

Comisión Nacional del Mercado de Valores
Paseo de la Castellana, 19
28046 Madrid

Madrid, 19 de junio de 2007

Estimados Señores:

Adjunto remitimos el CD ROM que contiene el Folleto Explicativo y el modelo de anuncio de la Oferta Pública de Adquisición de acciones de INMOFIBAN, S.A. formulada por PANEUROPEA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A.

El contenido del Folleto Explicativo y del modelo de anuncio que figura en el CD adjunto es idéntico a las últimas versiones de los mismos remitidas por escrito a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Asimismo, autorizamos a la Comisión Nacional del Mercado de Valores a difundir los mencionados documentos por vía telemática.

Atentamente,

PANEUROPEA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A.

D. Sergio Martínez Herrero

D. Antonio Herrero Castillo

FOLLETO EXPLICATIVO

DE LA

OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES

DE

INMOFIBAN, S.A.

formulada por

PANEUROPEA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A.

Junio 2007

(De conformidad con lo establecido en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y en el Real Decreto 1197/1991, de 26 de Julio, sobre régimen de las Ofertas Públicas de Adquisición de valores)

ÍNDICE

I.	ELEMENTOS SUBJETIVOS DE LA OFERTA	1
I.1	Denominación, domicilio y capital social de la sociedad afectada.....	1
I.2	Denominación, objeto, domicilio y capital social del Oferente	1
I.3	Entidades que pertenezcan al mismo grupo que el Oferente, con indicación de la estructura del grupo	4
I.4	Personas responsables del contenido del Folleto	7
I.5	Valores de la sociedad afectada poseídos directa o indirectamente por el Oferente, por sociedades de su grupo o por personas que actúen por su cuenta o concertadamente con ellos o por los miembros de sus órganos de administración	7
I.6	Estructura Accionarial y de Consejo de Inmofiban.....	8
I.7	Participación en el capital del Oferente por parte de INMOFIBAN	9
I.8	Acuerdos entre el Oferente y los miembros del Consejo de Administración de la sociedad afectada o sus accionistas	9
I.9	Información sobre la actividad y la situación económico-financiera del Oferente y su grupo.....	20
II.	ELEMENTOS OBJETIVOS DE LA OFERTA	22
II.1	Valores a los que se extiende la Oferta	22
II.2	Contraprestación ofrecida por los valores.....	22
II.3	Número máximo de acciones a las que se extiende la Oferta y número mínimo a cuya adquisición queda condicionada su efectividad	22
II.4	Compromiso de la Sociedad Oferente	23
II.5	Garantías de la Oferta	23
II.6	Financiación de la Oferta	23
II.7	Condiciones a las que está sujeta la Oferta	24
III.	ELEMENTOS FORMALES DE LA OFERTA	25
III.1	Plazo de aceptación	25
III.2	Formalidades relativas a la aceptación y forma y plazo en que se recibirá la contraprestación.....	25
III.3	Gastos de aceptación y liquidación de la Oferta	27
III.4	Designación del miembro del mercado que actuará por cuenta del Oferente.....	28
IV.	OTRAS INFORMACIONES	29
IV.1	Finalidad perseguida con la adquisición	29
IV.2	Derecho de la competencia	35
IV.3	Folleto explicativo y anuncio de la Oferta.....	35

ANEXOS

- Anexo 1.-** Escritura de constitución de PDI otorgada ante el Notario de Madrid, D. Alberto Navarro-Rubio Serres con el número 11.132 de su protocolo.
- Anexo 2.-** Certificación del registro Mercantil de Madrid, acreditativa de la constitución, estatutos e inscripción de PDI.
- Anexo 3.-** Acuerdo de PDI para la formulación de la oferta.
- Anexo 4.-** Escritura pública de elevación a público del Acta de nombramiento de los actuales consejeros de PDI.
- Anexo 5.-** Escritura de Compraventa de las Acciones de PDI.
- Anexo 6.-** Acuerdo entre Accionistas.
- Anexo 7.-** Ejemplar de las cuentas anuales auditadas de PDI, correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2006, junto con el informe de auditoría.
- Anexo 8.-** Aval bancario por un importe total de 30.360.000 Euros, que cubre las obligaciones de pago que tenga que hacer frente el Oferente como consecuencia de la presente Oferta.
- Anexo 9.-** Modelo de los anuncios que se publicarán en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, en el Boletín de Cotización de la Bolsa de Valores de Barcelona y en dos periódicos.
- Anexo 10.-** Carta de ausencia de publicidad del Oferente.
- Anexo 11.-** Carta de Venture Finanzas, S.V., S.A. en la que acepta su designación para el desempeño de las actuaciones.
- Anexo 12.-** Acuerdo de Intenciones entre PDI, los accionistas de PDI, PANI, los accionistas de PANI y Paneuropea Patrimonios.
- Anexo 13.-** Modelo de Contrato de Transmisión de Acciones.
- Anexo 14.-** Esquema de operaciones societarias.

