

D. DAVID MARJALIZA VILLASEÑOR, mayor de edad, con domicilio en Valdemoro (Madrid), calle Libertad, número 18 y provisto de D.N.I. en vigor número 2229269-V, en virtud de su condición de legal representante de la sociedad “ARAUNA CORPORACIÓN Y CONSULTING S.L, administradora solidaria de **VANCOUVER GESTIÓN, S.L.**, a los efectos del procedimiento de registro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores del Folleto explicativo relativo a la Oferta Pública de Adquisición sobre la totalidad de las acciones de PLÁRREGA INVEST 2000, S.A.

CERTIFICA

Que la versión en soporte informático del Folleto de la Oferta que se adjunta a la presente coincide con la última versión en papel de dicho Folleto registrado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores, con fecha 20 de Junio de 2008.

Asimismo autoriza a la Comisión Nacional del Mercado de Valores para que haga público dicho Folleto en soporte informático en su página web.

Todo lo cual se certifica en Madrid, a 20 de Junio de 2008, a los efectos oportunos.

D. DAVID MARJALIZA VILLASEÑOR

FOLLETO EXPLICATIVO DE LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN DE

ACCIONES FORMULADA POR

VANCOUVER GESTIÓN, S.L.

SOBRE

PLÁRREGA INVEST 2000, S.A.

Junio de 2008

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y en el Real Decreto 1066/2007 de 27 de julio, sobre régimen de las Ofertas Públicas de Adquisición de Acciones.

INDICE

CAPÍTULO I.....	6
I.1. Personas responsables del Folleto.....	6
I.2. Acuerdos, ámbito y legislación aplicables.....	6
I.2.a. Acuerdos y decisiones del Oferente para la formulación de la Oferta y apoderamiento a las personas responsables del Folleto	6
I.2.b. Ámbito de la Oferta y legislación aplicable	7
I.3. Información de la Sociedad Afectada (PLÁRREGA)	7
I.3.a Denominación social y comercial. Domicilio social y dirección.....	7
I.3.b. Composición del capital social. Otros valores que puedan dar derecho a la adquisición o suscripción de acciones. Derechos de voto de los valores. Mercados en los que se encuentran admitidas a negociación las acciones y los demás valores cotizados.....	7
I.3.c. Estructura del órgano de administración, dirección y control de PLÁRREGA y valores de la misma pertenecientes a los miembros de dichos órganos	8
I.3.d. Estructura accionarial de la Sociedad Afectada y pactos parasociales	9
I.3.e. Limitaciones a los derechos de voto y restricciones de acceso a los órganos de administración contempladas en los Estatutos Sociales.....	9
I.3.f. Acuerdos relativos a la aplicación de medidas de neutralización y compensaciones económicas previstas por la Sociedad Afectada	10
I.4. Información sobre el Oferente y su Grupo (VANCOUVER).....	10
I.4.a. Personalidad jurídica, denominación social y comercial, domicilio social, dirección, fecha de constitución, periodo de actividad y objeto social	10
I.4.b. Composición del capital social. Otros valores que puedan dar derecho a la adquisición o suscripción de participaciones. Derechos de voto de los valores. Mercados en los que se encuentran admitidas a negociación las acciones y los demás valores cotizados.....	11
I.4.c. Estructura del órgano de administración, dirección y control de VANCOUVER y valores de la misma pertenecientes a los miembros de dichos órganos	11
I.4.d. Identidad de los principales accionistas o socios del Oferente, con indicación de los valores, derechos de voto y personas que ejercen el control de forma individual o de forma concertada	12
I.4.e. Identidad de las personas físicas o jurídicas que actúen en concierto con el Oferente y descripción de los pactos y otras relaciones que originan la actuación concertada	13
I.4.f. Limitaciones a los derechos de voto y restricciones de acceso a los órganos de administración contempladas en los Estatutos Sociales.....	13
I.4.g. Acuerdos relativos a la aplicación de medidas de neutralización y compensaciones económicas previstas por la Sociedad Afectada	13
I.4.h. Entidades que pertenezcan al mismo Grupo que el Oferente y estructura de dicho Grupo	13
I.5. Acuerdos sobre la Oferta y la Sociedad Afectada.....	15
I.5.a. Acuerdos o pactos de cualquier naturaleza entre el Oferente y los accionistas y miembros de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada, y ventajas reservadas por el Oferente a dichos socios	15
I.5.b. Miembros pertenecientes a los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada y de la Sociedad Oferente simultáneamente	17
I.5.c. Acciones y otros valores que puedan dar derecho a su adquisición o suscripción de la Sociedad Oferente pertenecientes, directa o indirectamente, a la Sociedad	

	Afectada, con indicación de los derechos de voto y declaración negativa en su defecto.....	17
I.6.	Valores de la Sociedad Afectada pertenecientes al Oferente.....	17
I.6.a.	Acciones y otros valores que den derecho a su adquisición o suscripción de la Sociedad Afectada pertenecientes, directa o indirectamente, a la Sociedad Oferente, a sus administradores, a los administradores de las sociedades controladas pertenecientes a su Grupo, a sus accionistas o socios de control, y a otras personas que actúen por cuenta del Oferente o concertadamente con él, con indicación de los derechos de voto correspondientes.....	17
I.6.b.	Autocartera de la Sociedad Afectada	17
I.7.	Operaciones con valores de la Sociedad Afectada.....	18
I.7.a.	Tipo, fecha y precio o contraprestación de las operaciones, al contado o a plazo, realizadas por el Oferente y quienes actúen concertadamente con él durante:	18
I.8.	Información sobre la actividad y situación económico-financiera de la Sociedad Oferente y su Grupo.....	18
I.8.a.	Actividad del Grupo TPC (Vancouver)	18
I.8.b.	Situación económico-financiera del Grupo TPC (Vancouver)	19
CAPÍTULO II		21
II.1.	Valores a los que se extiende la Oferta.....	21
II.2.	Contraprestación ofrecida por los valores.....	21
II.2.a.	Contraprestación ofrecida por cada valor o clase de valores y forma en que se hará efectiva.....	21
II.2.b.	Justificación de la contraprestación y método de valoración utilizado para determinar el precio equitativo.....	21
II.3.	Condiciones a las que está sujeta la Oferta	22
II.4.	Garantías y financiación de la Oferta.....	22
II.4.a.	Tipo de garantías constituidas por el Oferente para la liquidación de la Oferta, identidad de las entidades financieras con las que haya sido constituida e importe	22
II.4.b.	Fuentes de financiación de la Oferta y principales características y condiciones de dicha financiación, incluyendo en caso de financiación ajena, la identidad de los acreedores financieros y la previsión del Oferente para atender el servicio financiero de la deuda	22
II.4.c.	Efectos de la financiación sobre la Sociedad Afectada.....	24
CAPÍTULO III		25
III.	Procedimientos de aceptación y liquidación.....	25
III.1.	Plazo para la aceptación de la Oferta	25
III.2.	Formalidades que deben cumplir los destinatarios de la Oferta para manifestar su aceptación, así como la forma y plazo en que recibirán la contraprestación	25
III.3.	Gastos de aceptación y liquidación del Oferta que sean de cuenta de los destinatarios, o distribución de los mismos entre el Oferente y aquellos.....	27
III.4.	Designación de las entidades o intermediarios financieros que actúen por cuenta del Oferente en procedimiento de aceptación y liquidación	27
III.5.	Formalidades que deben cumplir los titulares de los valores para solicitar la compra forzosa de los valores afectados por la Oferta y elegir, en su caso, la naturaleza de la contraprestación en el caso que se den las condiciones indicadas en el artículo 47 del Real Decreto 1066/2007	27
CAPITULO IV.....		30
IV.1.	Finalidad perseguida con la adquisición	30

IV.2.	Planes estratégicos e intenciones sobre las actividades futuras y la localización de los centros de actividad de la Sociedad Afectada y su Grupo para un horizonte temporal mínimo de doce (12) meses.....	31
IV.3.	Planes estratégicos e intenciones respecto al mantenimiento de los puestos de trabajo del personal y directivos de la Sociedad Afectada y su Grupo, incluyendo cualquier cambio importante en las condiciones de trabajo para un horizonte temporal mínimo de doce (12) meses31	
IV.4.	Planes relativos a la utilización o disposición de activos de la sociedad afectada; variaciones previstas en el endeudamiento financiero neto	31
IV.5.	Planes relativos a la emisión de valores de cualquier clase por la Sociedad Afectada o su Grupo32	
IV.6.	Reestructuraciones societarias de cualquier naturaleza previstas	32
IV.7.	Política de remuneración al accionista.....	33
IV.8.	Planes sobre la estructura, composición y funcionamiento de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada y de su Grupo. Previsiones sobre la designación de miembros en dichos órganos por el Oferente	33
IV.9.	Previsiones relativas al mantenimiento o modificación de los Estatutos Sociales de la Sociedad afectada o de las entidades de su Grupo	33
IV.10.	Intenciones con respecto al mantenimiento de la cotización de los valores de la Sociedad Afectada o, en su caso, la exclusión y compromisos para la adopción, en los seis (6) meses siguientes a la liquidación de la oferta, de las medidas que permitan el mantenimiento o la exclusión en Bolsa, en función de las intenciones manifestadas	34
IV.11.	Intención de aplicar o no el derecho de venta forzosa previsto en el artículo 47 del RD 1066/2007	34
IV.12.	Intenciones relativas a la transmisión de valores de la Sociedad Afectada, indicando si existe algún acuerdo a este respecto con otras personas y los valores de dicha Sociedad Afectada que pertenecen en su caso a dichas personas.....	35
IV.13.	Indicar las informaciones contenidas en este capítulo IV referidas a la propia VANCOUVER y las sociedades de su Grupo	35
CAPITULO V		36
V.1.	Defensa de la competencia.....	36
V.2.	Autorizaciones o verificaciones administrativas, distintas de la correspondiente a la CNMV, obtenidas con carácter previo a la formulación de esta Oferta	36
V.3.	Lugares donde podrá consultarse el folleto y los documentos que lo acompañan.....	36

ANEXOS

- ANEXO I: Certificación del Registro Mercantil de Madrid acreditativa de la constitución de la Sociedad Oferente y de sus Estatutos Sociales vigentes.
- ANEXO II: Estructura de las entidades que pertenecen al mismo Grupo que VANCOUVER.
- ANEXO III: Contrato de Compromiso de transmisión y adquisición de acciones entre VANCOUVER GESTIÓN, S.L. y PLÁRREGA INVEST 2000, S.A. y escritos de aceptación de prórroga.
- ANEXO IV: Cuentas anuales abreviadas individuales (no auditadas) de VANCOUVER a 31 de diciembre de 2006 y cuentas anuales individuales y consolidadas auditadas a 31 de diciembre de 2007 de VANCOUVER.
- ANEXO V: Aval otorgado por CAJA DUERO en garantía de la Oferta.
- ANEXO VI: Modelo del anuncio a publicar de conformidad con el artículo 22 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio.
- ANEXO VII: Carta de VANCOUVER a la Comisión Nacional del Mercado de Valores sobre la publicidad de la Oferta.
- ANEXO VIII: Carta de aceptación de la entidad General de Valores y Cambios (GVC), Sociedad de Valores S.A., como entidad que actúa por cuenta de VANCOUVER en la intervención y liquidación de las operaciones de adquisición de las acciones de PLÁRREGA así como para el caso de llevarse a cabo la compraventa forzosa de dichas acciones como consecuencia de la Oferta.
- ANEXO IX: Acuerdo adoptado por el Órgano de Administración de VANCOUVER aprobando la Oferta.

