acciones objeto de la presente oferta seguirá siendo el mismo.

b) Número mínimo de valores a cuya adquisición se condiciona la efectividad de la Oferta.

La efectividad de la Oferta no se condiciona a la adquisición de un número mínimo de acciones.

c) Compromiso de no adquirir acciones de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. fuera del procedimiento de Oferta Pública previsto en el presente Folleto Explicativo.

ALTADIS, S.A. manifiesta su compromiso de no adquirir, por sí o por persona interpuesta, directamente o de forma concertada acciones de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. fuera del procedimiento de Oferta Pública prevista en el presente Folleto Explicativo, desde la presentación hasta la liquidación de la Oferta. Asimismo manifiesta su compromiso de no adquirir directa ni indirectamente ni por sí, ni por terceros, ni por intermediarios, ni por personas directa o indirectamente concertadas o vinculadas, acciones de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. durante los seis meses siguientes a contar desde la publicación del resultado de la oferta en aplicación de lo dispuesto en el artículo 23.3 del Real Decreto 1197/1991.

d) Reglas de distribución y prorrateo.

Si el número total de acciones comprendidas en las declaraciones de aceptación hubiese superado el límite máximo de la oferta se realizará un prorrateo de acuerdo con las siguientes reglas:

1) Distribución lineal:

Se comenzará la distribución adjudicando a cada aceptación un número igual de acciones, que será el que resulte de dividir el 25 por 100 del total de la oferta entre el número de aceptaciones.

Las aceptaciones que se hubiesen realizado por un número de acciones inferior al

mencionado en el párrafo precedente se atenderán íntegramente.

Se considerará como una sola aceptación las diversas que hubiese podido realizar, directa o indirectamente, una sola persona física o jurídica.

2) Distribución del exceso:

La cantidad no adjudicada según la regla anterior se distribuirá de forma proporcional al número de valores comprendidos en cada aceptación.

Sin perjuicio de la coordinación que proceda de acuerdo con lo previsto en el artículo 29.2 del Real Decreto 1197/1991, el desarrollo de las labores que exija el prorrateo se encomienda a la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Madrid.

**D) Garantías constituidas por ALTADIS, S.A. para la liquidación de la oferta.**

Con el fin de garantizar la ejecución y el pago del precio de las compraventas que tengan lugar como consecuencia de la presente Oferta, ALTADIS, S.A. ha presentado ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores la preceptiva garantía por un importe máximo de hasta 43.272.871,52 Euros (7.200.000.000 Pesetas) otorgada por ARGENTARIA, CAJA POSTAL Y BANCO HIPOTECARIO, S.A.

La garantía es irrevocable y solidaria y cubre todas las obligaciones de pago de ALTADIS, S.A., que resulten de la presente Oferta. Se adjunta copia de la misma como Anexo 1.

**E) Declaración relativa a un posible endeudamiento de ALTADIS, S.A. para la financiación de la oferta.**

La financiación de esta Oferta por el oferente se efectuará con los recursos de ALTADIS, S.A., que se estiman suficientes para hacer frente a las obligaciones de pago en que pudiera incurrirse. No se darán garantías sobre acciones o activos de la sociedad afectada en garantía de dicha financiación.

De esta Oferta Pública de Adquisición de Acciones no ha de derivarse ningún endeudamiento para la sociedad afectada, que, en modo alguno está previsto haya de participar en su financiación.

### **III. ELEMENTOS FORMALES DE LA OFERTA**

#### **A) Plazo de aceptación de la Oferta.**

El plazo de aceptación de la presente Oferta es de un mes a partir de la fecha de publicación del primer anuncio de la Oferta, cuyo texto se incorpora como Anexo 2 en los términos del Artículo 18 del Real Decreto 1197/1991.

El plazo de aceptación será contado de fecha a fecha, excepto si el último día fuera inhábil en cualquiera de las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, en cuyo caso, el plazo de aceptación se extenderá hasta el día hábil inmediatamente siguiente, finalizando, en todo caso, a las 24 horas del último día del plazo.

