

AMPLIACIÓN DE CAPITAL



GRUPO INMOCARAL, S.A.

TRÍPTICO

El Folleto Informativo modelo RV correspondiente a esta emisión ha sido verificado e inscrito en el registro oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 14 de julio de 2003

Tríptico Informativo

Ampliación de Capital de GRUPO INMOCARAL, S.A. Julio 2003

INTRODUCCIÓN

El presente documento ha sido elaborado conforme a lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo, sobre emisiones y ofertas públicas de venta de valores, en su redacción vigente, y es un mero resumen del Folleto Informativo verificado e inscrito en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, la "CNMV"), que está a disposición de cualquier inversor, en el domicilio de GRUPO INMOCARAL, S.A., (en adelante, indistintamente, "GRUPO INMOCARAL" o la "Sociedad") en Madrid, en BETA CAPITAL, S.V., S.A. como Entidad Agente de la presente Ampliación de Capital, en la CNMV y en las Sociedades Rectoras de la Bolsas de Madrid y Barcelona. Este resumen ha sido elaborado con el único fin de facilitar a los inversores una información muy resumida del contenido del citado Folleto Informativo, en el que se describe la ampliación de capital en toda su extensión.

1. CIRCUNSTANCIAS RELEVANTES

1.1. Identificación de la entidad que emite los valores

La denominación completa del emisor de los valores es GRUPO INMOCARAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, con C.I.F. A-28027399 y su domicilio social se encuentra en Madrid, calle Pedro Valdivia, 16, que igualmente constituye su domicilio fiscal y las oficinas principales de la Sociedad.

La Sociedad se constituyó en noviembre de 1956 con el nombre de FOSFORERA ESPAÑOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA; Con fecha 12 de diciembre de 2001 se adoptó su denominación actual.

1.2. Actividad de emisor y cambios producidos recientemente

La principal actividad que GRUPO INMOCARAL ha venido desarrollando directamente durante los últimos tres años es la de alquiler de locales de oficinas.

La actividad inmobiliaria desarrollada por GRUPO INMOCARAL se vio reforzada en el ejercicio 2002 por la incorporación a su patrimonio de la rama de actividad aportada por La Constructora Moderna Barcelonesa, S.A. y por el solar aportado por Parkfield Trading Limited en la ampliación de capital aprobada en la Junta General de Accionistas de 12 de diciembre de 2001 y ratificada en la Junta General de Accionistas de 9 de abril de 2002.

Dado que la estrategia futura diseñada para GRUPO INMOCARAL se basa en la rotación de su patrimonio inmobiliario una vez optimizadas sus rentas de alquiler, es previsible que la totalidad de estos inmuebles recibidos en la aportación, se pongan a la venta en el período 2003-2006.

1.3. Consideraciones específicas sobre la emisión y finalidad de la misma

La Junta General de Accionistas celebrada el 8 de abril de 2003 aprobó delegar en el Consejo de Administración de la Sociedad la facultad de ampliar el capital social de la Sociedad de acuerdo con el artículo 153.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas. Al amparo de dicha delegación, el Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado la Ampliación de Capital objeto del presente Tríptico, con el objetivo de cumplir el compromiso expresado con ocasión de la ampliación de capital llevada a cabo en junio de 2002, en virtud del cuál el accionista mayoritario de GRUPO INMOCARAL diluiría su porcentaje de participación en el capital social, aumentando, en consecuencia el capital flotante de la Sociedad hasta situarlo entre el 25% y el 49% del capital.

A los efectos anteriores se hace constar que, tanto la sociedad Sandobella Holding, B.V., como las sociedades Parkfield Trading Limited y La Constructora Moderna Barcelonesa, S.A., titulares del 33,111%, 11,342% y 48,360% del capital social de Grupo Inmocaral, S.A., respectivamente, que están controladas por D. Francisco Carrasco Alba, y a través de las cuales D. Francisco Carrasco Alba es accionista mayoritario de la Sociedad, han manifestado al Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión de fecha 28 de abril de 2003, que no tienen la voluntad de suscribir las nuevas acciones objeto de este Aumento de Capital. Asimismo, en el Consejo de Administración de fecha 10 de julio de 2003, las reseñadas sociedades han reiterado el compromiso reseñado en el párrafo anterior y han manifestado que no transmitirán los derechos de suscripción preferente derivados de las acciones cuya titularidad ostenten el día hábil anterior al inicio del Primer Período de Suscripción. Asimismo y a estos efectos, D. Francisco Carrasco Alba ha reiterado en el citado Consejo de Administración los compromisos antes reseñados por las citadas sociedades.

