

A LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

Madrid, a 13 de diciembre de 2006

Muy Sres. Nuestros:

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 20.2 del Real Decreto 1.197/1991, de 26 de julio, sobre régimen de las Ofertas Públicas de Adquisición de Valores, les informamos que el Consejo de Administración de PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A., en su reunión celebrada en el día de ayer, 12 de diciembre de 2006, ha aprobado, por unanimidad de sus miembros, el informe sobre la Oferta Pública de Adquisición de acciones de la Sociedad presentada por UDRAMED, S.L.U. y autorizada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 5 de diciembre de 2006.

Se adjunta como Anexo a esta comunicación el texto de dicho Informe aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad.

Sin otro particular, les saludamos atentamente,

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A.

---

Fdo. D. Carlos Vizcayno Gálvez.  
Secretario General y del Consejo de Administración.

INFORME QUE EMITE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE PARQUESOL  
INMOBILIARIA Y PROYECTOS S.A., DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL  
ARTÍCULO 20 DEL REAL DECRETO 1.197/1991, DE 26 DE JULIO, SOBRE LA OFERTA  
PÚBLICA DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES DE LA SOCIEDAD PRESENTADA POR  
UDRAMED, S.L.U. . Y AUTORIZADA POR LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO  
DE VALORES CON FECHA 5 DE DICIEMBRE DE 2006

Madrid, 12 de diciembre de 2006

---

A efectos de lo previsto en el artículo 20.1 del Real Decreto 1.197/1991, de 26 de julio, sobre régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (en adelante, el **"Real Decreto de OPAs"**), el Consejo de Administración de PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A. (**"PARQUESOL"**), reunido en Madrid, el día 12 de diciembre de 2006, redacta y aprueba el siguiente Informe sobre la oferta pública de adquisición de acciones de PARQUESOL (la **"Oferta"**) formulada por Udramed, S.L.U. (**"Udramed"**) y autorizada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (**"CNMV"**) con fecha 5 de diciembre de 2006.

En la actualidad, la Oferta formulada por Udramed es la única oferta pública de adquisición de acciones de PARQUESOL presentada y autorizada por la CNMV, no teniendo este Consejo conocimiento de la presentación de ninguna oferta competidora. En el supuesto de que se presentase y autorizase alguna oferta competidora, este Consejo procederá a valorar la oferta competidora y emitir el correspondiente informe sobre la misma conforme a lo dispuesto en el capítulo V del Real Decreto de OPAs.

## **1. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA OFERTA**

De acuerdo con el folleto explicativo de la Oferta preparado por Udramed, las características principales de la Oferta son las siguientes:

### **1.1 Oferente**

El oferente es la sociedad española Udramed, S.L.U., con domicilio social en Tres Cantos (Madrid), calle Ronda de Poniente número 11, y CIF número B-83991109, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 20.160, Folio 154, Hoja número M-355966.

Udramed está participada al 100% por la sociedad Grupo Empresarial San José, S.A., sociedad participada a su vez, en un 75,29% por la sociedad Udra, S.A., sociedad cabecera del grupo de sociedades denominado Grupo San José. A su vez, Udra, S.A. y, por tanto, la sociedad oferente, están controladas, a los efectos del artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 42 del Código de Comercio, por D. Jacinto Rey González.

## **1.2 Valores a los que se extiende la Oferta**

La Oferta se extiende a las 39.724.284 acciones de PARQUESOL de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, representativas del 100% de su capital social. Dichas acciones están admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao y se negocian a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo).

## **1.3 Contraprestación**

Udramed ofrece a los accionistas de PARQUESOL una contraprestación en metálico de €23,10 por acción de la sociedad.

## **1.4 Plazo de aceptación**

El plazo de aceptación de la Oferta es de un mes contado desde la fecha de publicación del primero de los anuncios de la Oferta. En consecuencia, el plazo de aceptación finaliza el próximo día 8 de enero de 2007, salvo prórroga del mismo.

## **1.5 Condiciones a las que está sujeta la Oferta**

La efectividad de la Oferta está condicionada únicamente a la adquisición por Udramed de al menos 19.862.143 acciones de PARQUESOL, es decir, a la adquisición de al menos la mitad más una de las acciones en que se divide su capital social. Se hace constar que, tal y como se indica en el apartado 3.3. siguiente, la sociedad New GP Cartera, S.L. se ha comprometido a aceptar la Oferta con 20.169.888 acciones de PARQUESOL, por lo que con el mero cumplimiento de dicho compromiso esta condición se vería cumplida.

La anterior es la única condición a la que se sujeta la Oferta.

## **2. CONSIDERACIONES GENERALES**

### **2.1 Sobre la finalidad de la Oferta y los planes para PARQUESOL**

En el Folleto explicativo de la Oferta, Udramed ha manifestado que su intención a través de la Oferta es adquirir la mayoría de las acciones de PARQUESOL y tomar el control de esta sociedad.

Se hace constar que en el capítulo IV del folleto explicativo de la Oferta se describen los planes de Udramed para PARQUESOL.