I. ELEMENTOS SUBJETIVOS DE LA OFERTA

I.1 Denominación, domicilio y capital social de la sociedad afectada

La sociedad afectada por la presente Oferta Pública de Adquisición (la "**Oferta**") de acciones es INMOFIBAN, S.A. ("**INMOFIBAN**" o la "**Sociedad**"), con domicilio social en Barcelona, Gran Vía de les Corts Catalanes, 702, 2º, 2ª.

Su C.I.F. es A-58846312 y está inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en la Sección 8, en la Hoja 24.628.

El capital social de INMOFIBAN asciende a QUINIENTOS CUATRO MIL NOVECIENTOS EUROS (504.900 €), dividido en 330.000 acciones ordinarias de 1,53 Euros de valor nominal cada una de ellas, íntegramente suscritas y desembolsadas.

Todas las acciones de INMOFIBAN pertenecen a una misma clase y serie, tienen idénticos derechos políticos y económicos, están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están admitidas a negociación bursátil en el Segundo Mercado de la Bolsa de Valores de Barcelona. Cada acción de INMOFIBAN da derecho a un voto.

La totalidad de las acciones de INMOFIBAN fueron admitidas a cotización en el Segundo Mercado de la Bolsa de Barcelona el día 22 de junio de 2001.

I.2 Denominación, objeto, domicilio y capital social del Oferente

La Oferta se formula por la sociedad PANEUROPEA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. (en adelante, el "**Oferente**" o "**PDI**") que abonará el precio de la Oferta y adquirirá las acciones según se indica en el apartado II del presente folleto (el "**Folleto**").

PDI es una sociedad anónima, domiciliada en Leganés, (Madrid), Avenida Rey Juan Carlos I, número 84.

PDI fue constituida el 4 de diciembre de 2003 ante el notario de Madrid D. Alberto Navarro-Rubio Serres con el número 11.132 de su protocolo, su número de identificación fiscal es A-83842732 y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 19.523, Libro 0, Folio 53, Sección 8, Hoja M-342844.

El objeto social de PDI, de conformidad con sus Estatutos Sociales, es el siguiente:

“ARTICULO 2: La sociedad tendrá por Objeto

La construcción y promoción de bienes inmuebles, así como la adquisición, explotación y enajenación de los mismos incluida la intermediación inmobiliaria.

Las actividades enumeradas podrán también ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto análogo.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta Sociedad.”

El capital social de PDI a la fecha del presente Folleto asciende a VEINTE MILLONES QUINIENTOS MIL (20.500.000) EUROS, dividido en 20.500 acciones, de 1.000 Euros de valor nominal cada una, se encuentra íntegramente suscrito y desembolsado en un 50%.

En virtud de escritura pública otorgada el día 28 de marzo de 2007 ante el Notario de Madrid D. Miguel Ángel Rodríguez García con el número 406 de su protocolo (la **“Escritura de Compraventa”**) las acciones de PDI pertenecen a los siguientes accionistas:

1. D. Sergio Martínez Herrero, con DNI: 11803871H, posee 8.298 acciones de PDI, números 1 al 8.298, ambos inclusive, representativas del 40,48% del capital social.
2. D. Antonio Herrero Castillo, con DNI: 51373663N posee 5.552 acciones de PDI, números 10.119 al 15.670, ambos inclusive, representativas del 27,08% del capital social.
3. D. Marcelino Martínez García, con DNI: 3849146G posee 1.820 acciones de PDI, números 8.299 al 10.118, ambos inclusive, representativas del 8,88% del capital social.
4. D. David Martínez García, con DNI: 3863154M posee 1.820 acciones de PDI, números 15.671 al 17.490, ambos inclusive, representativas del 8,88% del capital social.
5. Dña. María Isabel Martínez García, con DNI: 3869808N posee 1.610 acciones de PDI, números 17.491 al 19.100, ambos inclusive, representativas del 7,85% del capital social.
6. D. Luís Angel Martínez García, con DNI: 3846554B posee 1.400 acciones de PDI, números 19.101 al 20.500, ambos inclusive, representativas del 6,83% del capital social.