Se hace constar, que la Sociedad viene realizando sus mejores esfuerzos, manteniendo contactos y conversaciones con toda clase de inversores institucionales, nacionales y extranjeros, al objeto de que la presente Ampliación de Capital quede suscrita, bien en su totalidad, bien en la proporción necesaria para dar cumplimiento al compromiso de dilución adquirido por Sandobella Holding, B.V. en mayo de 2002. No obstante, los inversores institucionales contactados, aún habiendo manifestado su interés, no han adquirido compromiso alguno, ni verbal ni escrito, ni expresa ni implícitamente, de suscribir la presente Ampliación de Capital.

En el supuesto de que, a pesar de los esfuerzos de la Sociedad, la presente Ampliación de Capital no quedara suscrita en su totalidad o en una proporción necesaria para dar cumplimiento al compromiso anteriormente reseñado, el Consejo de Administración se compromete a realizar una nueva ampliación de capital en el plazo de 12 meses haciendo uso de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 8 de abril de 2003, de ampliar el capital social, en una o varias veces y en el plazo máximo de cinco (5) años, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 153.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas. En su caso, el accionista mayoritario se compromete a convocar Junta General de Accionistas, y a votar a favor de los acuerdos que resultasen necesarios a los efectos anteriores.

Sin perjuicio de lo reseñado en el párrafo anterior, si, en este contexto y como consecuencia de los esfuerzos que la Sociedad está dispuesta a realizar, surgiera la posibilidad de llevar a cabo operaciones alternativas, pero de naturaleza diferente al acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas antes reseñado, mediante las cuales se pudiera dar cumplimiento al compromiso de dilución adquirido, el accionista mayoritario se compromete a convocar, en su caso, la preceptiva Junta General Extraordinaria al objeto de someter dichas alternativas a su aprobación.

2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

2.1. Acuerdos sociales

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de fecha 8 de abril de 2003, delegó en el Consejo de Administración de la Sociedad la facultad de ampliar el capital social, en una o varias veces y en el plazo máximo de cinco (5) años, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 153.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, con exclusión, en su caso, del derecho de suscripción preferente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 159.2 de dicha Ley hasta el importe máximo de 3.600.000 euros en la cuantía y oportunidad que el Consejo de Administración decida, con la facultad de fijar las condiciones de la ampliación de capital y las características de las acciones y de ofrecer libremente las acciones no suscritas en el plazo o plazos de suscripción que se determinen y, en su caso, establecer que en el supuesto de suscripción incompleta, el capital social quedará aumentado en la cuantía de las suscripciones efectuadas.

El Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 28 de abril de 2003, acordó, entre otros acuerdos, llevar a cabo la presente Ampliación de Capital por un importe máximo de 3.551.170,56 euros mediante la emisión de 29.593.088 acciones, de conformidad con la delegación efectuada por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de fecha 8 de abril de 2003 antes reseñada, determinando en un Consejo de Administración posterior de fecha 10 de julio de 2003, los términos y periodos de suscripción en los que se ofrecen las acciones a emitir, que se describen más adelante.

Se hace constar expresamente que, el Consejo de Administración no ha hecho uso de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en la presente Ampliación de Capital.

Las características de la Ampliación de Capital son las siguientes:

Importe nominal de la Ampliación de Capital: 3.551.170,56 euros
Importe de la prima de emisión: 21.602.954,24 euros
Número total de acciones a emitir: 29.593.088

El valor total de la Ampliación de Capital asciende, por tanto a 25.154.124,80 euros, siendo el valor nominal de las nuevas acciones de 0,12 euros y la prima de emisión de 0,73 euros por acción.

2.2. Periodos de Suscripción:

Está previsto ofrecer las acciones nuevas que se emitan, sin exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad, en los términos y periodos de suscripción, que se indican a continuación:

Primer Periodo de Suscripción:

Es el periodo en el que los accionistas que lo fueren al cierre de los mercados el día hábil inmediatamente anterior al inicio de este Primer Periodo de Suscripción de la Ampliación de Capital, y aparezcan como tales inscritos en los registros de la Sociedad de Sistemas y sus Entidades Participantes (en adelante, los “**Accionistas**”) podrán ejercitar sus derechos de suscripción preferente y/o adquirir derechos de suscripción preferente adicionales en el mercado. Asimismo, es aquel periodo en el que otros inversores distintos a los Accionistas podrán adquirir en el mercado derechos de suscripción preferente suficientes y en la proporción necesaria (esto es, 25 derechos de suscripción preferente por cada 7

acciones de nueva emisión) y suscribir las acciones de nueva emisión correspondientes (en adelante, los “**Inversores**”).