## **2.2 Sobre el asesoramiento financiero recibido**

PARQUESOL solicitó a la entidad ABN AMRO Bank, N.V. Sucursal en España que emitiera una opinión ("*fairness opinion*") sobre la Oferta.

En su "*fairness opinion*", de fecha 28 de julio de 2006 y dirigida exclusivamente al Consejo de Administración de PARQUESOL, ABN AMRO concluye que, sobre la base del trabajo realizado, la contraprestación ofrecida por Udramed era, a esa fecha, equitativa ("*fair*") desde un punto de vista financiero, para los accionistas de PARQUESOL.

## **3. ACUERDOS ENTRE UDRAMED Y PARQUESOL O LOS CONSEJEROS O ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS DE PARQUESOL**

### **3.1 Acuerdos entre Grupo San José y PARQUESOL**

Salvo el acuerdo relativo a la adjudicación de las obras de la promoción denominada Viña del Mar (sita en La Manga del Mar Menor, Murcia) a Constructora San José, que se prevé firmar próximamente, no existe en la actualidad ningún otro acuerdo entre Grupo San José y PARQUESOL.

### **3.2 Acuerdos entre Udramed y los Consejeros de PARQUESOL o los accionistas significativos de PARQUESOL**

Tal y como se hace constar en el folleto explicativo de la Oferta, con fecha 28 de julio de 2006, la Sociedad Oferente y su matriz Grupo Empresarial San José suscribieron con New GP Cartera, S.L., consejero y titular de 21.758.860 acciones de PARQUESOL, representativas del 54,77% de su capital, un contrato relativo a la formulación y aceptación de la Oferta, cuya copia se adjunta como anexo al folleto explicativo de la Oferta.

En virtud de dicho contrato cuyos términos completos se describen en el Folleto de la Oferta, entre otros:

(i) Udramed se comprometió a presentar ante la CNMV la solicitud de autorización de la Oferta, sobre la totalidad de las acciones de PARQUESOL, a un precio de 23,10 euros por acción y en los demás términos y condiciones que constan en el Folleto;

(ii) New GP Cartera se comprometió, por su parte, de forma irrevocable (salvo desistimiento por parte de Udramed) a aceptar la Oferta respecto de 20.169.888 de las acciones de las que es titular (representativas del 50,77% del capital de PARQUESOL), al tiempo que se obligó a no aceptar la Oferta respecto de las restantes 1.588.972 acciones de PARQUESOL de las que es titular.

(iii) Udramed reconoció a New GP cartera el derecho a designar un consejero de PARQUESOL, en tanto no transmitiera las 1.588.972 acciones de PARQUESOL.

(iv) New GP Cartera se comprometió, en relación con este informe del Consejo de Administración de PARQUESOL, a votar en el sentido de emitir un informe favorable a la Oferta. Asimismo, New GP Cartera se obligó a instruir y procurar que los Consejeros de PARQUESOL nombrados a propuesta suya (quedan excluidos los Consejeros Independientes) votaran y actuaran en el mismo sentido.

Por su parte New GP Cartera ha suscrito un acuerdo con los accionistas Caja Castilla-La Mancha Corporación, S.A. y Caja de Ahorros Municipal de Burgos, en virtud del cual cancelan el pacto parasocial suscrito con fecha 21 de febrero de 2006, por el que, entre otros aspectos, se obligaban a no transmitir ninguna de sus acciones en PARQUESOL durante el plazo de dos años a contar desde la fecha de admisión a cotización de las acciones comprendidas en dicha oferta. El acuerdo de cancelación del pacto parasocial está condicionado a que la oferta tenga resultado positivo.

Asimismo, con fecha 28 de julio de 2006, la entidad coordinadora global (UBS) de la oferta de venta de acciones de PARQUESOL previa a la admisión a cotización, liberó a New GP Cartera, S.L.U. y a Metropolitan Summa, S.L., del compromiso de no reducir su participación en el capital de PARQUESOL, por debajo del 50,1% durante los dos años siguientes a la fecha de admisión a cotización.

#### **4. OPINIÓN Y OBSERVACIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN SOBRE LA OFERTA**

##### **4.1 De los Consejeros designados a instancias de New GP Cartera**

Don Marcos Antonio Fernández Fermoselle, Don Alfonso Fernández Fermoselle, Don Alfonso Ortiz Echagüe como consejeros ejecutivos, pero vinculados al accionista mayoritario New GP Cartera, y Metropolitan Summa, S.L. (representada por Don Angel Luis Fernández Fermoselle) y New GP Cartera (representada por Doña Cristina Fernández Fermoselle), como consejeros dominicales, hacen constar expresamente su condición de Consejeros designados a instancias de New GP Cartera, que ha alcanzado un acuerdo con Udamed en relación con la formulación y aceptación de la Oferta de conformidad con lo expuesto en el apartado 3.3 anterior.

A este respecto, los referidos Consejeros ponen de manifiesto la especial situación en la que se encuentran como consecuencia de la existencia del referido acuerdo y de su condición de Consejeros designados a instancias de New GP Cartera, que podría dar lugar a una situación de potencial conflicto de intereses en relación con la Oferta.