ALTADIS, S.A., previa aceptación de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en los términos del artículo 19 del Real Decreto 1197/1991, podrá prorrogar dicho plazo, sin que en ningún caso se rebase un plazo máximo de dos (2) meses.

#### **B) Formalidades de la aceptación.**

Las declaraciones de aceptación de la Oferta serán irrevocables y no podrán ser condicionales.

Las aceptaciones deberán ser cursadas por escrito a cualquiera de las sociedades rectoras de las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia a través de Sociedades o Agencias de Valores y Bolsa, miembros del correspondiente Mercado, quienes responderán de la titularidad y tenencia de los valores a que se refieren dichas aceptaciones.

Las declaraciones de aceptación de los titulares de acciones se acompañarán de la documentación suficiente para que pueda realizarse la disposición de los valores.

En ningún caso la sociedad oferente aceptará valores cuyas referencias de registro sean posteriores al último día de plazo de aceptación de la presente oferta. Es decir, aquellas acciones que se ofrezcan en venta deberán haber sido adquiridas como máximo el último día del plazo establecido para la aceptación de la oferta.

La adquisición de las acciones se intervendrá y liquidará por ARGENTARIA BOLSA, S.V.B., S.A. con domicilio en Vía de los Poblados s/n, Edificio Argentaria, 28033 Madrid, y con C.I.F. nº A-79 199030, que actuará por cuenta de ALTADIS, S.A. según la designación del apartado 3. D) que sigue.

La liquidación será realizada por el procedimiento establecido por el Servicio de compensación y Liquidación de Valores, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 28.1 del real Decreto 1197/1991, de 26 de julio, modificado por el Real Decreto 2590/1998, de 7 de diciembre, considerándose fecha de la correspondiente operación bursátil la del día de la publicación del resultado de la Oferta en los Boletines de Cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

**C) Gastos de aceptación y liquidación de la oferta.**

Los Accionistas de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. que acepten la Oferta deberán soportar y pagar el corretaje correspondiente al vendedor en la liquidación de la operación, así como cualquier otro gasto inherente al vendedor para la realización de la compraventa.

Los gastos correspondientes al comprador serán por cuenta del oferente.

**D) Designación de las Sociedades o Agencias de Valores y Bolsa que actuarán por cuenta de ALTADIS, S.A..**

ALTADIS, S.A. ha designado a ARGENTARIA BOLSA, S.V.B., S.A. como entidad encargada de intervenir y liquidar las operaciones de adquisición de las acciones.

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

##### **A) Finalidad perseguida con la adquisición.**

Los objetivos de esta operación se dirigen en dos direcciones principales. De una parte, con la planteada Oferta Pública de Adquisición ALTADIS, S.A. considera que adquiriendo más acciones de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S. A. consolida aún más su participación accionarial en INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A., comprometiéndose de una manera superior con el proyecto de empresa desarrollado por esta compañía en cuyas perspectivas de futuro ALTADIS, S.A. cree firmemente, manteniendo la configuración actual de su estructura estratégica de negocios. De otra parte, ALTADIS, S.A. como accionista de referencia de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. se encuentra afectada por la decisión de la amortización de autocartera propuesta por el Consejo de Administración de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. celebrado el 15 de noviembre de 1999 a la Junta General de Accionistas prevista para el 17 de diciembre de 1999 (en segunda convocatoria). De adoptarse este acuerdo, ello llevaría a ALTADIS, S.A. a una participación en INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. superior al 25%, lo que, según el artículo 3.2 del RD 1197/1991 de 26 de julio, imposibilitaría a la primera la adquisición de ninguna otra acción de esta última, salvo que se formulara una Oferta Pública de Adquisición.

Con esta Oferta Pública de Adquisición se evita anticipadamente esa imposibilidad y se adelantan en el tiempo las posibilidades para ALTADIS, S. A. para seguir adquiriendo acciones de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S. A. una vez transcurrido el plazo de seis meses descrito en el apartado II.C de este Folleto, aunque se aclara que en la actualidad ALTADIS, S. A. no tiene planes específicos de adquisición de acciones de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A., salvo aquéllos a los que se dirige esta Oferta , y siempre dentro del ámbito del máximo respeto a la legislación vigente.