Los Accionistas e Inversores, que deseen incrementar su participación suscribiendo acciones adicionales a las que les correspondan proporcionalmente a sus derechos de suscripción preferente, bien ejercitados o bien adquiridos, según sea el caso, podrán hacerlo remitiendo durante este Primer Período de Suscripción sus órdenes de suscripción a las Entidades Participantes, y reseñando en cada orden de suscripción, en el apartado previsto al efecto, dicha voluntad de suscribir acciones adicionales en el Segundo Período de Suscripción cuyo número no podrá superar el equivalente al total de acciones que corresponden a sus derechos de suscripción preferente, bien ejercitados o bien adquiridos, según sea el caso, en este Primer Período de Suscripción.

Cuando y cómo suscribir: el Primer Período de Suscripción se iniciará el día hábil siguiente al del anuncio correspondiente de la oferta de suscripción en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 158 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y finalizará transcurridos 15 días.

De conformidad con lo previsto en el artículo 158.3 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, los derechos de suscripción preferente de las nuevas acciones serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan, es decir, podrán negociarse en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y se incluirán en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo).

Los Accionistas que deseen suscribir acciones, o tramitar los derechos de suscripción preferente que les correspondan deberán dirigirse a las Entidades Participantes en la Sociedad de Sistemas, en las que tengan depositadas y registradas sus acciones de la Sociedad.

Los Inversores interesados en suscribir acciones de GRUPO INMOCARAL durante el Primer Período de Suscripción, podrán adquirir los correspondientes derechos de suscripción preferente a través de las Entidades Participantes, en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, durante el plazo establecido al efecto.

Forma y fecha de realizar el desembolso: El desembolso de cada una de las acciones suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente por los Accionistas o los Inversores, se hará efectivo en el mismo momento de la suscripción, a través de las Entidades Participantes que hayan cursado las correspondientes órdenes de suscripción.

En relación a las órdenes de suscripción de acciones adicionales que serán adjudicadas, en su caso, a los Accionistas e Inversores en el Segundo Período de Suscripción, las Entidades Participantes deberán realizar una provisión de fondos ante la Entidad Agente por el importe que será requerido para el desembolso posterior de estas acciones, una vez hayan sido éstas adjudicadas.

A los efectos anteriores, las Entidades Participantes podrán solicitar provisión de fondos con relación al Primer y Segundo Período de Suscripción, quedando éste a criterio de éstas últimas.

Las cantidades mencionadas en los dos párrafos anteriores serán ingresadas en la cuenta que les indique la Entidad Agente mediante la remisión de una Orden de Movimiento de Fondos (O.M.F.) que la Entidad Agente deberá recibir antes de las 10:00 horas de Madrid del día hábil siguiente a la finalización del Primer Período de Suscripción y fecha-valor ese mismo día, indicando el importe enviado en concepto de desembolso y el enviado en concepto de provisión de fondos.

Segundo Periodo de Suscripción:

Colectivo al que se dirige: Dentro de los cinco días hábiles siguientes a la finalización del Primer Período de Suscripción, se abrirá el Segundo Período de Suscripción teniendo una duración de 1 día hábil. La suscripción y adjudicación de acciones nuevas durante este Segundo Período de Suscripción se realizará por y a los Accionistas e Inversores, que, de conformidad con lo dispuesto en el apartado II.10.3 del Folleto Informativo, hubieran indicado en la orden de suscripción de acciones correspondientes a los derechos de suscripción preferente ejercitados o adquiridos remitida durante el Primer Período de Suscripción la voluntad irrevocable de suscribir acciones nuevas adicionales para ser adjudicadas en el Segundo Periodo de Suscripción en un importe que no podrá superar el equivalente al total de acciones que les corresponda en méritos de los derechos de suscripción preferente, bien ejercidos o bien adquiridos, según sea el caso, en el Primer Período de Suscripción.

A la vista de los compromisos suscritos por el accionista mayoritario anteriormente reseñados, no habrá prorrateo, por lo que no se establecen reglas al efecto.