CAPÍTULO I

El presente Folleto Explicativo recoge los términos de la oferta pública de adquisición de acciones que formula VANCOUVER GESTIÓN, S.L. (“VANCOUVER”, la “Oferente” o la “Sociedad Oferente”) sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de PLÁRREGA INVEST 2000, S.A. (“PLÁRREGA”, “la Sociedad”, la “Sociedad Afectada”), en virtud del acuerdo de su órgano de administración, adjuntado en el ANEXO IX.

I.1. Personas responsables del Folleto

La responsabilidad por el contenido de este Folleto Explicativo, es asumida, en nombre y representación VANCOUVER, por D. DAVID MARJALIZA VILLASEÑOR, mayor de edad, con domicilio en Valdemoro (Madrid), calle Libertad, número 14 y provisto de D.N.I. en vigor número 2229269-V, en virtud de su condición de legal representante de la sociedad “ARAUNA CORPORACIÓN Y CONSULTING S.L.”, administradora solidaria de aquella, quien declara que:

- Los datos e informaciones comprendidos en el presente Folleto son verídicos.
- No se incluyen datos o informaciones que puedan inducir a error.
- No existen omisiones en el Folleto susceptibles de alterar el contenido del mismo.

El firmante del Folleto está facultado para su firma en virtud de su condición de administrador solidario, y de la delegación otorgada en el acuerdo de formulación de OPA adoptado por su órgano de administración el 1 de Septiembre de 2007, adjuntado en el ANEXO IX.

Se hace constar que, tal como dispone el artículo 92 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores (en adelante, la “LMV”), la incorporación a los registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores del presente Folleto Explicativo y de la documentación anexa al mismo sólo implica el reconocimiento de que estos contienen toda la información requerida por las normas que fijan su contenido, y en ningún caso determinará responsabilidad de la Comisión Nacional del Mercado de Valores por faltas de veracidad que pudieran contener.

I.2. Acuerdos, ámbito y legislación aplicables

I.2.a. Acuerdos y decisiones del Oferente para la formulación de la Oferta y apoderamiento a las personas responsables del Folleto

VANCOUVER acordó mediante acuerdo de sus dos administradores solidarios con fecha 1 de Septiembre de 2007 la formulación de una oferta pública de adquisición (en adelante “OPA”), conforme a lo previsto en la LMV y en el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las Ofertas Públicas de Adquisición (en adelante, “el RD” o “el RD 1066/2007” ó “el Real Decreto de OPAs”) sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de PLÁRREGA.

De acuerdo con el artículo 17.1 del RD 1066/2007, se indica que la decisión de promover una OPA no está condicionada a su aprobación por la Junta General de VANCOUVER.

I.2.b. Ámbito de la Oferta y legislación aplicable

La presente Oferta tiene carácter voluntario, se formula por la sociedad VANCOUVER y se dirige a todos los titulares de acciones de PLÁRREGA.

Todas las acciones de PLÁRREGA están admitidas a negociación en la Bolsa de Valores de Barcelona, a través del Segundo Mercado para Pymes y por lo tanto se contratan por el sistema tradicional de viva voz en el corro del Parquet Electrónico de la Bolsa de Barcelona. Las acciones de PLÁRREGA no se encuentran admitidas a cotización en ningún otro mercado, bien sea este de carácter regulado, o bien no oficial no regulado, de un estado miembro de la Unión Europea o de otro país no comunitario.

En consecuencia, puesto que PLÁRREGA es una compañía domiciliada en España, y sus acciones se encuentran admitidas a negociación en una Bolsa de Valores española, conforme a lo dispuesto en la Directiva 2004/25/CE del Parlamento Europeo y del Consejo relativa a las Ofertas Públicas de Adquisición y en el artículo 1 del RD 1066/2007, la autoridad competente para examinar el Folleto y autorizar la Oferta es la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante “CNMV”), y los términos y condiciones de la misma son los establecidos en el presente Folleto y en la documentación complementaria al mismo.

La presente Oferta se rige por lo previsto en la LMV, el RD 1066/2007, y la demás normativa aplicable. Asimismo, los órganos jurisdiccionales competentes para conocer de cualquier cuestión relacionada con la Oferta, serán los Juzgados y Tribunales españoles.

Los contratos entre VANCOUVER y los accionistas de PLÁRREGA que acepten la Oferta y derivados de la misma, se regirán por la legislación española.

I.3. **Información de la Sociedad Afectada (PLÁRREGA)**

I.3.a Denominación social y comercial. Domicilio social y dirección

La Sociedad Afectada por la presente OPA es PLÁRREGA INVEST 2000, S.A., cuyo nombre comercial coincide con su denominación social.

PLÁRREGA es una sociedad anónima de nacionalidad española, con domicilio social en Barcelona, calle Pau Clarís número 116, y C.I.F. número A-61931952.

PLÁRREGA está inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 31.553, Folio 154, Hoja B-193.625.

I.3.b. Composición del capital social. Otros valores que puedan dar derecho a la adquisición o suscripción de acciones. Derechos de voto de los valores. Mercados en los que se encuentran admitidas a negociación las acciones y los demás valores cotizados.

El capital social de PLÁRREGA asciende a 4.988.300 euros, dividido en 830.000 acciones de 6'01 € de valor nominal cada una de ellas, representadas mediante anotaciones en

cuenta, totalmente suscritas y desembolsadas y admitidas a negociación en la Bolsa de Valores de Barcelona, a través del segundo mercado de PYMES, de corros.

Todas las acciones son de la misma clase y serie y tienen los mismos derechos políticos y económicos. Cada una tiene derecho a un voto.

La Sociedad no ha emitido ningún otro derecho o título valor que pueda dar derecho a la adquisición o suscripción de acciones.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 20 de los Estatutos Sociales, sólo podrán asistir a la Junta, con independencia del carácter de ésta, los titulares de acciones que las tuvieran inscritas en el correspondiente Registro Contable de Anotaciones en Cuenta, con cinco días de antelación a su celebración.

I.3.c. Estructura del órgano de administración, dirección y control de PLÁRREGA y valores de la misma pertenecientes a los miembros de dichos órganos

De acuerdo con el artículo 26 de los Estatutos Sociales, PLÁRREGA ha organizado su administración mediante un Consejo de Administración integrado por entre 3 y 5 miembros designados por la Junta General. Este Consejo actuará de forma colegiada y le corresponde el poder de representación de la Sociedad.

En la actualidad el Consejo está compuesto por tres miembros, según el siguiente detalle:

Nombre	Cargo	Nombramiento	Tipo de Consejero	% Capital
D ^a . María Vaqué Molas	Presidenta	30/06/2005	Ejecutiva	0'06% (525 acc.)
D. Manuel Grandes Sánchez	Vicepresidente	04/12/2006	Dominical ¹	n/d ³
D. Carlos Trallero Nadal	Secretario Consejero	04/12/2006	Dominical ²	n/d ³

¹Representa a FORTIA VIDA M.P.S.

²Representa a FORTIA VIDA M.P.S.

³No disponible

El Comité de Auditoría de PLÁRREGA lo componen:

Nombre	Cargo
D. Manuel Grandes Sánchez	Presidente
D ^a . María Vaqué Molas	Vocal
D. Carlos Trallero Nadal	Vocal

Conforme al artículo 27 de los Estatutos Sociales, el Comité de Auditoría tiene las siguientes competencias:

“a) Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.

b) Propuesta al órgano de administración para su sometimiento a la Junta General de Accionistas del nombramiento de los auditores de cuentas externos a que se refiere el artículo 204 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por Real Decreto legislativo 1564/1989 de 22 de diciembre.

c) Supervisión de los servicios de auditoría interna en el caso de que exista dicho órgano dentro de la organización empresarial.

d) Conocimiento del proceso de información financiera y de los sistemas de control interno de la sociedad.

e) Relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.”

I.3.d. Estructura accionarial de la Sociedad Afectada y pactos parasociales

A la fecha del presente Folleto, los accionistas titulares de participaciones significativas en PLÁRREGA son los siguientes:

Nombre o Denominación Social del Accionista	Nº de Acciones Directas	Nº de Acciones Indirectas	% Capital Social
FORTIA VIDA M.P.S.	610.400	0	73'54%
CAJA HIPOTECARIA CATALANA MUTUAL, M.P.S.	170.900	0	20'59%
COLLCABIRO RESIDENCIAL, S.L.	33.500	0	4,04%
Total	814.800	0	98'17%

De acuerdo con el artículo 4 de la LMV y el artículo 42 del Código de Comercio, FORTIA VIDA M.P.S. ejerce el control sobre PLÁRREGA.

No existe ningún pacto parasocial suscrito entre los accionistas de PLÁRREGA, en el sentido previsto en el artículo 112 de la LMV introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio, destinado a establecer una política común de gestión de la Sociedad o que tenga por objeto influir de manera relevante en la misma, así como cualquier otro que, con la misma finalidad, regule el derecho a voto en el Consejo de Administración.

I.3.e. Limitaciones a los derechos de voto y restricciones de acceso a los órganos de administración contempladas en los Estatutos Sociales

No existen en los Estatutos Sociales limitaciones en los derechos de asistencia y voto a las Juntas Generales, siempre que sus titulares las tengan inscritas en el Registro Contable de Anotaciones en Cuenta con cinco días de antelación. No existen acciones privilegiadas.

En relación con los órganos de administración, de conformidad con los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo de Administración no existen restricciones de acceso al órgano de administración, sólo procediendo en consecuencia las legales relativas a

incompatibilidades o prohibiciones. No se fija ningún límite de edad para ser nombrado consejero, así como tampoco para el ejercicio de este cargo.

Dichos Estatutos y Reglamento pueden ser examinados en la página Web de PLÁRREGA (www.plarrega.com).

I.3.f. Acuerdos relativos a la aplicación de medidas de neutralización y compensaciones económicas previstas por la Sociedad Afectada

PLÁRREGA no ha adoptado a la fecha del presente Folleto acuerdos relativos a la aplicación de las medidas de neutralización y compensaciones previstas en el artículo 29 del RD 1066/2007 por no tener las defensas frente a Ofertas a las que se refiere dicho artículo.

I.4. Información sobre el Oferente y su Grupo (VANCOUVER)

I.4.a. Personalidad jurídica, denominación social y comercial, domicilio social, dirección, fecha de constitución, periodo de actividad y objeto social

La Sociedad Oferente en la presente Oferta es VANCOUVER GESTIÓN, S.L., cuya denominación comercial es GRUPO TPC, con domicilio social y dirección en la calle Poeta José Hierro, número 1, tercera planta de Pinto, Madrid, provista de C.I.F. número B-83603746, constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública autorizada el día 20 de marzo de 2003, por el Notario de Pinto, D. Miguel Rubio Otaño, con el número 1129/2003 de su Protocolo.

Según los Estatutos Sociales, el ejercicio social de VANCOUVER coincide con el año natural. VANCOUVER dio inicio a su actividad el día de su constitución.

El objeto social de VANCOUVER es el expresado en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales, cuya transcripción literal es la siguiente:

- “a) La compraventa de fincas rústicas y urbanas, y su explotación en cualquier forma, incluso por el sistema de arriendo.*
- b) El estudio, desarrollo, promoción y ejecución bien directamente o bien por medio de terceros, de parcelaciones, reparaciones, urbanizaciones de viviendas o industriales y en general toda clase de empresas urbanísticas.*
- c) La realización de todo tipo de construcciones y obras, y la venta, arriendo o explotación en cualquier forma de lo construido.*
- d) La gestión y asesoramiento técnico mobiliario. La intermediación inmobiliaria.*
- e) La adquisición y tenencia de valores mobiliarios por cuenta propia, su administración y gestión.*

Si alguna de las actividades incluidas en el objeto social estuviera reservada o se reservase por Ley a determinada categoría de profesionales, deberán realizarse a través de persona que ostente la titulación requerida, concretándose el objeto social a la intermediación o coordinación en relación a tales prestaciones.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.”