Todas las actividades inmobiliarias de ALTADIS, S. A.se seguirán realizando de forma independiente de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S. A. y cualquier relación de negocio entre ambas compañías se ejecutará en condiciones de mercado.

No existen en la actualidad planes específicos para adquirir o disponer de activos de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. o endeudar a esta fuera del curso normal de los negocios. ALTADIS, S.A. no tiene previstos planes o iniciativas de fusión, escisión, transformación o transmisión de acciones respecto a INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A.

ALTADIS, S.A. no tiene previsto en la actualidad realizar alteraciones en la composición del Consejo de Administración de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A..

Por efecto de la presente oferta pública de adquisición de valores, ALTADIS,

S.A. no tiene proyectado introducir modificaciones en los estatutos sociales de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. actualmente en vigor y que igualmente es intención de ALTADIS, S.A. que INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. siga cotizando en el sistema de interconexión bursátil y en las bolsas de valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

- B) Posibilidad de que el resultado de la oferta quede afectado por la Ley 16/1989, de 17 de julio, de Defensa de la Competencia o por el Reglamento (CEE) número 4064/1989 y, en su caso, eventuales actuaciones que pretenda o deba iniciar el oferente ante los órganos de defensa de la competencia de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 37 y 38.**

ALTADIS, S.A. considera que la presente Oferta no queda afectada por la ley 16/1989, de 17 de julio y el Reglamento (CEE) 4064/1989.

La presente Oferta Pública tiene el carácter de irrevocable.

**V. FOLLETO EXPLICATIVO Y MODELO DE ANUNCIO**

De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 18.3 del Real Decreto 1197/1991, el presente Folleto Explicativo de la Oferta, así como la documentación que lo acompaña, se ponen a disposición de los interesados, quedando depositados en la Sociedad Rectora de la Bolsa de Madrid, Plaza. de la Lealtad, 1 (28014 Madrid); en la Sociedad Rectora de la Bolsa de Barcelona, Paseo de Gracia 19, (08007 Barcelona); en la Sociedad Rectora de la Bolsa de Bilbao, C/ José María Olavarri, 6 (48001 Bilbao); en la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valencia, C/ Libreros, 2-4 (46002 Valencia); en el domicilio, a estos efectos informativos, de ALTADIS, S.A. con domicilio en Eloy Gonzalo 10, 28010 Madrid; en el domicilio de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A., Plaza de España, 4, 48001 Bilbao; y en el domicilio de ARGENTARIA BOLSA, S,V.B., S.A. en Vía de los Poblados s/n, Edificio Argentaria, 28033 Madrid, a partir del día siguiente a la publicación del primer anuncio de la Oferta. Igualmente estará disponible para consulta en la Comisión Nacional del Mercado de Valores en Madrid, Paseo de la Castellana, 15.

Se adjunta como Anexo 2 el texto del anuncio de la presente Oferta, que será publicado según se establece en el Artículo 18 del Real Decreto 1197/1991.

Madrid, a 13 de diciembre de 1999

Fdo. Don César Alierta Izuel  
Presidente  
ALTADIS, S.A.

**ANEXO II**  
**MODELO DE ANUNCIO**

**ALTADIS.S.A.**

**OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN DE VALORES DE**  
**INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A.**

La Comisión Nacional del Mercado de Valores ha autorizado, con fecha .....de 1.999, la Oferta Pública de Adquisición de Valores INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A., formulada por ALTADIS,S.A. que se regirá por la Ley 24/1.998, de 28 de julio, del Mercado de Valores reformada por Ley 37/1998 de 16 de noviembre y por el Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio, de acuerdo con las siguientes.