De los anteriores accionistas D. Marcelino Martínez García, D. David Martínez García, Dña. María Isabel Martínez García y D. Luis Ángel Martínez García son

hermanos. Los restantes accionistas no tienen relación familiar alguna.

El precio de compraventa de PDI fue fijado en 20.500.000 euros, equivalente al valor nominal de las acciones, habiendo desembolsado los accionistas compradores en el momento de la compra un 25%. Una vez adquiridas las acciones los actuales accionistas procedieron a desembolsar un 25% adicional (esto es, un importe de 5.125.000 euros), por lo que a la fecha del presente Folleto el capital social de PDI se encuentra desembolsado en un 50%. En opinión del Oferente el precio de venta de las acciones previsto en la Escritura de Compraventa se adecua al valor razonable de la compañía en el momento de realizar dicha venta.

Se hace constar que, de acuerdo con lo que se describe en el apartado I.9.1 del presente Folleto, el día 28 de marzo de 2007 y con anterioridad a la firma de la Escritura de Compraventa el Oferente vendió a PANI la participación del 50% en la sociedad Promogedesa Villaviciosa, S.A.

Los Accionistas de PDI actúan de forma concertada a efectos de lo previsto en la Ley del Mercado de Valores, así como a los efectos de la aplicación de la normativa de las Ofertas Públicas de Adquisición con respecto a la participación que obtenga la Sociedad Oferente en Inmofiban.

En virtud del Acuerdo entre Accionistas que se describe en el apartado I.8.3. los accionistas han llegado a determinados compromisos en relación a la gestión de PDI y de la sociedad resultante de las Reorganizaciones. Tal y como se describe en el referido apartado, D. Sergio Martínez Herrero, D. Antonio Herrero Castillo, D. Marcelino Martínez García, y D. David Martínez García han creado un sindicato de voto en virtud del cual, en relación con determinadas materias, adoptarán una decisión y la misma será trasladada de forma conjunta. En relación con dichas materias los referidos accionistas han acordado que, en caso de falta de acuerdo, votarán conforme a las instrucciones dadas por D. Sergio Martínez Herrero.

De conformidad con lo indicado anteriormente y como consecuencia de que las anteriores decisiones dependerán finalmente de D. Sergio Martínez Herrero, éste figurará en el Registro de Participaciones Significativas como titular último de la participación adquirida por el Oferente como resultado de la Oferta.

En virtud de escritura otorgada el día 28 de marzo de 2007 ante el Notario de Madrid D. Miguel Ángel Rodríguez García con el número 407 de su protocolo, la cual se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Mercantil, PDI está administrada por un Consejo de Administración compuesto de la siguiente manera:

NOMBRE	CARGO
D. Sergio Martínez Herrero	Presidente. Consejero Delegado
D. Antonio Herrero Castillo	Vocal. Consejero Delegado
D. Marcelino Martínez García	Vocal
D. David Martínez García	Vocal
TINALDE CONSULTING, S.L.U*	Vocal
D. Antonio Herrero Castillo	Secretario

* Tinalde Consulting, S.L.U. es una sociedad controlada por Dña. Cristina de Aldecoa Suarez. Dicho consejero no representa a ningún accionista de PDI ni guarda relación familiar o de parentesco con ningún accionista o consejero de PDI.

Se adjunta como **Anexo 1** copia simple de la escritura de constitución PDI.

Se adjunta como **Anexo 2** la certificación del Registro Mercantil de Madrid, acreditativa de la constitución, estatutos e inscripción de PDI y como **Anexo 3** la escritura de elevación a público del acuerdo de PDI de formular la oferta. Se adjunta igualmente como **Anexo 4** la escritura pública de elevación a público de del Acta de nombramiento de los actuales consejeros de PDI, pendiente de inscripción en el Registro Mercantil.

El órgano de administración de PDI inscrito en la fecha del presente Folleto en el Registro Mercantil, resultante de su escritura de constitución, es el de dos administradores mancomunados en las personas de D. Sergio Martínez Herrero y D. Marcelino Martínez García.