Se adjunta como ANEXO I, Certificación del Registro Mercantil de Madrid, acreditativa de la constitución y existencia de VANCOUVER y de la vigencia de sus Estatutos Sociales.

I.4.b. Composición del capital social. Otros valores que puedan dar derecho a la adquisición o suscripción de participaciones. Derechos de voto de los valores. Mercados en los que se encuentran admitidas a negociación las acciones y los demás valores cotizados

El capital social de VANCOUVER, totalmente suscrito y desembolsado, asciende a 621.050 euros, dividido en 62.105 participaciones sociales individuales, acumulables, de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas del 1 al 58.353, ambas inclusive, y del 61.266 al 65.017, ambas inclusive. Cada participación social atribuye a su titular el derecho a emitir un voto. No existen otros valores que den derecho a la adquisición o suscripción de participaciones.

Las participaciones de VANCOUVER no se hallan admitidas a cotización en ninguna Bolsa ni en ningún mercado organizado o sistema de negociación de valores.

I.4.c. Estructura del órgano de administración, dirección y control de VANCOUVER y valores de la misma pertenecientes a los miembros de dichos órganos

VANCOUVER ha organizado su administración mediante dos administradores solidarios, al amparo del artículo 16 de sus Estatutos Sociales.

En la actualidad son Administradores Solidarios por tiempo indefinido, en virtud de Escritura Pública de fecha 3 de julio de 2003, autorizada por el Notario de Pinto, D. Miguel Rubio Otaño, con el número 3000/2003 de su Protocolo:

Nombre	CIF / Domicilio / Inscripción	% Capital
ARAUNA CORPORACIÓN Y CONSULTING, S.L. Sociedad Unipersonal, representada por D. DAVID MARJALIZA VILLASEÑOR (D.N.I. nº 2.229.269-N)	C.I.F. nº B-82851437. Domiciliada en Valdemoro (Madrid), calle Libertad nº 14, constituida por tiempo indefinido ante el Notario de Madrid D. Ignacio Paz Ares Rodríguez, el 28 de diciembre de 2000, bajo el número 3.308 de su protocolo.	Participación directa: 0,62%, partic. indirecta a través de Servicios Logísticos Inmobiliarios: 43,32% <u>Total: 43,94%</u>
DEVADAI, S.L. Sociedad Unipersonal, representada por D. JOSE LUIS CAPITA GALLARDO (D.N.I. nº 664.109-F)	Domiciliada en Valdemoro (Madrid), calle Libertad nº 14, constituida por tiempo indefinido ante el Notario de Madrid D. Ignacio Paz Ares Rodríguez, el 28 de diciembre de 2000, bajo el número 3.308 de su protocolo.	Participación directa: 0,62%, partic. indirecta a través de Valparaíso Técnicas de Promoción y Construcción: 43,32% <u>Total: 43,94%</u>

Según la información facilitada a Vancouver por sus administradores, ninguno de ellos o sus representantes posee otros títulos, valores o instrumentos, que den derecho a la suscripción o adquisición de participaciones de Vancouver.

De conformidad con el artículo 16.2. de los Estatutos Sociales de VANCOUVER, el poder de representación corresponde a cada uno de los Administradores Solidarios.

Los Administradores Solidarios, nombrados por la Junta General, actúan por si solos ejerciendo las funciones del Órgano de Administración de la Compañía en toda su extensión. A los efectos oportunos, se hace constar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 124 del Reglamento del Registro Mercantil y el artículo 62 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, que no existe distribución estatutaria o acuerdo de Junta General adoptado, acerca de la distribución de facultades entre los Administradores Solidarios.

No hay nombrado ningún comité de dirección u órgano delegado.

I.4.d. Identidad de los principales accionistas o socios del Oferente, con indicación de los valores, derechos de voto y personas que ejercen el control de forma individual o de forma concertada

Los socios titulares de participaciones en VANCOUVER son los siguientes:

Nombre o Denominación Social del Socio	Nº de participaciones	Derechos de voto	% Capital Social
David MARJALIZA VILLASEÑOR , a través de SERVICIOS LOGISTICOS INMOBILIARIOS, S.L.	26.903	26.903	43,32%
David MARJALIZA VILLASEÑOR a través de ARAUNA CORPORACION Y CONSULTING, S.L.	382	382	0,62%
Total	27.285	27.285	43,94%
Jose Luis CAPITA GALLARDO , a través de VALPARAISO TECNICAS DE PROMOCION Y CONSTRUCCION, S.L.	26.903	26.903	43,32%
Jose Luis CAPITA GALLARDO , a través de DEVADAI, S.L. Sociedad Unipersonal	382	382	0,62%
Total	27.285	27.285	43,94%
Celedonio PEREZ DE MINGO , a través de INVERSIONES Y PROYECTOS HERMANOS PEREZ, S.L.	4.635	4.635	7,46%
ATALIA GRUPO PATRIMONIAL, S.L. (Controlada por los hermanos José Antonio y Agustín ALONSO CONESA entre otros)	2.900	2.900	4,67%
Total Participaciones Sociales	62.105	62.105	100,00%

A la fecha del presente Folleto, no existe ningún acuerdo entre los citados socios de VANCOUVER, ni como socios, ni como administradores, que implique que cualquiera de ellos ostente un control superior a su participación efectiva en VANCOUVER. Por lo tanto, ninguna persona física o jurídica ostenta el control de VANCOUVER de forma directa o indirecta o por medio de concierto, a los efectos previstos en el Art. 4 de la Ley del Mercado de Valores y en el Art. 42 del Código de Comercio.

A la fecha del presente Folleto no existe ningún pacto parasocial suscrito entre los socios de VANCOUVER, en el sentido previsto en el artículo 112 de la LMV introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio, destinado a establecer una política común de gestión de la Sociedad o que tenga por objeto influir de manera relevante en la misma, así como cualquier otro que, con la misma finalidad, regule el derecho a voto en la Junta General.

I.4.e. Identidad de las personas físicas o jurídicas que actúen en concierto con el Oferente y descripción de los pactos y otras relaciones que originan la actuación concertada

No existe ninguna persona física o jurídica que actúe concertadamente con el Oferente, ni éste tiene previsto llegar a un acuerdo con ninguna persona física o jurídica en lo que respecta a la formulación de la Oferta.

A la fecha del presente Folleto, VANCOUVER no tiene previsto dar entrada a ningún tercero en el capital social. No obstante, tras la liquidación de la presente Oferta, bien antes o bien en el marco de la reorganización así como para alcanzar en su caso la difusión descrita en el Capítulo IV, no se descarta la entrada de nuevos socios en PLARREGA o en la compañía resultante. A este respecto se han mantenido conversaciones con diversos inversores potenciales sin que a la fecha del presente Folleto haya ningún acuerdo ni pacto ni escrito ni verbal al respecto.

I.4.f. Limitaciones a los derechos de voto y restricciones de acceso a los órganos de administración contempladas en los Estatutos Sociales

No existen en los Estatutos Sociales limitaciones al derecho de voto ni restricciones de acceso a los órganos de administración, salvo las legales relativas a incompatibilidades, prohibiciones y conflictos de interés previstas la Ley 2/1995 de Sociedades de Responsabilidad Limitada, supuestos en los que ningún socio podrá ejercer el derecho de voto correspondiente a sus participaciones y, en su caso, las participaciones sociales del socio se deducirán del capital social para el cómputo de la mayoría de votos que en cada caso sea necesaria.

I.4.g. Acuerdos relativos a la aplicación de medidas de neutralización y compensaciones económicas previstas por la Sociedad Afectada

VANCOUVER no ha adoptado ni tiene previsto adoptar acuerdos relativos a la aplicación de las medidas de neutralización y compensaciones previstas en el artículo 60ter de la LMV y 29 del RD 1066/2007.

I.4.h. Entidades que pertenezcan al mismo Grupo que el Oferente y estructura de dicho Grupo

Vancouver es la sociedad matriz de un grupo de sociedades según el término definido en el artículo 42 del Código de Comercio.

Las empresas participadas por VANCOUVER a la fecha del presente folleto son las siguientes:

Razón Social	Sector/Actividad	% particip. en el capital social
AKIRA INVERSIONES, S.L.	Promoción Inmobiliaria	50%
ALARO INNOVACIONES INMOBILIARIAS, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100%
ALASYA INVERSIONES E INICIATIVAS INMOBILIARIAS, S.L.	Promoción Inmobiliaria	50%
ARANAN GESTION DE PATRIMONIO INMOBILIARIO, S.L.	Promoción Inmobiliaria	50%
AREA INICIATIVAS INMOBILIARIAS, S.L.	Gestión Inmobiliaria	100%
ATALIA GRUPO PATRIMONIAL, S.L.	Gestión Inmobiliaria	50%
AYMARA GESTION Y PROMOCIONES, S.L.	Promoción Inmobiliaria	50%
BABIECA INVERSIÓN, S.L.	Promoción Inmobiliaria	25% (indirecta)
BALTIC BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	10%
CALLE MADRID GESTION, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100% (indirecta)
CONSULTING Y GESTIÓN DE CONSTRUCCIÓN, S.A.	Inactiva	100%
DIAPASON GESTION, SICAV S.A.	SICAV	100%
DICO HARINSA OBRUM, S.L. (DHO)	Construcción	14% (indirecta)
ESERA DESARROLLOS Y PROMOCIONES, S.L.	Promoción Inmobiliaria	8,25% (indirecta)
GERONTES REMAR II, S.L.	Gestión Residencias 3ª Edad	50%
GESINTRA 2001, S.L.	Gestión Inmobiliaria	50% (indirecta)
GESTION Y TECNICAS DE ORDENACION URBANA S.L.	Gestión Inmobiliaria	100%
GIZA INVERSIONES, S.L.	Promoción Inmobiliaria	25%
IMPRONTA REHABILITACIÓN Y SERVICIOS, S.L.	Promoción Inmobiliaria	50%
INICIATIVAS Y DESARROLLOS DE BRASIL, S.L.	Promoción Inmobiliaria	3%
INVERSIONES IZAGRA, S.L.	Promoción Inmobiliaria	25%
INVERSIONES TORRELASCO, S.L.	Promoción Inmobiliaria	25%
IZEN INNOVACIÓN, S.L.	Promoción Inmobiliaria	20%
MUSARA INVERSIONES, S.L.	Sociedad de Cartera	100% (dir.+indir.)
MUSARA 1057, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100%
NARKANDA GESTION, S.L.	Gestión Inmobiliaria	47,5%
NEOGESTION XXI, S.L.	Gestión Patrimonios Inmobiliarios	100%
ORYANA INVERSIONES, S.L.	Promoción Inmobiliaria	50%
PROMOCIONES INMOBILIARIAS MIRAFLORES Y SIERRA NORTE DE MADRID, S.L.	Promoción Inmobiliaria	50%
REMAR RESIDENCIAS, S.L.	Gestión Residencias 3ª Edad	50%
SAN ANTON 1999, S.L.	Gestión Hotelera	100%

SARVANGANSANA, S.L.	Promoción Inmobiliaria	11,6%
SAUCES 21, S.L.	Promoción Inmobiliaria	50%
SUPER-CASH ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.L.	Comercio Minorista	50%
THUPKAL GAMES, S.L.	Salones Recreativos	50%
TITANIO CREACIÓN, S.L.	Promoción Inmobiliaria	50%
TPC GESTIONES Y CONSULTING INMOBILIARIO, S.L.	Gestión Inmobiliaria	100%
TPC GROUP 2007 INTERNATIONAL, S.L.	Sociedad de Cartera	100%
TPC 2005 RED INMOBILIARIA, S.L.	Agencias Inmobiliarias	100%
VANCOUVER IMMOBILIEN GMBH (ALEMANIA)	Gestión Patrimonios Inmobiliarios	100%

Se acompaña como ANEXO II el esquema de la estructura del Grupo de la Oferente.