**CONDICIONES:**

**I. Sociedad Afectada**

La sociedad afectada por la presente Oferta Pública de adquisición de acciones es INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. con domicilio social en Bilbao, Plaza de España, 4 - Piso 3º. Su C.I.F. es A-48055420. Esta sociedad fue constituida mediante Escritura Pública otorgada el día 5 de mayo de 1969, ante el Notario de Guecho, D. Jesús Hernández Hernández e inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya al Tomo 2212, Folio 107, Hoja número BI 225A.

**II. Sociedad Oferente**

La sociedad oferente es ALTADIS, S.A., con número de identificación fiscal A 28-009033, domiciliada en Eloy Gonzalo, 10, Madrid.

ALTADIS, S.A. se constituyó como TABACALERA, S. A. el 5 de marzo de 1945 mediante escritura pública otorgada ante el Notario D. Luis Ávila Plá, inscrita en el Registro Mercantil de la provincia de Madrid en el Folio 35, del tomo 440 general 67 de la Sección 3ª del libro de la sociedad Hoja nº 578, inscripción 1ª, y fue adaptada al Texto Refundido de la actual Ley de Sociedades Anónimas (Real Decreto legislativo 1564/1989), en escritura de 22 de diciembre de 1990, ante D. Ignacio Solís Villa, Notario del Ilustre Colegio de Madrid, con el número 1581 de su Protocolo. Esta escritura figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 655, folio 1, hoja número M-13631, inscripción 138.

El Consejo de Administración de TABACALERA, S. A. ha convocado y celebrado una Junta General Extraordinaria de Accionista el día 13 de noviembre de 1999 en segunda convocatoria y dentro de los puntos del Orden del Día figuraba el cambio de denominación social de TABACALERA, S. A. . por el de ALTADIS, S.A., y la modificación de sus Estatutos Sociales, acuerdos que fueron aprobados pero sometidos a la condición suspensiva del éxito de la Oferta Pública de Adquisición presentada sobre el 100% y condicionada a la aceptación del

50,01% de las acciones de SEITA. Con fecha 6 de diciembre de 1999, el Conseil des Marchés Financiers Français ha publicado el resultado definitivo de la Oferta Pública de intercambio de acciones manifestando el éxito de la oferta al haber acudido a la misma el 83,07% del capital social de SEITA, representativo del 87,51% de los derechos de voto. En consecuencia, cumplida la condición suspensiva, se cambia la denominación social y toda referencia a TABACALERA, S. A. debe entenderse referida a ALTADIS, S. A.

Por lo tanto, con esta publicación se entiende cumplida la condición suspensiva a la que se sometieron los acuerdos de la mencionada Junta General Extraordinaria, aprobándose el cambio de denominación social y la nueva redacción de los Estatutos Sociales de ALTADIS, S. A. En el Registro Mercantil figura inscrito dicho cambio de denominación social y están en trámite de inscripción el resto de los acuerdos sociales relativos a la modificación de los Estatutos Sociales, que figuran acompañados al folleto en el Anexo 3.

### **III. Valores a los que se extiende la Oferta**

La presente Oferta se extiende a un total de 3.720.765 acciones de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. de 1,5 euros de valor nominal, esto es, 250 pesetas de valor nominal cada una, representativas del 15% de su capital social.

ALTADIS, S. A. es titular indirectamente de 6.051.383 acciones (equivalentes al 24,396% del capital social) de la sociedad afectada a través de su filial 100% HEBRA PROMOCIÓN E INVERSIONES, S. A.. A través de esta Oferta ALTADIS, S. A. alcanzará, en su caso, una participación total directa e indirecta de 9.772.148 acciones representativas de un 39,396% del capital social de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S. A. sin computar las participaciones que mantengan sus Consejeros.

INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S. A. tiene convocada para los días 16 y 17 de diciembre de 1999 una Junta General Extraordinaria de Accionistas, en cuyos puntos del Orden del Día figura la amortización de autocartera, mediante la reducción de capital.