La Entidad Agente solo podrá tramitar ordenes de suscripción de acciones nuevas adicionales remitidas durante el Primer Periodo de Suscripción para ser adjudicadas en el Segundo Periodo de Suscripción, por el límite máximo indicado..

Fecha y forma de realizar el desembolso: En relación a las órdenes de suscripción de acciones adicionales que serán adjudicadas, en su caso, a los Accionistas que hubieran suscrito acciones en el Primer Periodo de Suscripción e Inversores en el Segundo Período de Suscripción, las Entidades Participantes deberán realizar una provisión de fondos ante la Entidad Agente por el importe que será requerido para el desembolso posterior de estas acciones, una vez hayan sido éstas adjudicadas.

La cantidad mencionada en el párrafo anterior será ingresada en la cuenta que les indique la Entidad Agente mediante la remisión de una Orden de Movimiento de Fondos (O.M.F.) que la Entidad Agente deberá recibir antes de las 10:00 horas de Madrid del día hábil siguiente a la finalización del Primer Período de Suscripción y fecha-valor ese mismo día, indicando el importe enviado en concepto de desembolso y el enviado en concepto de provisión de fondos.

El desembolso de cada una de las acciones adjudicadas, en su caso, durante el Segundo Período de Suscripción se hará efectivo el día hábil siguiente a la comunicación de la adjudicación definitiva.

Tercer Periodo de Suscripción:

Finalizado el Segundo Periodo de Suscripción se procederá a la publicación de su resultado en los Boletines de las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid y Barcelona, así como su comunicación a la CNMV, iniciándose a partir del día hábil siguiente a la última de dichas publicaciones el Tercer Período de Suscripción y que tendrá una duración de 3 días hábiles para la suscripción libre por inversores institucionales de nacionalidad española o extranjera, que manifiesten su deseo de suscribir las referidas acciones.

Colectivo al que se dirige: El Consejo de Administración de la Sociedad o las personas que éste faculte a tal fin, procederán a, tomando en consideración fundamentalmente, criterios de calidad y estabilidad de la inversión, admitir total o parcialmente, o rechazar, cualquiera de las órdenes de suscripción que reciban durante este Tercer Periodo de Suscripción, a su sola discreción y sin necesidad de motivación alguna.

Las órdenes de suscripción deberán dirigirse por escrito a BETA CAPITAL, S.V., S.A. como Entidad Agente indicando el número de acciones que deseen suscribir.

Forma y fecha de realizar el desembolso: Con relación a las acciones suscritas, en su caso, durante el Tercer Periodo de Suscripción, los inversores a quienes el Consejo de Administración de la Sociedad o las personas a que a tal efecto dicho órgano hubiere facultado, hubiese otorgado su aprobación, deberán desembolsar íntegramente el importe de la acciones que les hubiesen sido adjudicadas en este Tercer Periodo de Suscripción antes de las 10:00 horas de Madrid del día hábil siguiente a la comunicación de la referida adjudicación directamente en la cuenta que, a dichos efectos, les indique la Entidad Agente.

Se hace constar que, la Entidad Agente podrá solicitar provisión de fondos con relación al Tercer Periodo de Suscripción, quedando éste a criterio de ésta última.

La Entidad Agente, abonará a la Sociedad el importe que hubiera recibido, bien de las Entidades Participantes o bien, directamente de los inversores, de conformidad con lo reseñado en los párrafos anteriores, el mismo día que lo reciba y en la cuenta que ésta señale al efecto, fecha-valor ese mismo día.

En el caso de no cubrirse enteramente la presente Ampliación de Capital en los periodos de suscripción indicados, el capital quedará aumentado únicamente en la cuantía de las suscripciones efectuadas, según lo dispuesto en el artículo 161.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, procediéndose por el Consejo de Administración de la Sociedad o por las personas que éste faculte a tal fin, a declarar la cifra definitiva en que el capital social quede fijado y a modificar el correspondiente artículo de los Estatutos de la Sociedad.

2.3. Representación, derechos y admisión a cotización.

Las nuevas acciones a emitir son acciones ordinarias de 0,12 euros de valor nominal cada una, estarán representadas en anotaciones en cuenta siendo la Sociedad de Gestión de los Sistema de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A., (en adelante, “Sociedad de Sistemas” o “Iberclear”) a través de sus Entidades Participantes, la encargada de la llevanza de su registro contable y pertenecerán a la misma dase y serie, y de iguales características que las restantes acciones que componen el capital social de la Sociedad actualmente en circulación.