I.5. Acuerdos sobre la Oferta y la Sociedad Afectada

I.5.a. Acuerdos o pactos de cualquier naturaleza entre el Oferente y los accionistas y miembros de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada, y ventajas reservadas por el Oferente a dichos socios

VANCOUVER manifiesta que existe un Contrato de Compromiso de Transmisión y Adquisición de Acciones suscrito con FORTIA VIDA M.P.S. A QUOTA FIXA, CAJA HIPOTECARIA CATALANA MUTUAL, M.P.S., y D^a. MARIA VAQUÉ MOLAS, principales accionistas de PLÁRREGA, titulares del 73'54 %, 20'59% y 0'06% respectivamente del capital social de PLÁRREGA, en total 781.825 acciones o un 94'20%, suscrito en Barcelona el 23 de octubre de 2007, prorrogado por acuerdos del 27 de diciembre de 2007 y 1 de febrero de 2008 y finalmente novado por acuerdo del 28 de marzo de 2008.

En virtud del conjunto de estos acuerdos:

- VANCOUVER asumió el compromiso de presentar ante la CNMV la solicitud de autorización para la formulación de una OPA dirigida al 100% de las acciones de PLÁRREGA a un precio de 6'01 € por acción en efectivo antes del 31 de marzo de 2008. A este precio acordado, que coincide con el valor nominal de las acciones y con su cotización de los 12 meses anteriores a la formulación de la presente Oferta, el valor de la totalidad de las acciones de PLÁRREGA ascendería a 4.988.300 euros.
- La sociedad oferente se comprometió a no desistir de la oferta aunque se presente una oferta competidora.
- Los accionistas vendedores se comprometieron, entre otros a
 - (i) aceptar la OPA respecto del total de acciones de las que son titulares si antes del 31 de mayo de 2008, con posibilidad de prórroga por parte de VANCOUVER, el Balance de Situación de PLARREGA estuviera integrado, exclusivamente, como único activo por una inversión directa de PLARREGA en la mercantil dominicana CORPORACIÓN HOTELERA

DEL MAR, representativa del 4,56% de su capital social, sustituyendo esta a la inversión indirecta que al día de los acuerdos (23 de octubre de 2007), PLARREGA poseía en la referida sociedad dominicana a través de su participación en la también dominicana TENEDORA VERLAC, S.A. financiado al cien por ciento por los recursos propios de la compañía; el valor contable de este activo a la fecha de firma de estos acuerdos (23 de octubre de 2007), de acuerdo a la normativa contable vigente era de 5.188.418,87 euros, sin perjuicio de eventuales ajustes que se puedan producir en el futuro en cumplimiento de la normativa contable vigente,

- (ii) extinguir los contratos de trabajo a la totalidad de los empleados de PLARREGA hasta dejar a esta si personal alguno y no contratar nuevo personal,
- (iii) no vender, permutar ni por cualquier otro título enajenar o gravar las acciones, salvo en el marco de la Oferta,
- (iv) dimitir como Consejero de PLÁRREGA o causar que los Consejeros nombrados por ellos dimitan a la mayor brevedad posible tras la liquidación de la Oferta, así como a realizar sus mejores esfuerzos para que los restantes Consejeros pongan sus cargos a disposición de los nuevos accionistas,
- (v) hacer sus mejores esfuerzos para que PLÁRREGA explote y gestione sus negocios con la práctica habitual seguida hasta la fecha,
- (vi) hasta la liquidación de la Oferta y toma de control de PLÁRREGA por la Sociedad Oferente, no distribuir dividendos ni de otro modo cualquier tipo de reservas, no modificar sus Estatutos ni efectuar o aprobar operaciones de transformación, fusión, escisión o cualquier otra que altere el capital social, sin el consentimiento de VANCOUVER,
- (vii) votar en el sentido de que PLÁRREGA emita un informe favorable a la Oferta de acuerdo con el artículo 24 del RD 1066/2007.

Se adjuntan como ANEXO III, copias de los referidos acuerdos y de los escritos de aceptación de prórroga de los mismos.

A la fecha del presente Folleto el Oferente declara cumplidas todas las actuaciones previas acordadas en los citados contratos, no quedando por lo tanto condiciones para la aceptación de la Oferta por parte de los accionistas vendedores.

Los acuerdos y compromisos contenidos en dicho acuerdo no implican ni implicarán un trato discriminatorio entre los accionistas suscriptores de dichos acuerdos y el resto de accionistas de PLÁRREGA, que vendan sus acciones en el marco de la oferta. Los accionistas suscriptores de dichos acuerdos no recibirán una contraprestación adicional al precio ofrecido en la OPA.

La sociedad oferente manifiesta que no existe ningún otro acuerdo o pacto de ninguna naturaleza entre ella, sus socios, o los miembros de sus órganos de administración, dirección y control y los accionistas o los miembros de los órganos de administración, dirección y control en relación con la presente oferta.

Igualmente, la Sociedad Oferente declara que no se ha reservado ninguna ventaja a los miembros del órgano de administración, dirección y control de PLÁRREGA por parte de VANCOUVER o de las sociedades de su Grupo.

A la fecha del presente Folleto VANCOUVER ha conocido verbalmente la intención del accionista de PLÁRREGA, COLLCABIRO RESIDENCIAL, S.L. de aceptar la oferta. De aceptar este accionista la presente Oferta, la suma de los accionistas que aceptarían la Oferta representaría 815.325 acciones o el 98'23% del capital social de PLARREGA. A la fecha del presente folleto no se conoce la intención del resto de los accionistas de aceptar o no la Oferta.

I.5.b. Miembros pertenecientes a los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada y de la Sociedad Oferente simultáneamente

A la fecha del presente Folleto no existen personas físicas o jurídicas que ostenten simultáneamente cargos en los órganos de administración, dirección y control de PLÁRREGA y VANCOUVER, ni en los de las sociedades de sus Grupos.

I.5.c. Acciones y otros valores que puedan dar derecho a su adquisición o suscripción de la Sociedad Oferente pertenecientes, directa o indirectamente, a la Sociedad Afectada, con indicación de los derechos de voto y declaración negativa en su defecto

PLARREGA no es titular directa o indirectamente de acciones, valores o instrumentos que den derecho a la adquisición o suscripción de participaciones de VANCOUVER o de ninguna sociedad de su grupo.

I.6. Valores de la Sociedad Afectada pertenecientes al Oferente

I.6.a. Acciones y otros valores que den derecho a su adquisición o suscripción de la Sociedad Afectada pertenecientes, directa o indirectamente, a la Sociedad Oferente, a sus administradores, a los administradores de las sociedades controladas pertenecientes a su Grupo, a sus accionistas o socios de control, y a otras personas que actúen por cuenta del Oferente o concertadamente con él, con indicación de los derechos de voto correspondientes

A la fecha del presente Folleto, ni VANCOUVER ni las sociedades de su Grupo, ni ningún miembro de sus órganos de administración, de los órganos de administración de las sociedades controladas, pertenecientes a su grupo, sus accionistas o socios de control, poseen directa o indirectamente o de forma concertada con terceros, acciones de PLÁRREGA, o valores o instrumentos que den derecho a su adquisición o suscripción.

I.6.b. Autocartera de la Sociedad Afectada

PLÁRREGA no posee acciones en autocartera a la fecha del presente Folleto.

I.7. Operaciones con valores de la Sociedad Afectada

I.7.a. Tipo, fecha y precio o contraprestación de las operaciones, al contado o a plazo, realizadas por el Oferente y quienes actúen concertadamente con él durante:

- Los últimos doce meses anteriores al anuncio previo de la Oferta:

Durante los últimos 12 meses anteriores al anuncio previo de la Oferta, VANCOUVER y las personas referidas en el apartado I.6.a. anterior, no han realizado, directamente o través de terceras personas con las que actúen concertadamente, ninguna clase de operación al contado o a plazo con acciones, valores o instrumentos que den derecho a la adquisición o suscripción de acciones de PLÁRREGA.

- El periodo transcurrido desde el anuncio previo de la Oferta hasta la fecha del Folleto:

Durante el periodo transcurrido desde el anuncio previo de la Oferta hasta la fecha del presente Folleto, VANCOUVER o las personas referidas en el apartado I.6.a. anterior, no han realizado, directamente o través de terceras personas con las que actúen concertadamente, ninguna clase de operación al contado o a plazo con acciones, valores o instrumentos que den derecho a la adquisición o suscripción de acciones de PLÁRREGA.

Asimismo a la fecha del presente Folleto, VANCOUVER no tiene intención de realizar compras o adquirir acciones de PLÁRREGA, hasta la fecha de publicación del resultado de la Oferta. Sin perjuicio de ello, en el caso de que llevara a cabo cualquier adquisición, informará de ello de forma inmediata a la CNMV, y le resultará de aplicación lo dispuesto en el artículo 32.5 del RD 1066/2007, esto es, se determinará automáticamente la elevación del precio de la Oferta hasta alcanzar el más alto de los satisfechos en dichas adquisiciones.

I.8. Información sobre la actividad y situación económico-financiera de la Sociedad Oferente y su Grupo

I.8.a. Actividad del Grupo TPC (Vancouver)

El Grupo TPC (cuya matriz es VANCOUVER) está especializado en la promoción e intermediación inmobiliaria principalmente en la zona sur de Madrid, con más de 35 promociones finalizadas y 20 en curso y una importante cartera de suelo en desarrollo. El Grupo presta sus servicios de intermediación y gestión, tanto a particulares, a través de su amplia red de agencias, como a constructores y promotores.

Evoluciona de sucesivas fusiones o concentraciones, de dos de las principales promotoras inmobiliarias de Pinto y Valdemoro (Madrid), la última de las cuales se acaba de realizar mediante la absorción por VANCOUVER GESTION, S.L. de la mercantil Estudio de Patrimonio y Gestión Urbana, S.L. (EPG).

Con más de 10 años de experiencia en el sector, el equipo humano del Grupo TPC (VANCOUVER) está formado más de 100 profesionales, repartidos en las diferentes divisiones jurídico, financiera, técnica, comercial, informática, fiscal y marketing.

Además de su área de negocio principal, la promoción inmobiliaria, el Grupo TPC participa en empresas constructoras, sociedades de gestión patrimonial y en proyectos internacionales en Brasil, Polonia y la India, todos en el mismo sector de la promoción inmobiliaria.

El siguiente cuadro describe las diferentes áreas de negocio y su porcentaje de contribución a las ventas de Grupo:

Área de negocio	% facturación del Grupo	Descripción
Promoción inmobiliaria	55%	Más de 35 promociones realizadas, con más de 1.750 viviendas - Más de 20 promociones en curso, con 2.350 viviendas - Cartera para más de 5.000 viviendas
Construcción	25%	Negocio de construcción a través de la participación en la empresa constructora DICO HARINSA OBRUM, S.L. (DHO).
Otros servicios	20%	Negocio de gestión patrimonial Negocio de diferentes características como hotelero, promoción de naves industriales, etc.