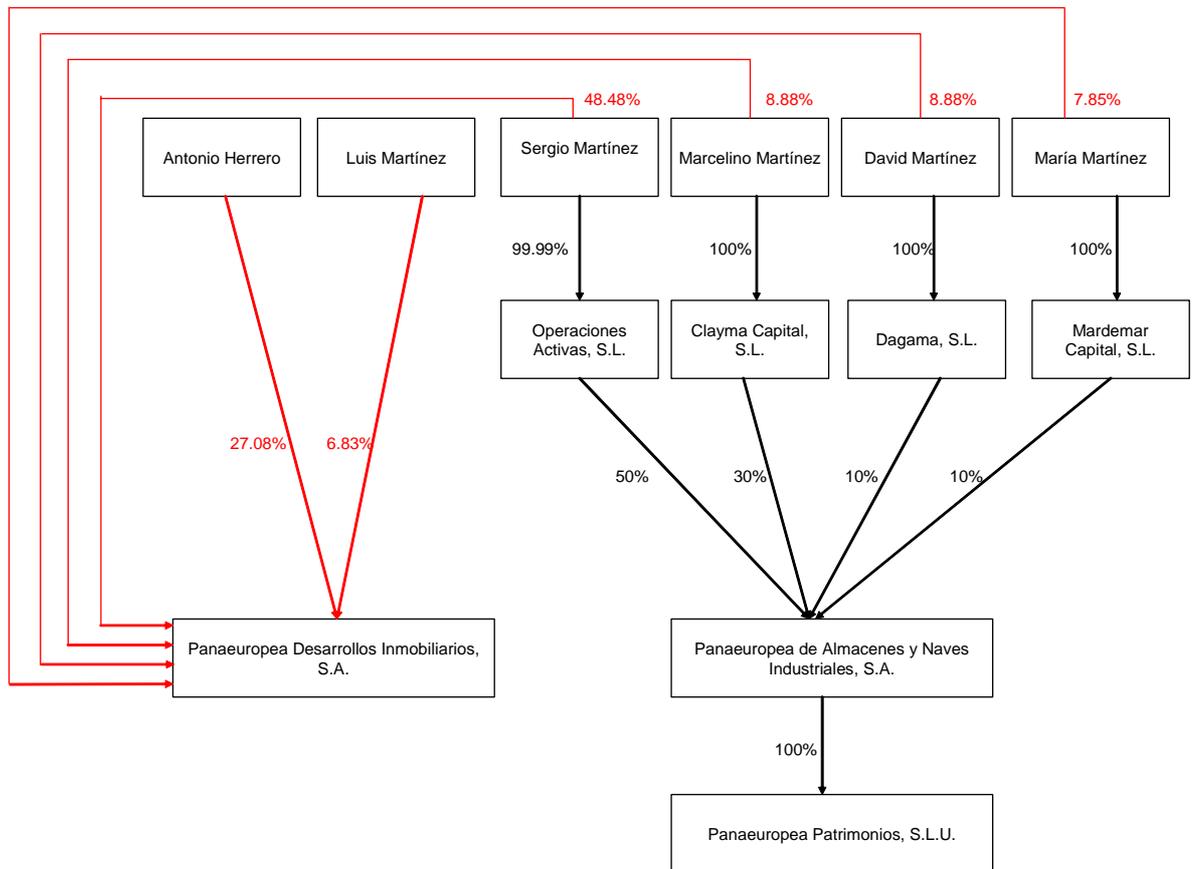
I.3 Entidades que pertenezcan al mismo grupo que el Oferente, con indicación de la estructura del grupo

El Oferente no constituye ni pertenece a ningún grupo de sociedades de acuerdo con lo establecido en el artículo 42 del Código de Comercio y en el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores.

Los accionistas de PDI lo son en virtud de la Escritura de Compraventa suscrita entre Paneuropea Patrimonios S.L.U (en adelante "**Paneuropea Patrimonios**") y los primeros el día 28 de marzo de 2007 ante el Notario de Madrid D. Miguel Ángel Rodríguez García.

Se acompaña como **Anexo 5** el contrato de compraventa de las acciones de PDI.

Los accionistas de la Sociedad Oferente poseen un entramado de empresas de acuerdo con lo que se describe a continuación:



Panaeuropea Patrimonios pertenece en su totalidad a Panaeuropea de Almacenes y Naves Industriales, S.A. (“**PANI**”). El capital social de PANI se encuentra distribuido de la siguiente forma: (i) Operaciones Activas, S.L. ostenta un 50%, (ii) Clayma Capital, S.L. ostenta un 30%, (iii) Damaga, S.L. ostenta un 10% y (iv) Mardemar Capital, S.L. ostenta un 10%.

Panaeuropea Patrimonios y PANI, desde sus inicios han desarrollado actividades de promoción y construcción dentro del mercado inmobiliario y más concretamente en el sector industrial. Con el paso de los años sus actividades iniciales se han ido ampliando pasando de la realización únicamente de promociones industriales, a la ejecución de desarrollos de oficinas y despachos profesionales o también denominados Lofts, así como la urbanización de áreas industriales.

