

## COMUNICACIÓN DE HECHO RELEVANTE

### MECALUX, S.A.

Como continuación a los hechos relevantes de fechas 26 de diciembre de 2003 y 13 de enero de 2004, con números de registro de entrada en la Comisión Nacional del Mercado de Valores 46633 y 46846, respectivamente, en relación con la venta por parte de Mecalux, S.A. de un inmueble industrial a la sociedad Lut, S.A., y el simultáneo arrendamiento de dicho inmueble por su nueva propietaria a Mecalux, S.A., a los efectos oportunos, se comunica lo siguiente:

1. El Consejo de Administración de la Sociedad autorizó dicha operación en la sesión que tuvo lugar en el domicilio social el día 16 de diciembre de 2003. Atendiendo a que la operación propuesta al Consejo se realizaría, en su caso, entre partes vinculadas, se consideró oportuno la adopción de las siguientes medidas:
  - a. Se acompañó a la convocatoria de la citada sesión del Consejo de Administración un documento que recogía los términos y condiciones principales de la operación propuesta, al objeto de que los miembros del Consejo pudieran analizarla con suficiente antelación a la celebración de la sesión.
  - b. En la sesión del Consejo de Administración, se distribuyó a los Consejeros un informe de valoración del inmueble objeto de la operación, encargado por Mecalux, S.A. al consultor inmobiliario de reconocido prestigio, Forcadell, I.E., S.L. Asimismo, Mecalux, S.A. encargó a dicho consultor inmobiliario buscar y analizar distintas propuestas para la adquisición y posterior arrendamiento del inmueble. Con este propósito, se buscó durante aproximadamente cinco meses un comprador del inmueble que pudiera asimismo ofrecer a la Sociedad el arrendamiento del mismo a una rentabilidad de 8%, durante un plazo largo de tiempo 25 años y sin el otorgamiento de garantía alguna por parte de la Sociedad. A la vista de que las ofertas recibidas de terceros no cubrían las mencionadas exigencias planteadas por la Compañía, Lut, S.A. decidió presentar a Mecalux, S.A. una propuesta para la compraventa y arrendamiento del inmueble. La oferta realizada por Lut, S.A. se elaboró sobre las conclusiones del informe emitido por Forcadell, I.E., S.L.

- c. Abierta la sesión, se expuso con detalle a los miembros del Consejo de Administración las principales condiciones de la compraventa y del arrendamiento ofrecidos por Lut, S.A., comparándolas con las de otras ofertas recibidas de terceros.
  - d. Los Consejeros Independientes y el Consejero Dominical no Ejecutivo manifestaron la conveniencia de obtener dos informes adicionales a emitir, asimismo, por sociedades de reconocido prestigio en el sector inmobiliario, con el fin de obtener de manera consensuada la valoración y las condiciones de mercado para este tipo de operaciones, en defensa de los intereses de la Sociedad y sus accionistas. Concretamente, decidieron encargar dichos informes a las compañías “CB Richard Ellis” y “Cushman & Wakefield Healy & Baker”. En atención a este requerimiento, el Consejero Independiente, D. Juan Poch Serrats, solicitó a las mencionadas sociedades la emisión de sendos informes, mediante comunicación de fecha 17 de diciembre, aceptando éstas el encargo.
  - e. El Presidente del Consejo de Administración ofreció a los Consejeros Independientes y al Consejero Dominical no Ejecutivo la posibilidad de reunirse y debatir la operación de forma separada, si bien, los mencionados Consejeros, atendiendo al procedimiento seguido en el proceso de deliberación y adopción de la decisión, rehusaron dicha posibilidad.
  - f. Finalmente, el Consejo acordó aprobar por unanimidad la operación propuesta.
2. De acuerdo con lo expuesto anteriormente, una vez obtenidas las valoraciones de las sociedades CB Richard Ellis y Cushman & Wakefield Healy & Baker, el 27 de febrero de 2004 y el 9 de marzo de 2004, respectivamente, se procedió a la fijación del precio definitivo de la compraventa del inmueble que quedó establecido en 18.407.200 Euros, lo que ha generado un beneficio contable de 13.657.941,63 Euros. Mediante análogo procedimiento, la renta anual del arrendamiento del inmueble quedó fijada en la cantidad de 1.288.504 Euros.

El Consejo de Administración, en su sesión celebrada el 3 de marzo de 2004, fue informado convenientemente del resultado de las valoraciones.

Finalmente, se hace constar que la venta del inmueble se enmarca dentro de la estrategia a medio/largo plazo del Grupo Mecalux de desinvertir en propiedades inmobiliarias, buscando para ello las mejores oportunidades de venta para dichas

propiedades. Asimismo, como se ha mencionado con anterioridad, únicamente la oferta de compra y posterior arrendamiento por parte de Lut, S.A. respondía a las exigencias marcadas por Mecalux, S.A.

Adicionalmente, y como garantía de transparencia de la operación, se estableció la condición de que, en el supuesto de que dentro de los tres años siguientes a la formalización de la compraventa, Lut, S.A., en su caso, transmitiera la totalidad o parte del inmueble a un tercero, por precio superior al precio determinado para Mecalux, S.A., deberá abonar a la Sociedad la diferencia entre el precio obtenido por la indicada transmisión y el precio de la compraventa a Mecalux, S.A.

Por las razones citadas anteriormente y habida cuenta de la situación en que se encuentra el mercado de naves industriales en la actualidad, la Sociedad decidió vender el inmueble a Lut, S.A., en el entendimiento de que era la oferta que mejor respondía a los intereses de la Sociedad y sus accionistas.

Sin otro particular le saludamos atentamente,

**Mecalux, S.A.**

*José Luis Carrillo Rodríguez*