I.8.b. Situación económico-financiera del Grupo TPC (Vancouver)

El ejercicio 2007 es el primero en el que VANCOUVER está obligada a auditar sus cuentas anuales al ser la primera vez que cumple los requisitos establecidos en el Artículo 84 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada (y Capítulo VII de la Ley de Sociedades Anónimas). Se acompañan como ANEXO IV los estados financieros individuales abreviados a 31 de diciembre de 2006 así como los estados financieros individuales y consolidados auditados a 31 de diciembre de 2007.

El siguiente cuadro resume la situación económico-financiera, de acuerdo con los estados financieros individuales auditados a 31 de diciembre de 2007 e individuales abreviados –no auditados- a 31 de diciembre de 2006:

	31 de diciembre de 2007 (en euros)	31 de diciembre de 2006 (en euros)
Patrimonio neto	26.094.440	27.566.084
Activos totales	465.725.255	245.060.309
Endeudamiento financiero neto	283.400.863	116.804.118
Cifra de negocio	98.492.521	24.127.266
EBITDA	12.848.300	2.555.534
Beneficio neto	8.458.274	182.215

El siguiente cuadro resume la situación económico-financiera, de acuerdo con los estados financieros consolidados auditados a 31 de diciembre de 2007, preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF-UE):

	Consolidado a 31 de diciembre de 2007 (en euros)	Individual a 31 de diciembre de 2006 (en euros)
Patrimonio neto	38.450.660	28.196.882
Activos totales	506.072.361	236.398.694
Endeudamiento financiero neto	315.557.249	159.272.773
Cifra de negocio	79.780.163	1.726.678
EBITDA	29.719.081	2.514.548
Beneficio neto	14.307.673	813.013

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 son las primeras que el Grupo prepara aplicando las normas internacionales de contabilidad adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), que requieren, con carácter general, que los estados financieros presenten información comparativa. Adicionalmente, tal y como se menciona más arriba y en la nota 1 de la memoria consolidada adjunta como Anexo IV, la cuentas anuales consolidadas son también las primeras cuentas consolidadas que formula en Grupo, al haberse originado este en el ejercicio 2007. En consecuencia, las cifras correspondientes al ejercicio anterior son las correspondientes a las cuentas anuales individuales de la sociedad dominante, obtenidas mediante la aplicación de las NIIF-UE vigentes a 31 de diciembre de 2007. Se detallan en la nota 5 de la memoria consolidada adjunta como Anexo IV las diferencias que suponen la aplicación de las NIIF-UE.

El endeudamiento financiero neto representa la deuda bancaria total restando las partidas de tesorería e inversiones financieras temporales.

El EBITDA representa el beneficio antes de intereses, impuestos y amortizaciones.

VANCOUVER no ha hecho públicos estados financieros ni magnitudes financieras más recientes que las indicadas anteriormente.

A la fecha del presente Folleto la única sociedad cotizada de la que es titular VANCOUVER es DIAPASON GESTION, S.I.C.A.V., S.A., cotiza en la Bolsa de Madrid, en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

CAPÍTULO II

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

La Oferta se dirige a la totalidad de las acciones de la Sociedad Afectada, es decir 830.000 acciones de PLÁRREGA, de 6'01 € de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, representadas por medio de anotaciones en cuenta y admitidas a negociación en la Bolsa de Valores de Barcelona, negociadas a través del segundo mercado para PYMES, en el mercado de viva voz, de corros. Todas las acciones tienen idénticos derechos políticos y económicos.

Los términos de la Oferta son iguales para la totalidad de las acciones de PLÁRREGA, ofreciéndose la contraprestación señalada en el apartado II.2.a. siguiente.

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

II.2. Contraprestación ofrecida por los valores

II.2.a. Contraprestación ofrecida por cada valor o clase de valores y forma en que se hará efectiva

La presente Oferta se formula como compraventa. VANCOUVER ofrece como contraprestación a los accionistas de PLÁRREGA la cantidad de seis euros con un céntimo (6'01) por cada acción de la Sociedad. La contraprestación será hecha efectiva en su totalidad en metálico y se abonará según lo dispuesto en el apartado III.1.c. siguiente.

II.2.b. Justificación de la contraprestación y método de valoración utilizado para determinar el precio equitativo

El precio ofrecido es el acordado entre VANCOUVER y los principales accionistas de PLÁRREGA en el Contrato de Compromiso de Transmisión y Adquisición de Acciones de 23 de octubre de 2007 aludido en el apartado I.5 de este Folleto, es decir 6'01 Euros por acción.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 9 del RD 1066/2007, la Oferta se formula por un precio equitativo, no inferior al más elevado que el Oferente o personas que actúen concertadamente con él hubieran pagado o acordado por los mismos valores durante los 12 meses previos al anuncio de la oferta, no habiéndose pactado compensaciones adicionales con los accionistas con quienes se tiene suscrito el Contrato de Compromiso del ANEXO III.

II.3. Condiciones a las que está sujeta la Oferta

La presente Oferta no está sujeta a condición alguna.

II.4. Garantías y financiación de la Oferta

II.4.a. Tipo de garantías constituidas por el Oferente para la liquidación de la Oferta, identidad de las entidades financieras con las que haya sido constituida e importe

De conformidad con lo previsto en el artículo 15 del RD 1066/2007, con el fin de garantizar la ejecución y el pago del precio de las compraventas que tengan lugar como consecuencia de la presente Oferta, VANCOUVER ha aportado a al CNMV un aval irrevocable otorgado por la CAJA DE AHORROS DE SALAMANCA Y SORIA (CAJA DUERO), por importe de CUATRO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS EUROS (4.988.300 €) (en adelante, "el AVAL"), que cubre la totalidad de la contraprestación ofrecida por el conjunto de los valores a los que se extiende la oferta, cuya copia se acompaña como ANEXO V.

II.4.b. Fuentes de financiación de la Oferta y principales características y condiciones de dicha financiación, incluyendo en caso de financiación ajena, la identidad de los acreedores financieros y la previsión del Oferente para atender el servicio financiero de la deuda

Para la financiación de la Oferta VANCOUVER ha solicitado a la Entidad Caja Duero, domiciliada en Plaza de los Bandos 15-17 de Salamanca, la concesión de un Préstamo Bancario por un importe total de TRES MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (3.500.000 €). El importe restante entre la cuantía de este préstamo y el importe total de liquidación de la Oferta (Máximo CUATRO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS EUROS (4.988.300 €)), es decir, UN MILLON CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS EUROS (1.488.300 €), así como de los gastos asociados a la Oferta, se pretenden financiar con la tesorería que generen las operaciones de negocio de VANCOUVER y en su defecto con el saldo de las inversiones financieras temporales con el que cuenta la empresa, que en todo caso es suficiente para hacer frente a estos pagos a la fecha del presente Folleto. Se describen a continuación los principales términos y condiciones del contrato de financiación solicitado por VANCOUVER:

- a) Contrato de Préstamo con Garantía Personal otorgado a VANCOUVER GESTION S.L.
- b) Interés nominal anual inicial: 7,033% VARIABLE
- c) Referencial: EURIBOR 12 MESES 1º DÍA HABIL ANTERIOR ACT/365
- d) Diferencial: + 2,000 %
- e) TAE: 7,547%
- f) Finalidad: ADQUISICION ACCIONES PLARREGA INVEST 2000, S.A.
- g) Plazo: 60 meses desde la fecha de constitución
- h) Amortización: Trimestral de capital e intereses
- i) Revisión de tipo de interés: Anual
- j) Comisión de apertura: 0,75 %

La parte prestataria podrá, en cualquier momento, anticipar el reembolso total o parcial del préstamo. En el primer supuesto, tendrá que abonar, además del capital pendiente, los intereses e impuestos devengados hasta la fecha de la cancelación anticipada.

No obstante el plazo de duración pactado para este contrato, podrá la Caja darlo por vencido, y consecuentemente, exigir el reembolso de cuanto se le adeude por capital, intereses, impuestos y gastos si los hubiere, en los casos siguientes:

- a) Cuando la parte prestataria no aplique la cantidad prestada a la finalidad para la que le fue concedida.
- b) Falta de pago, en la fecha que proceda, de uno de los vencimientos de intereses o de la cuota de amortización correspondiente.
- c) Cuando la parte prestataria o alguno de los fiadores solicitaran o fueran declarados en estado de insolvencia, suspensión de pagos, quiebra o concurso, o incurrieran en alguna de las causas que disminuyan o modifiquen su capacidad civil.
- d) Cuando la Caja tenga conocimiento de que se hubiera iniciado procedimiento judicial contra cualquiera de las personas citadas.
- e) Fallecimiento de algún integrante de la parte prestataria o de alguno de los fiadores, si se trata de personas físicas, o disolución si se trata de personas jurídicas.
- f) Si la parte prestataria cesa en la actividad o empresa a la que, en su caso, se destina el préstamo, o la transfiere a otra persona o razón social sin el consentimiento de la Caja.
- g) Si la parte deudora no se halla al corriente del pago de las contribuciones, impuestos de toda clase, o cotización a la Seguridad Social que por razón de su actividad, en relación con la finalidad del préstamo, le corresponda abonar, o no exhibe los documentos acreditativos de tales pagos a la Caja cuando esta se los reclame.

A juicio de Vancouver este resumen incluye las circunstancias y condiciones más determinantes en relación con la financiación de la oferta y permiten un juicio fundado de la misma.

Este préstamo se autorizó con fecha 23 de Enero de 2008 en las condiciones descritas y se constituirá coincidiendo con la liquidación de la Oferta.

No se han establecido avales, garantías específicas, prendas ni pignoración de activos, compromisos ni limitaciones de actuación por parte del prestatario, VANCOUVER. El contrato de financiación no exige el mantenimiento de ratios financieros de VANCOUVER, PLARREGA u otras sociedades de sus grupos. El préstamo no supone alteración alguna en la política de financiación o de dividendos de VANCOUVER. No deriva ningún tipo de obligación para PLARREGA ni sus accionistas. No requiere el consentimiento de la Entidad Financiera (la Caja) para acceder al capital de PLARREGA o llevar a cabo el nombramiento de los miembros de su consejo.

VANCOUVER pretende amortizar, repagar principal y servir los intereses de este Préstamo Bancario mediante los flujos de caja disponibles de su negocio habitual. A la fecha del presente Folleto, VANCOUVER no tiene ninguna previsión, ni plan, ni ha adoptado ninguna decisión relativa a vías alternativas de obtención de fondos para la financiación de la Oferta y el pago de este Préstamo.

El contrato de préstamo bancario no contiene pacto alguno adicional que pueda ser relevante para los accionistas de PLARREGA.

II.4.c. Efectos de la financiación sobre la Sociedad Afectada

La financiación de la Oferta no supondrá endeudamiento alguno para PLÁRREGA o sus filiales ni exige que se realice operación societaria alguna en relación con PLÁRREGA. Ni PLÁRREGA ni sus filiales van a otorgar ni constituyen ningún tipo de garantía para esta financiación ni destinarán cantidad alguna al repago de la deuda ni supone otras obligaciones para PLARREGA o sus filiales. La financiación de la Oferta tampoco conllevará alteración alguna de la política de dividendos ni de la operativa de negocio de PLARREGA.

En el caso de producirse las operaciones corporativas descritas en el apartado IV.1 la deuda de PLARREGA o de la sociedad resultante en su caso, aumentaría considerablemente al incorporar parte o toda la deuda de VANCOUVER.