Las nuevas acciones a emitir darán a sus titulares derecho a participar en los beneficios sociales desde la fecha en la que el Consejo de Administración de la Sociedad, o las personas que estén facultadas a tal efecto, adopte el acuerdo de ejecución de la presente Ampliación de Capital.

Se ha acordado solicitar la admisión a cotización de las nuevas acciones en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

3. EL EMISOR Y SU CAPITAL

El Capital social previo a la presente Ampliación de Capital, asciende a 12.682.752,72 euros dividido en 105.689.606 acciones, representadas por medio de anotaciones en cuenta, de 0,12 euros de valor nominal cada una de ellas, encontrándose totalmente suscrito y desembolsado.

Todas las acciones emitidas constituyen una sola serie y clase, se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas, tienen el carácter de ordinarias al portador y confieren a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos. Se encuentran representadas por medio de anotaciones en cuenta, siendo la entidad encargada del registro contable de las mismas la Sociedad de Sistemas.

Todas las acciones en circulación de la Sociedad Emisora cotizan actualmente en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y a través del Sistema de Interconexión bursátil.

4. PRINCIPALES MAGNITUDES ECONÓMICO-FINANCIERAS DE GRUPO INMOCARAL, S.A.

A continuación se recoge un cuadro con Balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2002 y comparación con los dos ejercicios anuales anteriores (expresados en miles de euros).

Activo	31.12.00	31.12.01	31.12.02
Inmovilizado	13.246	20.342	262.193
Gastos de establecimiento	315	252	574
Inmovilizado Inmaterial	11.666	19.033	3
Inmovilizado Material	866	947	231.016
Inmovilizado Financiero	359	110	531
Administraciones Públicas	-	-	30.069
Acciones propias	40	-	-
Fondo de comercio de consolidación	-	-	-
Gastos a distribuir en varios ejercicios	3.091	1.978	2.118
Activo circulante	1.316	1.783	25.966
Existencias	13	13	443
Deudores	1.102	1.561	16.414
Inversiones financieras temporales	161	161	8.869
Tesorería	40	48	240
Ajustes por periodificación	-	-	-
Total activo	17.653	24.103	290.277
Pasivo	31.12.00	31.12.01	31.12.02
Fondos propios	2.799	9.553	89.761
Capital social	36.640	5.045	12.683
Reservas	(14.887)	(2.246)	44.183
Pérdidas y ganancias - Beneficio (Pérdida)	(18.954)	6.754	35.643
Dividendos a cuenta	-	-	(2.748)
Provisión para riesgos y gastos	540	610	1.389
Acreedores a largo plazo	9.747	8.463	186.826
Deudas con entidades de crédito	9.516	8.140	155.506
Otros acreedores	231	323	31.320
Acreedores a corto plazo	4.567	5.477	12.301
Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	-	1.395	31
Deudas con entidades de crédito	734	697	3.658
Acreedores comerciales	1.796	1.636	4.509
Otras deudas no comerciales	1.514	1.296	3.551
Provisiones para operaciones de tráfico	523	453	552
Total pasivo	17.653	24.103	290.277

A continuación se recoge un cuadro con la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2002 y comparación con los dos ejercicios anuales anteriores (expresadas en miles de euros).

	31.12.00	31.12.01	31.12.02
Gastos			
Variación de existencias de productos terminados	-	-	2.891
Gastos de personal	467	420	479
Dotaciones para amortización de inmovilizado	142	303	729
Variación provisiones de tráfico	4	(305)	-
Otros gastos de explotación	435	643	2.757
Beneficios de explotación	-	-	5.562
Resultados financieros positivos netos	-	-	-
Beneficio de las actividades ordinarias	-	-	473
Resultados extraordinarios positivos netos	-	7.306	2.705
Beneficio antes de impuestos	-	6.754	3.178
Impuesto sobre Sociedades	-	-	(32.465)
Resultados del periodo (beneficio)	-	6.754	35.643
<u>Ingresos</u>			
Importe neto de la cifra de negocios			4.055
Ventas	879	912	7.816
Prestación de servicios			
Otros ingresos de explotación			
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	63	22	547
Perdidas de explotación	(106)	(127)	-
Resultados financieros negativos netos	(3.637)	(425)	(5.089)
Pérdidas de las actividades ordinarias	(3.744)	(552)	-
Resultados extraordinarios negativos netos	(15.210)	-	-
Pérdida antes de impuestos	(18.954)	-	-
Resultados del periodo (pérdida)	(18.954)	-	-