No obstante lo anterior, a efectos dar cumplimiento estricto a lo previsto en el artículo 20.1 del Real Decreto de OPAs, los citados Consejeros hacen constar que, a la vista de la *fairness opinion* emitida por ABN AMRO y dirigida al Consejo de Administración de PARQUESOL, consideran que la contraprestación ofrecida por Udamed es adecuada desde un punto de vista financiero y que valoran positivamente que la Oferta se dirija al 100% del capital social de PARQUESOL y que la única condición a la que se sujeta la Oferta queda cumplida con la sola aceptación de la Oferta por parte de New GP Cartera, a lo que ésta se ha comprometido irrevocablemente.

En todo caso, los Consejeros Don Marcos Antonio Fernández Fermoselle, Don Alfonso Fernández Fermoselle, Don Alfonso Ortiz Echagüe, Metropolitan Summa, S.L. (representada por Don Angel Luis Fernández Fermoselle) y New GP Cartera (representada por Doña Cristina Fernández Fermoselle) reiteran expresamente que la referida opinión debe valorarse tomando en consideración la situación de potencial conflicto de interés en la que se encuentran y a la que se ha hecho referencia anteriormente.

#### **4.2 De los restantes miembros del Consejo de Administración de PARQUESOL**

Los restantes Consejeros de PARQUESOL, esto es, los Sres. Don Francisco Hernanz Manzano, Caja de Ahorros Municipal de Burgos (representada por Don Roberto Rey Perales), Don Federico Álvarez Páez, Don Claudio Boada Pallerés y Don José María Irisarri Núñez valoran positivamente que la Oferta se dirija al 100% del capital social y que la única condición a la que se sujete la efectividad de la misma sea su aceptación por un mínimo de acciones que representen un porcentaje superior al 50% del capital social de PARQUESOL, condición que quedará cumplida con la sola aceptación de New GP Cartera, a lo que éste se ha comprometido irrevocablemente.

En cuanto a la contraprestación ofrecida, consideran, sobre la base de la *fairness opinion* que emitió el 28 de julio de 2006 ABN AMRO, que la misma es adecuada desde un punto de vista financiero. Se hace constar que no se ha solicitado ninguna actualización de la mencionada *fairness opinion*.

No obstante lo anterior, se hace constar que la cotización de Parquesol ha estado desde el pasado día 18 de Octubre por encima del precio ofrecido en la Oferta. En opinión de los mencionados consejeros, teniendo en cuenta el compromiso irrevocable de aceptación de la Oferta por un porcentaje superior al 50%, la cotización por encima del precio ofrecido en la Oferta debe responder a movimientos puramente especulativos que este Consejo desconoce, con poco volumen de negociación de la acción. La cotización de PARQUESOL nunca había alcanzado, desde la salida a Bolsa y hasta el momento en que se anunció la Oferta el precio de la salida a Bolsa (23 euros).

Desde la fecha de la presentación de la Oferta, transcurrieron 57 sesiones hasta que la cotización alcanzó el precio de la Oferta, y desde el 18 de Octubre de 2006, el precio de cotización se ha mantenido por encima del precio de la Oferta.

Por ello los mencionados Consejeros, aún cuando consideran que la contraprestación ofrecida es adecuada desde un punto de vista financiero, reconocen que la venta en el mercado en estos momentos podría ser más beneficiosa para los accionistas de PARQUESOL, en la medida en que el precio de cotización sea superior al precio de la Oferta.

#### **5. INTENCIONES DE LOS CONSEJEROS DE ACEPTAR LA OFERTA**

La intención de los miembros del Consejo de Administración de PARQUESOL titulares de acciones de la sociedad en relación con la Oferta es la siguiente:

- (i) New GP Cartera, conforme se ha explicado, ha asumido un compromiso irrevocable de vender 20.169.888 acciones y de no vender otras 1.588.972 acciones.
- (ii) Caja de Ahorros Municipal de Burgos (representada por Don Roberto Rey Perales), titular de 1.861.215 acciones de PARQUESOL, manifiesta su intención, en las circunstancias actuales, de no aceptar la Oferta con ninguna de sus acciones.
- (iii) Don José María Irisarri Núñez, titular (directa o indirectamente) de 4.850 acciones de PARQUESOL, manifiesta que está considerando su venta en el mercado, en la medida en que el precio de cotización sea superior al de la Oferta y que, por tanto, su intención, en las circunstancias actuales, es no aceptar la Oferta, en tanto que consiga vender sus acciones en el mercado.

Adicionalmente, Don Francisco Hernanz Manzano, en su condición de Consejero externo dominical nombrado a instancias de Caja Castilla la Mancha Corporación, S.A., titular de 3.722.666 acciones de PARQUESOL, hace constar que, en las circunstancias actuales, Caja Castilla la Mancha Corporación, S.A. tiene intención de no aceptar la Oferta con ninguna de las acciones de su titularidad.

El presente Informe sobre la oferta pública de adquisición de acciones de PARQUESOL formulada por Udramed y autorizada por la CNMV con fecha 5 de diciembre de 2006 ha sido aprobado por el Consejo de Administración de PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS en su reunión del día 12 de diciembre de 2006.