CAPÍTULO III

III. Procedimientos de aceptación y liquidación

III.1. Plazo para la aceptación de la Oferta

El plazo de aceptación de la presente Oferta es de veinte (20) días naturales contados a partir del día hábil bursátil siguiente a la fecha de publicación del primero de los anuncios a los que se refiere el artículo 22 del Real Decreto 1066/2007 en el boletín de cotización de la bolsa de Barcelona y en un diario de difusión nacional. Se tomará como fecha de publicación de los anuncios correspondientes en los Boletines de Cotización de la Bolsa de Barcelona, la fecha de la sesión bursátil a la que se refiera dicho Boletín.

A estos efectos, el cómputo del plazo de veinte días naturales se incluirá tanto el día inicial como el último del referido plazo. Si el último día del plazo fuera inhábil bursátil en la bolsa de Barcelona, el plazo de aceptación se extenderá hasta las 24 horas del día hábil bursátil inmediatamente siguiente. El plazo de aceptación finalizará en todo caso a las 24 horas del último día de dicho plazo.

Se acompaña como ANEXO VI copia del modelo de anuncio que se publicará en el Boletín de Cotización de la Bolsa de Valores Barcelona y en un periódico de difusión nacional.

Igualmente, se adjunta como ANEXO VII carta de VANCOUVER a la CNMV sobre la publicidad de la Oferta.

III.2. Formalidades que deben cumplir los destinatarios de la Oferta para manifestar su aceptación, así como la forma y plazo en que recibirán la contraprestación

Aceptación revocable e incondicional

Las declaraciones de aceptación de la Oferta por los accionistas de PLÁRREGA se admitirán desde el primer día del plazo de aceptación.

Las aceptaciones de los accionistas de PLÁRREGA podrán ser revocadas en cualquier momento antes del último día del plazo de aceptación de la Oferta según lo dispuesto en el artículo 34.3 del Real Decreto 1066/2007. No obstante, las declaraciones de aceptación no podrán someterse a condición, y carecerán de validez y no serán admitidas en caso de que fueran condicionadas, conforme se establece en el artículo 34.5 del Real Decreto.

Procedimiento de aceptación de la Oferta y pago de la contraprestación

Los accionistas de PLÁRREGA que deseen aceptar la Oferta deberán dirigirse a la entidad en la que tengan depositadas sus acciones.

Las aceptaciones serán cursadas a la Sociedad Rectora de las Bolsa de Barcelona a través de las entidades depositarias participantes en el Servicio de Compensación y Liquidación de la Bolsa de Valores de Barcelona (SCL Barna) en la que se encuentren depositadas las acciones correspondientes, quien se encargará de recoger dichas aceptaciones por escrito y

responderá de acuerdo con sus registros del detalle de la titularidad y tenencia de los valores a que se refieran las declaraciones de aceptación, así como de la inexistencia de cargas o gravámenes o derechos de terceros que limiten los derechos políticos o económicos de dichas acciones o su libre transmisibilidad.

Durante el plazo de aceptación de la Oferta las entidades miembros que reciban las declaraciones de aceptación, remitirán diariamente al Oferente, a través del representante designado a estos efectos, que es D. Emilio Ortega (Responsable de Planificación de Grupo TPC), y a la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Barcelona diariamente los datos relativos al número de acciones comprendidas en las declaraciones de aceptación presentadas por los accionistas de PLÁRREGA. Durante el mismo periodo referido en el párrafo anterior, el Oferente y la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Barcelona deberán facilitar a la CNMV y a los interesados que lo soliciten, información sobre el número de acciones comprendidas en las declaraciones de aceptación recibidas.

Las declaraciones de aceptación de los titulares de acciones de PLÁRREGA se acompañarán de la documentación suficiente para que pueda producirse la transmisión de las acciones de PLÁRREGA ante las entidades participantes, y deberán incluir todos los datos identificativos exigidos por la legislación aplicable a este tipo de operaciones.

Todas las acciones a las que se extiende la Oferta deberán ser transmitidas libres de cargas, gravámenes o derechos de terceros que limiten los derechos políticos o económicos de dichas acciones o su transmisibilidad por persona legitimada para la transmisión según los asientos del Registro Contable, de forma que la Sociedad Oferente adquiera la propiedad irrevindicable de acuerdo con el artículo 9 de la vigente LMV.

En ningún caso el Oferente aceptará valores cuyas referencias de registro sean posteriores al último día del plazo de aceptación de la Oferta. Es decir, aquellas acciones que se ofrezcan en venta, deberán haber sido adquiridas no más tarde del último día del plazo de aceptación de la Oferta.

Los accionistas de PLÁRREGA podrán aceptar la Oferta por la totalidad o parte de las acciones de la misma de las que sean titulares. Toda declaración que formulen deberá comprender al menos una (1) acción de PLÁRREGA.

Publicación del resultado

En el plazo de cinco (5) días hábiles desde la finalización del plazo de aceptación, la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Barcelona, comunicará a la CNMV el número total de acciones comprendidas en las declaraciones de aceptación presentadas.

Recibida por la CNMV la información sobre las aceptaciones, ésta comunicará en el plazo de dos (2) días hábiles a la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Barcelona, a VANCOUVER y a PLÁRREGA el resultado de la Oferta.

La Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Barcelona publicará dicho resultado, con su alcance concreto, en el Boletín de Cotización correspondiente a la sesión bursátil en que reciba la comunicación.

Liquidación y pago de la Oferta

La liquidación y el pago del precio de las acciones serán realizados siguiendo el procedimiento establecido para ello por SCL Barna, considerándose fecha de contratación de la correspondiente operación bursátil la fecha de la sesión a que se refiera el Boletín de Cotización de la Bolsa de Valores de Barcelona que publique el resultado de la Oferta.

III.3. Gastos de aceptación y liquidación del Oferta que sean de cuenta de los destinatarios, o distribución de los mismos entre el Oferente y aquellos

Los titulares de las acciones de PLÁRREGA que acepten la Oferta no soportarán gasto alguno derivado de los corretajes de la participación obligatoria de un miembro del mercado en la compraventa, ni por los cánones de contratación de la Bolsa de Valores de Barcelona y de liquidación de SCL Barna, los cuales serán asumidos por el Oferente, siempre que en dicha operación intervenga exclusivamente la entidad que ha sido designada para actuar por cuenta de VANCOUVER conforme al apartado III.4. siguiente.

En el supuesto de que intervengan por cuenta del aceptante otros intermediarios o miembros del mercado distintos del reseñado serán por cuenta del aceptante el corretaje derivado de la participación obligatoria de una entidad miembro de la Bolsa de Valores de Barcelona y los demás gastos de la parte vendedora en la operación, excepto los cánones de liquidación de SCL Barna y de contratación de la Bolsa de Valores de Barcelona que serán satisfechos por el Oferente.

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

Los gastos en que incurra la Sociedad Oferente como comprador serán, en todo caso, por cuenta de ésta.

Cualesquiera otros gastos distintos de los anteriormente reseñados serán asumidos por quien incurra en ellos.

III.4. Designación de las entidades o intermediarios financieros que actúen por cuenta del Oferente en procedimiento de aceptación y liquidación

VANCOUVER ha designado a la entidad General de Valores y Cambios, Sociedad de Valores S.A. (en adelante "GVC"), con número de C.I.F. B-17549, con domicilio social en Barcelona (08007), Rambla de Catalunya 53-55, como entidad encargada de intervenir y liquidar, las operaciones de adquisición de las acciones que pudieran resultar de esta Oferta así como aquellos resultantes del ejercicio de los derechos de compra o venta forzosa previstos en los artículos 47 y 48 del Real Decreto de OPAs, en su caso y conforme a lo dispuesto en los apartados III.5 y IV.10.

Se adjunta como ANEXO VIII del presente Folleto la carta de aceptación del nombramiento por la citada entidad.

III.5. Formalidades que deben cumplir los titulares de los valores para solicitar la compra forzosa de los valores afectados por la Oferta y elegir, en su caso, la naturaleza de la contraprestación en el caso que se den las condiciones indicadas en el artículo 47 del Real Decreto 1066/2007

En el supuesto en que se dieran las dos circunstancias previstas en el artículo 47 del Real Decreto 1066/2007, esto es, que a la fecha de liquidación de la Oferta, (a) el Oferente sea titular de valores que representen al menos el 90 % del capital con derecho de voto de la sociedad afectada y (b) que la Oferta hubiera sido aceptada por titulares de valores que

representen al menos el 90 % de los derechos de voto a los que se hubiera dirigido, cualquiera de los accionistas de PLÁRREGA podrá exigir a VANCOUVER que le compre la totalidad de sus acciones.

A la fecha de este Folleto VANCOUVER no es titular de ninguna participación de PLÁRREGA. En consecuencia, las referidas condiciones se tendrán por cumplidas siempre que las declaraciones de aceptación de la Oferta comprendan un número mínimo de SETECIENTAS CUARENTA Y SIETE MIL (747.000) acciones de PLÁRREGA, que corresponden al 90% de los derechos de voto del capital de PLARREGA y de las acciones a las que se dirige la Oferta.

De aceptar la presente Oferta los accionistas de PLÁRREGA con los que existen los acuerdos descritos en el apartado I.5.a., que representan, en total 781.825 acciones o un 94'20%, se cumplirían las referidas condiciones para que cualquiera de los accionistas de PLÁRREGA pudiera exigir la compra forzosa.

El precio para la adquisición por parte de VANCOUVER de las acciones que se transmitan en el ejercicio del derecho de compra forzosa por parte de los accionistas de PLÁRREGA será el precio ofrecido en la Oferta, es decir, seis euros con un céntimo (6'01) por acción.

El plazo máximo del que dispondrán los accionistas de PLÁRREGA que lo fueran tras la liquidación de la Oferta para solicitar la compra forzosa, será de tres (3) meses a contar desde la fecha de finalización del plazo de aceptación de la Oferta.

A estos efectos, el Oferente comunicará a la CNMV y al mercado, mediante Hecho Relevante, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al de publicación del resultado de la Oferta si se dan las condiciones mencionadas en el artículo 47 del Real Decreto 1066/2007 para exigir la compra forzosa.

Los accionistas que deseen solicitar la compra forzosa deberán dirigirse a la entidad depositaria en la que tengan depositadas sus acciones. Las solicitudes de compra forzosa serán cursadas por escrito a VANCOUVER por dichas entidades a través de GVC. Las entidades en las que se encuentren depositadas las acciones correspondientes responderán de acuerdo con sus registros del detalle de la titularidad y tenencia de los valores a que se refieran las solicitudes de compra forzosa, así como de la inexistencia de cargas o gravámenes o derechos de terceros que limiten los derechos políticos o económicos de dichas acciones o su libre transmisibilidad. Las entidades depositarias que reciban las declaraciones de aceptación, remitirán diariamente a la entidad que actúa por cuenta del Oferente, es decir GVC, los datos relativos al número de acciones comprendidas en las declaraciones de ejercicio de la compra forzosa presentadas por los accionistas de PLÁRREGA.

Las solicitudes de compra forzosa de los titulares de acciones de PLÁRREGA se acompañarán de la documentación suficiente para que pueda producirse la transmisión de las acciones de PLÁRREGA, y deberán incluir todos los datos identificativos exigidos por la legislación aplicable a este tipo de operaciones.