Según informaciones facilitadas por INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S. A. la autocartera al 23 de noviembre de 1999 es de 1.118.560 acciones, equivalentes al 4,51% del capital social. Como el acuerdo sometido a la Junta es la reducción de la autocartera existente en el momento de celebración de dicha Junta es de prever que se tenga en cuenta este último porcentaje, pero también podría variar dicha cifra en virtud del acuerdo soberano de la Junta General, acuerdo cuyo alcance y contenido concreto en este momento se desconoce.

En consecuencia, los porcentajes totales de participación accionarial de ALTADIS, S. A. en el capital de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S. A. estarán afectados por los acuerdos soberanos que pueda adoptar el día de su celebración, la Junta General Extraordinaria de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S. A. En consecuencia, si se amortizaran 1.118.560 acciones, que al 23 de noviembre

constituían la autocartera de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S. A., su capital social pasaría a estar compuesto por 23.686.540 acciones de 1,5 euros de valor nominal cada una, con lo que el número de acciones al que se extiende esta Oferta Pública (que permanecerá invariable) representaría el 15,708% del capital de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S. A., después de su reducción y la participación que ALTADIS, S. A. podría alcanzar en dicho capital, como consecuencia de esta Oferta, sería del 41,256%.

Es voluntad irrevocable en estos momentos de ALTADIS, S. A. el votar a favor de la amortización de la autocartera en la Junta General de conformidad con la propuesta que en dicha Junta se presente.

Las acciones a las que se extiende la Oferta deberán ser transmitidas libres de cargas y gravámenes, con todos los derechos jurídicos y económicos cualquiera que sea su naturaleza que pudieran corresponder a las mismas por persona legitimada para transmitir las según los asientos del registro contable, de forma que ALTADIS, S. A. adquiera una propiedad irreivindicable de acuerdo con el artículo 9 de la Ley del Mercado de Valores.

#### **IV. Contraprestación ofrecida por los valores**

ALTADIS, S.A. ofrece a los accionistas de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. la cantidad de 11,45 euros (1.905 pesetas) por acción, lo que representa un 763% de su valor nominal. La contraprestación será hecha efectiva en metálico y se abonará según lo establecido en el apartado X siguiente.

No obstante, en el supuesto de que se repartiese o acordase repartir cualquier dividendo entre el momento de presentación de la presente Oferta y antes de que finalice la tramitación de la misma, la contraprestación a la que se refiere el párrafo anterior se reducirá en el importe del dividendo bruto repartido.

#### **V. Número máximo de valores a los que se extiende la Oferta**

La presente Oferta se extiende a un máximo de 3.720.765 acciones de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A., que representa el 15% del capital social. En caso de adoptarse favorablemente el acuerdo de reducción sometido a la Junta General, el porcentaje mencionado será distinto en función del capital social resultante después de la reducción, pero el número de acciones objeto de la presente oferta seguirá siendo el mismo.

#### **VI. Número mínimo de valores a cuya adquisición se condiciona la efectividad de la Oferta**

La efectividad de la Oferta no se condiciona a la adquisición de un número mínimo de acciones.

Si el número total de acciones comprendidas en las declaraciones de aceptación hubiese superado el límite máximo de la oferta se realizará un prorrateo de acuerdo con las siguientes reglas:

1) Distribución lineal:

Se comenzará la distribución adjudicando a cada aceptación un número igual de acciones, que será el que resulte de dividir el 25 por 100 del total de la oferta entre el número de aceptaciones.

Las aceptaciones que se hubiesen realizado por un número de acciones inferior al mencionado en el párrafo precedente se atenderán íntegramente.

Se considerará como una sola aceptación las diversas que hubiese podido realizar, directa o indirectamente, una sola persona física o jurídica.

2) Distribución del exceso:

La cantidad no adjudicada según la regla anterior se distribuirá de forma proporcional al número de valores comprendidos en cada aceptación.

Sin perjuicio de la coordinación que proceda de acuerdo con lo previsto en el artículo 29.2 del Real Decreto 1197/1991, el desarrollo de las labores que exija el prorrateo se encomienda a la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Madrid.