5. LA ADMINISTRACIÓN, LA DIRECCIÓN Y EL CONTROL DEL EMISOR

La administración de la sociedad está encomendada al Consejo de Administración, compuesto, a la fecha de verificación del Folleto Informativo del cual este Tríptico es un resumen, por ocho miembros, distinguiéndose tres clases de consejeros: i) dominicales: son aquellos miembros del Consejo de Administración que poseen o representan alguna participación significativa; ii) ejecutivos: son aquellos miembros del Consejo de Administración que desempeñan funciones ejecutivas en la dirección de la sociedad; y, iii) independientes: son aquellos miembros del Consejo de Administración que no reúnen ninguna de las circunstancias anteriores, siendo profesionales de reconocido prestigio que no se encuentran vinculados al equipo ejecutivo, ni a los accionistas significativos.

El Presidente del Consejo de Administración, representa directa o indirectamente, a la fecha de verificación del Folleto Informativo del cual este Tríptico es resumen, el 92,813% del capital de la Sociedad. En el supuesto de que, el actual 7,187% de capital no titularidad, directa o indirectamente, de D. Francisco Carrasco Alba ejercitase su derecho de suscripción de acciones, y la parte de ampliación de capital cuyos derechos corresponden directa o indirectamente a D. Francisco Carrasco Alba fuera suscrita por nuevos inversores, el capital flotante de la Sociedad sería de 27,490% tras la ampliación de capital.

6. EXPECTATIVAS Y EVOLUCIÓN

6.1. Evolución de los negocios

La estrategia de GRUPO INMOCARAL para el periodo 2003-2006 se basa en la búsqueda de un crecimiento de su patrimonio inmobiliario y de sus operaciones, y asimismo de una adecuada rentabilidad para las inversiones existentes y realizar mediante una política de puesta en renta de inmuebles, una maximización de los ingresos por alquileres y la venta de patrimonio inmobiliario. La política de rentabilidad y crecimiento supondrá una reinversión significativa de los fondos generados mediante la venta de prácticamente la totalidad del patrimonio inmobiliario que actualmente ostenta, y la obtención de financiación adicional mediante una tasa de apalancamiento financiero adecuada para la actividad y la adquisición de nuevos patrimonios inmobiliarios.

Esta adquisición de patrimonios inmobiliarios será realizada no sólo mediante la adquisición de inmuebles individuales u operaciones aisladas, si no también mediante la adquisición de patrimonios inmobiliarios complejos que permitan un recorrido de su rentabilidad mediante la mejora de los mismos y de su gestión inmobiliaria. Como ejemplo de lo anterior, durante el año 2002 y el primer semestre de 2003, se han vendido los inmuebles de Hermsilla, 3/Ayala, 4 (Madrid) y Calle Lagasca, 64 (Madrid).

Asimismo, se procederá a la búsqueda de relaciones de carácter duradero con clientes/inversores interesados en la adquisición de inmuebles en renta una vez conseguida la adecuada tasa de retorno de los mismos, permitiendo este proceso una constante mejora de los resultados de la Sociedad y un crecimiento acelerado del patrimonio inmobiliario a gestionar.

Esta actividad clave en los primeros años de esta nueva etapa de la Sociedad se complementará con las oportunidades de promoción que se encuentren en el mercado y con la voluntad de alcanzar acuerdos de colaboración con otras entidades que permitan en un futuro próximo situar a Grupo Inmocaral entre los primeros grupos inmobiliarios del país.

Para el desarrollo futuro de GRUPO INMOCARAL, se prevé obtener nuevos créditos hipotecarios que cubrirán el 60 % del valor de adquisición del nuevo patrimonio inmobiliario (tasa de apalancamiento financiero prevista)

6.2. Política de dividendos

La Sociedad ha pagado un dividendo con cargo al ejercicio 2002 por un importe de 2.748 miles de euros. La Sociedad prevé retener una parte significativa de los beneficios que se generen, en su caso, en los ejercicios 2003-2006 para financiar las importantes adquisiciones de patrimonio inmobiliario que tiene previsto realizar y que es necesaria para el desarrollo del negocio. En consecuencia, y sin perjuicio de lo que en cada momento establezca la Junta General de Accionistas, Grupo Inmocaral prevé declarar y pagar unos dividendos no superiores a un rango del 12% al 20% del resultado alcanzado en cada ejercicio.