Las acciones que se transmitan en ejercicio del derecho de compra forzosa deberán comprender todos los derechos políticos y económicos, cualquiera que sea su naturaleza, que pudieren corresponder a las mismas. Dichas acciones deberán ser transmitidas libres de cargas y gravámenes y derechos de tercero que limiten los derechos políticos o económicos o su libre transmisibilidad, por persona legitimada para transmitir las según los asientos del registro contable, de forma que VANCOUVER adquiera una propiedad irrevindicable de acuerdo con el artículo 9 de la LMV.

En ningún caso el Oferente aceptará solicitudes de compra forzosa con fecha posterior al día en que se cumplan tres (3) meses desde la fecha de finalización del plazo de aceptación de la Oferta o relativas a acciones que tengan referencias de registro posteriores a dicha fecha. Es decir, aquellas acciones sobre las que se solicite la compra forzosa deberán haber sido adquiridas no más tarde del día en que se cumplan tres (3) meses desde la fecha de finalización del plazo de aceptación de la Oferta, y su solicitud deberá realizarse dentro de dichos tres (3) meses.

La adquisición de las acciones objeto de compra forzosa por VANCOUVER se intervendrá y liquidará por GVC.

La entidad encargada de la liquidación estará obligada a realizar los traspasos de los valores y del efectivo que sean necesarios para consumir la compra forzosa siguiendo el procedimiento establecido para ello por SCL Barna. Se considerará la fecha de contratación de la correspondiente operación bursátil la fecha de recepción de la correspondiente solicitud de compra forzosa por el Oferente a través de GVC.

Si como consecuencia de la realización de las operaciones de compra forzosa VANCOUVER pasara a ser titular de todos los valores de PLARREGA, el Oferente se compromete a solicitar el plazo de un (1) mes para restablecer los requisitos de difusión y liquidez de las acciones de PLARREGA a los que se refiere el Artículo 48 del Real Decreto de OPAs. Transcurrido dicho plazo sin que se produzca tal restablecimiento, los valores quedarán excluidos de cotización automáticamente.

En la operación de compra forzosa, los gastos derivados de la compraventa y liquidación de los valores serán por cuenta de los vendedores, por lo que se recomienda a los accionistas que se informen previamente acerca de la cuantía de los gastos que deberían en tal caso asumir.

CAPITULO IV

IV.1. Finalidad perseguida con la adquisición

PLÁRREGA, como promotora inmobiliaria, desarrolla una actividad similar a la actual de VANCOUVER, aunque con distinta tipología y localización geográfica. Así, PLÁRREGA está presente básicamente en la promoción en desarrollos turísticos, históricamente en Cataluña y las Islas Canarias y, en la actualidad y principalmente, en República Dominicana. Por otra parte, VANCOUVER está presente principalmente en la Comunidad de Madrid y, en menor medida, en las de Castilla La Mancha, Murcia y Aragón, con alguna presencia internacional de carácter testimonial, y prácticamente de forma única en primera vivienda, tanto libre como protegida. En consecuencia, la adquisición de PLÁRREGA permitirá a VANCOUVER acceder al desarrollo de promociones en zonas geográficas y en segmentos de mercado en los que hoy no está presente, ampliando su campo de acción empresarial.

Por otra parte, VANCOUVER, como cabecera de Grupo TPC, es una compañía que ha venido creciendo mediante sucesivas fusiones y operaciones corporativas que han tenido como consecuencia la incorporación a la misma nuevos negocios inmobiliarios y la reestructuración su capital; y no descarta en absoluto seguir creciendo por esta vía en el futuro cercano siempre que se den las condiciones de mercado oportunas para ello.

VANCOUVER tiene la intención de implantar en PLARREGA el modelo de negocio aplicado hasta la fecha por VANCOUVER consistente en gestión integral del ciclo inmobiliario, desde la gestión del suelo hasta la entrega del producto al cliente final.

El objetivo de VANCOUVER con esta adquisición es, por tanto, doble: (i) mejorar su posición empresarial en el ámbito nacional e internacional mediante la expansión hacia nuevos mercados geográficos y la diversificación hacia nuevas áreas de negocio inmobiliario como las desarrolladas por PLÁRREGA y (ii) adquirir el control de una sociedad cotizada del mismo sector, lo cual le abre a VANCOUVER diversas opciones de reestructuración y desarrollo del grupo a través de las operaciones corporativas que se describen más adelante, siempre con el objetivo de fortalecer la actividad y el tamaño de PLÁRREGA y dotarla, al mismo tiempo, de liquidez y difusión suficientes para una correcta vida bursátil.

En el marco del segundo objetivo, que es básico para la Sociedad Oferente, ésta tiene la intención de promover en un plazo entre SEIS y DOCE meses inmediatamente posterior a la adquisición de PLÁRREGA una o varias operaciones corporativas enfocadas a la incorporación a ésta de nuevos activos y negocios inmobiliarios, que previsiblemente conllevarán una alteración en la estructura y/o composición y/o cuantía del capital social de la misma.

Dentro de este conjunto de operaciones corporativas, la intención de VANCOUVER es, una vez adquirida una mayoría en el capital social de PLÁRREGA en el contexto de la Oferta Pública de Adquisición a que hace referencia el presente Folleto, promover una fusión total o parcial entre ambas mediante la absorción de VANCOUVER por PLÁRREGA. No obstante, hasta la fecha de este Folleto no se ha dado ningún paso formal en este sentido por parte de los órganos de VANCOUVER ni existen, en consecuencia, planes detallados para ello. Esto daría lugar a la creación de una sociedad considerablemente mayor a la actual PLARREGA, ya que el activo total consolidado de VANCOUVER ascendió a unos 505,4 millones de euros a 31 de diciembre de 2007, mientras que el de PLARREGA a la misma fecha ascendió a 17,6 millones de euros. La cifra de negocio de VANCOUVER correspondiente al ejercicio 2007

ascendió a 79,8 millones de euros, mientras que PLARREGA no obtuvo ingresos de explotación debido a la naturaleza cíclica de sus ingresos en función de la entrega de promociones inmobiliarias.

IV.2. Planes estratégicos e intenciones sobre las actividades futuras y la localización de los centros de actividad de la Sociedad Afectada y su Grupo para un horizonte temporal mínimo de doce (12) meses

VANCOUVER prevé que, tras la Oferta, se traslade la sede social de PLÁRREGA a Madrid. PLARREGA no tiene otros centros de actividad.

Como ha quedado dicho anteriormente, VANCOUVER tiene la intención de que PLÁRREGA no solo continúe desarrollando sus actividades y líneas de negocio, sino que las amplíe y fortalezca, eventualmente uniéndolas, total o parcialmente, y complementando a las actuales de la propia VANCOUVER.

Por otra parte, PLÁRREGA no dispone en la actualidad de Plan Estratégico alguno, y la Sociedad Oferente no ha diseñado hasta la fecha del presente Folleto ninguno que contemple el fortalecimiento de actividad y desarrollo de PLÁRREGA indicado en el párrafo anterior.

En todo caso, es previsible que en un plazo de SEIS a DOCE meses tras la liquidación de la OPA se lleven a cabo las operaciones corporativas indicadas en el Apartado 1 de este Capítulo.

IV.3. Planes estratégicos e intenciones respecto al mantenimiento de los puestos de trabajo del personal y directivos de la Sociedad Afectada y su Grupo, incluyendo cualquier cambio importante en las condiciones de trabajo para un horizonte temporal mínimo de doce (12) meses

El personal existente anteriormente en PLÁRREGA (4 empleados) era personal administrativo, que estaba en gran medida compartido con su accionista principal, FORTIA VIDA M.P.S., ha sido reubicado dentro de la plantilla de esta última con carácter previo a la fecha del presente Folleto. Por lo tanto actualmente no queda personal propio en PLARREGA. VANCOUVER entiende que puede hacerse cargo de la actividad desarrollada por dicha plantilla con el personal propio del grupo, sin contemplar la necesidad de contratar nueva plantilla y pudiendo apoyarse en la medida de las necesidades en la colaboración temporal necesaria en base a las buenas relaciones con los accionistas vendedores. En el supuesto de producirse la reorganización societaria descrita en los párrafos anteriores, PLARREGA o en su caso la sociedad resultante absorbería parte o la totalidad de la plantilla de VANCOUVER, que en la actualidad es de más de 100 empleados.

IV.4. Planes relativos a la utilización o disposición de activos de la sociedad afectada; variaciones previstas en el endeudamiento financiero neto

A la fecha del presente Folleto no existe previsión alguna de disposición de activos de PLÁRREGA, o de refinanciación o incremento de la deuda de PLÁRREGA. Tal y como se describe en el Capítulo I.5., el Balance de Situación de PLARREGA tras la liquidación

de esta Oferta quedará integrado, exclusivamente, como único activo por una inversión directa de PLARREGA en la mercantil dominicana CORPORACIÓN HOTELERA DEL MAR, representativa del 4,56% de su capital social, financiado al cien por ciento por los recursos propios de la compañía. No obstante, si se llegasen a materializar operaciones de incorporación a PLÁRREGA de activos y negocios inmobiliarios, como es voluntad de la Sociedad Oferente, la financiación de dichas incorporaciones sí que podrían conllevar cambios sustanciales en los recursos propios y en el endeudamiento financiero neto de PLÁRREGA.

En el caso de que se produjera la citada reorganización, PLARREGA o la sociedad resultante, incorporaría todas las partidas de Balance que en ella se integrasen mediante fusión o absorción, pudiendo llegar a ser la totalidad de las partidas consolidadas de VANCOUVER.

IV.5. Planes relativos a la emisión de valores de cualquier clase por la Sociedad Afectada o su Grupo

A fecha del presente Folleto no existen planes o intenciones respecto a emisión de valores (ampliaciones de capital, bonos convertibles, etc.) que afecten a PLÁRREGA, VANCOUVER u otras sociedades de sus grupos, dejando a salvo la financiación de las eventuales operaciones que pudieran realizarse como consecuencia del desarrollo del grupo.

En todo caso, es previsible que en un plazo de SEIS a DOCE meses tras la liquidación de la OPA se lleven a cabo las operaciones corporativas indicadas en el Apartado 1 de este Capítulo. En este caso, podría ser necesario proceder a ampliar el capital social de PLÁRREGA. Además en un futuro se podrían adoptar medidas para acceder Sistema de Interconexión Bursátil (en adelante “SIBE”), según lo indicado en el Apartado IV.10.

IV.6. Reestructuraciones societarias de cualquier naturaleza previstas

Tal como se ha indicado en el apartado IV.1 está prevista una reorganización societaria entre los SEIS y DOCE meses posteriores a la liquidación de la OPA. La reorganización aludida en dicho apartado podrá conllevar, en su caso, la aportación a PLÁRREGA de la totalidad o parte del patrimonio, activos y negocios inmobiliarios de las sociedades que conformen en su momento Grupo TPC que encabeza VANCOUVER, así como, en su caso, de terceros inversores con su incorporación al capital social de PLÁRREGA. No obstante, como se ha indicado en el Apartado I.4.e, se han mantenido conversaciones con diversos inversores potenciales sin que a la fecha del presente Folleto haya ningún acuerdo ni pacto ni escrito ni verbal al respecto.

Las aportaciones mencionadas podrían llevarse a cabo mediante (i) adquisición de activos y negocios inmobiliarios de terceros financiados con un mix de recursos propios y ajenos, (ii) aumentos de capital con aportaciones no dinerarias y/o (iii) fusiones por absorción en las que, en todo caso, la sociedad absorbente sería PLÁRREGA.