## **VII. Garantías constituidas por ALTADIS, S.A. para la liquidación de la Oferta**

Con en el fin de garantizar la ejecución y el pago del precio de las compraventas que tengan lugar como consecuencia de la presente Oferta, ALTADIS, S.A. ha presentado ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores la preceptiva garantía por un importe máximo de hasta 43.272.871,52 euros (7.200.000.000 de pesetas), otorgada por ARGENTARIA, CAJA POSTAL Y BANCO HIPOTECARIO, S. A.

## **VIII. Declaración relativa a un posible endeudamiento de ALTADIS, S.A.**

La financiación de esta Oferta por el oferente se efectuará con los recursos de ALTADIS, S.A., que se estiman suficientes para hacer frente a las obligaciones de pago en que pudiera incurrirse. No se darán garantías sobre acciones o activos de la sociedad afectada en garantía de dicha financiación.

De esta Oferta Pública de Adquisición de Acciones no ha de derivarse ningún endeudamiento para la sociedad afectada, que, en modo alguno está previsto que haya de participar en su financiación.

## **IX. Plazo de aceptación de la Oferta.**

El plazo de aceptación de la presente Oferta es de un mes a partir de la fecha de publicación del primer anuncio de la Oferta.

El plazo de aceptación será contado de fecha a fecha, excepto si el último día fuera inhábil en cualquiera de las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, en cuyo caso, el plazo de aceptación se extenderá hasta el día hábil inmediatamente siguiente, finalizando, en todo caso, a las 24 horas del último día del plazo.

ALTADIS, S.A., previa aceptación de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en los términos del artículo 19 del Real Decreto 1197/1991, podrá prorrogar dicho plazo, sin que en ningún caso se rebase un plazo máximo de dos (2) meses.

## **X. Formalidades de la aceptación**

Las declaraciones de aceptación de la Oferta serán irrevocables y no podrán ser condicionales.

Las aceptaciones deberán ser cursadas por escrito a cualquiera de las sociedades rectoras de las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia a través de Sociedades o Agencias de Valores y Bolsa, miembros del correspondiente Mercado, quienes responderán de la titularidad y tenencia de los valores a que se refieren dichas aceptaciones.

Las declaraciones de aceptación de los titulares de acciones se acompañarán de la documentación suficiente para que pueda realizarse la disposición de los valores.

En ningún caso la sociedad oferente aceptará valores cuyas referencias de registro sean posteriores al último día de plazo de aceptación de la presente oferta. Es decir, aquellas acciones que se ofrezcan en venta deberán haber sido adquiridas como máximo el último día del plazo establecido para la aceptación de la oferta.

La adquisición de las acciones se intervendrá y liquidará por ARGENTARIA BOLSA, S.V.B., S.A. con domicilio en Vía de los Poblados s/n, Edificio Argentaria 28033 MADRID, y con CIF A-79199030, que actuará por cuenta de ALTADIS, S.A. según la designación del apartado 3 D) del folleto.

La liquidación será realizada por el procedimiento establecido por el Servicio de Compensación y Liquidación de Valores, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 28.1 del Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio, modificado por el Real Decreto 2590 /1998, de 7 de diciembre, considerándose fecha de la correspondiente operación bursátil la del día de la publicación del resultado de la Oferta de los Boletines de Cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

## **XI. Gastos de aceptación y liquidación de la Oferta**

Los Accionistas de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. que acepten la Oferta deberán soportar y pagar el corretaje correspondiente al vendedor en la liquidación de la operación, así como cualquier otro gasto inherente al vendedor para la realización de la compraventa. Los gastos correspondientes al comprador serán por cuenta del oferente.

## **XII. Designación de las Sociedades o Agencias de Valores y Bolsa que actuarán por cuenta de ALTADIS, S.A.**

ALTADIS, S.A. ha designado a ARGENTARIA BOLSA, S.V.B., S.A., como entidad encargada de intervenir y liquidar las operaciones de adquisición de las acciones.