A efectos de la eventual fusión y sujeto en todo caso a la opinión del experto independiente que, conforme a la legislación vigente, sea designado por el Registro Mercantil para la emisión del preceptivo informe sobre el proyecto de fusión, la relación de canje en la fusión entre VANCOUVER y PLARREGA se establecerá en función de la valoración que determine el órgano de gobierno de VANCOUVER a la vista del informe del experto independiente de

reconocido prestigio contratado por VANCOUVER a tal efecto. La valoración de PLARREGA a este efecto sería la misma que la establecida por el precio de la presente Oferta salvo que mediara alguna circunstancia que justificara una alteración de este valor, circunstancia que a la fecha del presente Folleto no se ha dado.

IV.7. Política de remuneración al accionista

Hasta la fecha, PLÁRREGA no ha definido una política de remuneración al accionista. De hecho, en los últimos tres años PLÁRREGA no ha abonado dividendo alguno a sus accionistas. VANCOUVER manifiesta que a la fecha del presente Folleto no tiene intención de alterar esta situación y proponer una modificación en la política de remuneración al accionista en PLÁRREGA. En el Apartado IV.13. se hace referencia a la política de dividendos futura de la sociedad resultante de la reorganización descrita en el apartado anterior.

IV.8. Planes sobre la estructura, composición y funcionamiento de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada y de su Grupo. Previsiones sobre la designación de miembros en dichos órganos por el Oferente

De acuerdo con los pactos a los que se ha llegado con el grupo de accionistas mayoritarios de PLÁRREGA, es previsible que VANCOUVER adquiera un porcentaje muy elevado del capital social de la misma. En consecuencia, VANCOUVER tiene la intención de nombrar a la totalidad del Consejo de Administración de PLÁRREGA y sus demás órganos de administración, dirección y control.

No es intención de VANCOUVER modificar sustancialmente la estructura y configuración actual del Consejo de Administración de PLÁRREGA en cuanto a número de consejeros y comisiones antes de las operaciones corporativas mencionadas encaminadas a la integración de VANCOUVER con PLARREGA. En principio el Consejo de Administración de PLARREGA podría quedar compuesto por dos dominicales, que podrían ser los actuales Administradores de VANCOUVER así como de un tercero independiente. Con posterioridad a la reorganización descrita en el apartado anterior y cumpliendo en todo caso con las prácticas de buen gobierno corporativo establecidas en el Código Unificado de Buen Gobierno es previsible que se aumente el número de miembros del Consejo de Administración de PLÁRREGA, proponiendo igualmente el nombramiento de consejeros independientes. Para ello VANCOUVER promoverá las correspondientes modificaciones estatutarias.

De acuerdo con lo descrito en el apartado I.5. se ha llegado a un acuerdo con los actuales miembros del Consejo de Administración de PLÁRREGA para que cesen en sus funciones, en la mayor brevedad posible tras la liquidación de la Oferta.

IV.9. Previsiones relativas al mantenimiento o modificación de los Estatutos Sociales de la Sociedad afectada o de las entidades de su Grupo

Antes de las operaciones corporativas mencionadas, encaminadas a la integración de VANCOUVER con PLARREGA, VANCOUVER no tiene intención de introducir modificaciones en las disposiciones estatutarias de PLÁRREGA actualmente vigentes.

No obstante, en el caso de que se llegase a materializar, como es previsible, en un plazo de SEIS a DOCE meses alguna de las operaciones corporativas indicadas en el Apartado 1 de este Capítulo, se modificarían en consecuencia los preceptos oportunos en los Estatutos Sociales de PLÁRREGA.

IV.10. Intenciones con respecto al mantenimiento de la cotización de los valores de la Sociedad Afectada o, en su caso, la exclusión y compromisos para la adopción, en los seis (6) meses siguientes a la liquidación de la oferta, de las medidas que permitan el mantenimiento o la exclusión en Bolsa, en función de las intenciones manifestadas

Es intención del Oferente que las acciones de PLÁRREGA sigan cotizando en el Segundo Mercado de la Bolsa de Valores de Barcelona, con independencia de los procesos de reorganización y crecimiento corporativo que se describen en los epígrafes anteriores y del resultado de la Oferta.

El Oferente se compromete a, una vez liquidada la Oferta y con carácter inmediato, dar cumplimiento a los requisitos legales exigidos para el mantenimiento de la cotización en el Segundo Mercado de la Bolsa de Barcelona, y en particular el relativo al mantenimiento del contrato de contrapartida, que actualmente PLARREGA tiene contratado con la entidad GVC, en los términos previstos en el RD 710/1986 de 4 de abril.

Es también intención de la Sociedad Oferente la de, tan pronto como las circunstancias lo hagan posible, solicitar su admisión a cotización de sus acciones en la Bolsa de Valores de Madrid fomentando, de este modo, el acceso inicialmente al Mercado de Corros y en su momento al SIBE mediante la modalidad de contratación de “Mercado Continuo” o de contratación con fijación de precios únicos o “Fixing”. El Oferente tiene intención de tomar decisión relativa a la adopción de medidas bursátiles en un plazo de 18 meses desde la fecha de liquidación de la Oferta. A la fecha del presente folleto no se ha tomado decisión alguna a este respecto. Todo lo anterior dando estricto cumplimiento a los requisitos de difusión accionarial que exija la CNMV y en particular y para el acceso al SIBE el de que al menos el 25% de las acciones estén repartidas entre el público.

Tal y como se describe en el Capítulo III.5, si como consecuencia de la realización de las operaciones de compra forzosa VANCOUVER pasara a ser titular de todos los valores de PLARREGA, el Oferente se compromete a solicitar el plazo de un (1) mes para restablecer los requisitos de difusión y liquidez de las acciones de PLARREGA a los que se refiere el Artículo 48 del Real Decreto de OPAs. Transcurrido dicho plazo sin que se produzca tal restablecimiento, los valores quedarán excluidos de cotización automáticamente.

Como se indica en el Apartado IV.11. VANCOUVER no tiene intención de ejercer el derecho de exigir la venta forzosa.

IV.11. Intención de aplicar o no el derecho de venta forzosa previsto en el artículo 47 del RD 1066/2007

El Oferente en ningún caso contempla el ejercicio del derecho de exigir la venta forzosa contemplado en el Art. 47 del Real Decreto de OPAs, ya que su intención es que la Sociedad Afectada continúe cotizada como se describe en los párrafos anteriores.

IV.12. Intenciones relativas a la transmisión de valores de la Sociedad Afectada, indicando si existe algún acuerdo a este respecto con otras personas y los valores de dicha Sociedad Afectada que pertenecen en su caso a dichas personas

En el caso de que se produzca la reorganización descrita anteriormente, VANCOUVER podría desprenderse parcialmente de las acciones de PLARREGA, que adquiriera en la OPA. Además en el caso de que finalmente se solicitase el acceso de PLARREGA al primer mercado, se adoptarían las medidas necesarias para obtener la difusión accionarial a que se hace referencia en el Apartado IV.10., lo que podría implicar la venta total o parcial de las acciones de PLARREGA que adquiriera en la OPA.

No existe intención de realizar ninguna otra transmisión y el Oferente declara que no existe ningún acuerdo ni negociación a este respecto con otras personas.

IV.13. Indicar las informaciones contenidas en este capítulo IV referidas a la propia VANCOUVER y las sociedades de su Grupo

VANCOUVER no prevé que la formulación de la Oferta suponga una alteración para la propia VANCOUVER o las sociedades de su Grupo, de los planes estratégicos o intenciones respecto de: (i) las actividades futuras y la localización de los centros de actividad; (ii) el mantenimiento de los puestos de trabajo del personal y directivos; (iii) la utilización o disposición de activos significativos.

Pero sí prevé que la posibilidad de las operaciones corporativas previstas descritas en este capítulo por las que VANCOUVER pasara a formar parte una sociedad cotizada podrían conllevar alteraciones para la propia VANCOUVER y las sociedades de su Grupo respecto de: (i) la emisión de valores; (ii) la realización de reestructuraciones u operaciones societarias; (iii) la política de remuneración a sus accionistas; (iv) las previsiones estatutarias o de la estructura, composición y funcionamiento de sus órganos de administración, dirección y control; o (v) el mantenimiento o modificación de los estatutos sociales.

VANCOUVER hasta la fecha no ha tenido una política de dividendos. Durante el año 2007 se ha distribuido un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2006 de 30.066.797 € (484,61€ por participación), que correspondió a una distribución con cargo a reservas. La propuesta de distribución del resultado de 2007 a presentar a la Junta General de Accionistas no prevé la distribución de dividendos. A la fecha del presente Folleto no está definida la política de dividendos de la sociedad resultante tras la posible integración de VANCOUVER y PLARREGA. No obstante se prevé que se defina una política de dividendos adecuada a: (i) por un lado el objetivo de mantener y fomentar el atractivo de los valores de la sociedad cotizada y (ii) por otro lado al cumplimiento de los objetivos estratégicos del grupo y su estabilidad económico-financiera.

En relación con la formulación de la Oferta, VANCOUVER destinará parte de sus recursos propios, y parte de recursos ajenos, para a la financiación de las adquisiciones de acciones de PLARREGA así como de los gastos asociados a la Oferta, en los términos descritos en el apartado II.4.b. VANCOUVER prevé atender el servicio financiero de la deuda bancaria con los recursos financieros generados por su propia actividad.

Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, VANCOUVER considera a fecha del presente Folleto que no se verá afectada en ningún otro aspecto significativo tras la Oferta.

CAPITULO V

V.1. Defensa de la competencia

La Sociedad Oferente no ha procedido a notificar la operación a las respectivas autoridades de la competencia, por entender que dicha operación no está sometida a: (i) la autorización prevista en el Reglamento (CE) N° 139/2004 del Consejo de 20 de enero de 2004, al carecer de dimensión comunitaria conforme a los umbrales de notificación establecidos en el artículo 1, apartados 2 y 3, de dicho Reglamento, (ii) la autorización de las autoridades españolas de Defensa de la Competencia prevista en la Ley 15/2007 de 3 de julio.

V.2. Autorizaciones o verificaciones administrativas, distintas de la correspondiente a la CNMV, obtenidas con carácter previo a la formulación de esta Oferta

La Sociedad Oferente entiende que la Oferta no requiere de autorización administrativa alguna distinta a las de las autoridades nacionales en materia de mercado de valores (CNMV).

V.3. Lugares donde podrá consultarse el folleto y los documentos que lo acompañan

De conformidad con lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto, el Folleto y la documentación complementaria que lo acompaña estarán a disposición de los accionistas de PLÁRREGA, desde el día siguiente a la publicación del primero de los anuncios a que se refiere el artículo 22.1 del citado Real Decreto, en los siguientes lugares: (i) el domicilio de VANCOUVER (Valdemoro calle Libertad número 14, Valdemoro, Madrid), (ii) el domicilio social de PLÁRREGA (calle Pau Clarís 116), (iii) el domicilio de la Sociedad Rectora de Bolsa de Barcelona (Paseo de Gracia, número 19, Barcelona) y (iv) el domicilio social de la entidad GVC, en calidad de Entidad Agente, con domicilio a estos efectos en Barcelona, Rambla de Catalunya nº 53-55.

Igualmente, y cómo máximo en el plazo antes señalado, el Folleto y la documentación complementaria podrá consultarse en los registros públicos de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en Madrid, Paseo de la Castellana nº 19; en Barcelona: Paseo de Gracia nº 19) y únicamente el Folleto y el modelo de anuncio en la página web de este organismo (www.cnmv.es), de PLÁRREGA (www.plarrega.com), así como de VANCOUVER (Grupo TPC: www.tpcgrupo.com).

Madrid, 20 de junio de 2008

DAVID MARJALIZA VILLASEÑOR