## **XIII. Finalidad perseguida con la adquisición**

Los objetivos de esta operación se dirigen en dos direcciones principales. De una parte, con la planteada Oferta Pública de Adquisición ALTADIS, S.A. considera que adquiriendo más acciones de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S. A. consolida aún más su participación accionarial en INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A., comprometiéndose de una manera superior con el proyecto de empresa desarrollado por esta compañía en cuyas perspectivas de futuro ALTADIS, S.A. cree firmemente, manteniendo la configuración actual de su estructura estratégica de negocios. De otra parte, ALTADIS, S.A. como accionista de referencia de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. se encuentra afectada por la decisión de la amortización de autocartera propuesta por el Consejo de Administración de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. celebrado el 15 de noviembre de 1999 a la Junta General de Accionistas prevista para el 17 de diciembre de 1999 (en segunda convocatoria). De adoptarse este acuerdo, ello llevaría a ALTADIS, S.A. a una participación en INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. superior al 25%, lo que, según el artículo 3.2 del RD 1197/1991 de 26 de julio, imposibilitaría a la primera la adquisición de ninguna otra acción de esta última, salvo que se formulara una Oferta Pública de Adquisición.

Con esta Oferta Pública de Adquisición se evita anticipadamente esa imposibilidad y se adelantan en el tiempo las posibilidades para ALTADIS, S. A. para seguir adquiriendo acciones de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S. A. una vez transcurrido el plazo de seis meses descrito en el apartado II.C de este Folleto, aunque se aclara que en la actualidad ALTADIS, S. A. no tiene planes específicos de adquisición de acciones de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A., salvo aquéllos a los que se dirige esta Oferta, y siempre dentro del ámbito del máximo respeto a la legislación vigente.

Todas las actividades inmobiliarias de ALTADIS, S. A. se seguirán realizando de forma independiente de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S. A. y cualquier relación de negocio entre ambas compañías se ejecutará en condiciones de mercado.

No existen en la actualidad planes específicos para adquirir o disponer de activos de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. o endeudar a ésta fuera del curso normal de los negocios. ALTADIS, S.A. no tiene previstos planes o iniciativas de fusión, escisión, transformación o transmisión de acciones respecto a INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A.

ALTADIS, S.A. no tiene previsto en la actualidad realizar alteraciones en la composición del Consejo de Administración de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A..

Por efecto de la presente oferta pública de adquisición de valores, ALTADIS, S.A. no tiene proyectado introducir modificaciones en los estatutos sociales de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. actualmente en vigor y que igualmente es intención de ALTADIS, S.A. que INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. siga cotizando en el sistema de interconexión bursátil y en las bolsas de valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

#### **XIV. Folleto Explicativo**

De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 18.3 del Real Decreto 1197/1991, el presente Folleto Explicativo de la Oferta, así como la documentación que lo acompaña, se ponen a disposición de los interesados, quedando depositados en la Sociedad Rectora de la Bolsa de Madrid, Plaza. de la Lealtad, 1 (28014 Madrid); en la Sociedad Rectora de la Bolsa de Barcelona, Paseo de Gracia 19 , (08007 Barcelona); en la Sociedad Rectora de la Bolsa de Bilbao, C/ José María Olávarri, 6 (48001 BILBAO); en la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valencia, C/ Libreros 2-4 (46002 VALENCIA); en el domicilio, a estos efectos informativos, de ALTADIS, S.A. con domicilio en Eloy Gonzalo nº 10 (28010 MADRID), en el domicilio de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. Plaza de España nº 4 (48001 BILBAO); y en el domicilio de ARGENTARIA BOLSA, S.V.B., S.A., en Vía de los Poblados s/n, Edificio Argentaria (28033 MADRID), a partir del día siguiente a la publicación del primer anuncio de la Oferta. Igualmente estará disponible para consulta en la Comisión Nacional del Mercado de Valores en Madrid, Paseo de la Castellana, 15.

---

Fdo. D. César ALIERTA IZUEL

Presidente ALTADIS, S.A.