Ambas sociedades han centrado la mayoría de su actividad en las comunidades autónomas de Madrid y de Castilla-La Mancha. No obstante, no se limita su capacidad operativa y de extender su área profesional a otras zonas de España. Las actividades desarrolladas en la actualidad por las sociedades son la construcción y la promoción. Generalmente la actividad constructora que desempeñan ambas sociedades suele ser parte de la actividad promotora, aunque en algunas ocasiones se desarrolla de manera independiente.

El órgano de administración de Paneuropea Patrimonios es de dos administradores mancomunados, siendo D. Sergio Martínez y D. Marcelino Martínez.

De la misma forma, el órgano de administración de PANI es un Consejo de Administración compuesto por los siguientes miembros: D. Marcelino Martínez García, D. David Martínez García, D. Pedro Damiano, Dña Elisa Martínez Herrero, D. Antonio Herrero Castillo y D. Sergio Martínez Herrero. Dña. Elisa Martínez es hermana de D. Sergio Martínez. D. Pedro Damiano es cuñado de D. Marcelino Martínez García y de D. David Martínez García.

Por lo que se refiere a los accionistas de PANI:

- (i) Operaciones Activas, S.L.: pertenece el 99,99% (todas las acciones menos una) de su capital social a D. Sergio Martínez Herrero, quien ostenta igualmente el cargo de Administrador Único. La acción restante pertenece a D. Javier Ocaña Grajal, quien no guarda relación ninguna con ninguno de los accionistas directos o indirectos de la Sociedad Oferente.
- (ii) Clayma Capital, S.L.: pertenece el 100% de su capital social a D. Marcelino Martínez García, quien ostenta igualmente el cargo de Administrador Único.
- (iii) Damaga, S.L.: pertenece el 100% de su capital social a D. David Martínez García, quien ostenta igualmente el cargo de Administrador Único.
- (iv) Mardemar Capital, S.L.: pertenece el 100% de su capital social a Dña. María Martínez García, quien ostenta el cargo de Administrador Solidario junto con D. Pedro Damiano.

En relación con la actividad y activos de las sociedades Operaciones Activas, S.L., Clayma Capital, S.L., Damaga, S.L. y Mardemar, S.L. se hace constar lo siguiente: (i) todas ellas tienen cierta actividad inmobiliaria, aunque de escasa relevancia, (ii) el único activo relevante de Mardemar, S.L. es las acciones en PANI, (iii) el único activo relevante de Damaga, S.L. es las acciones en PANI, (iv) los activos relevantes de Operaciones Activas, S.L. son las acciones en PANI, acciones de alguna otra sociedad y algún activo inmobiliario y (v) los activos relevantes de Clayma Capital, S.L. son las acciones en PANI y algún activo inmobiliario.

PANI no está controlada directa, indirectamente ni de forma concertada por ninguno de los accionistas anteriormente referidos ni por cualquier otra persona (en concreto se hace constar que no se encuentra controlada por Operaciones Activas, S.L.).

De acuerdo con la normativa vigente PANI no está obligada a consolidar con ninguna de las sociedades pertenecientes a ninguno de los accionistas

anteriormente referidos (en concreto se hace constar que no se encuentra sujeta a consolidación con Operaciones Activas, S.L.).

I.4 Personas responsables del contenido del Folleto

Asumen la responsabilidad del contenido del presente Folleto en nombre del Oferente, declarando que los datos e informaciones que contiene son ciertos, que no existen omisiones susceptibles de alterar su contenido y que el mismo no omite ningún dato o información relevante ni induce a error: (i) D. Sergio Martínez Herrero, con domicilio a estos efectos en Calle Arturo Soria 245, Madrid y con D.N.I. 11803871-H y (ii) D. Antonio Herrero Castillo, con domicilio a estos efectos en Calle Arturo Soria 245, Madrid y con D.N.I. 51373663N.

Sus facultades derivan del Acuerdo del Consejo de Administración de PDI cuya certificación se acompaña como **Anexo 3** al presente Folleto.

Se hace constar que, de conformidad con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 92 de la Ley del Mercado de Valores, la incorporación a los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "CNMV") de este Folleto y de la documentación que lo acompaña sólo implica el reconocimiento de que dichos documentos contienen toda la información requerida por la normativa vigente y en ningún caso determinará responsabilidad de la CNMV por la falta de veracidad de la información contenida en dichos documentos.

I.5 Valores de la sociedad afectada poseídos directa o indirectamente por el Oferente, por sociedades de su grupo o por personas que actúen por su cuenta o concertadamente con ellos o por los miembros de sus órganos de administración

A la fecha del presente Folleto:

- (i) ni el Oferente, ni ninguna sociedad participada en la mayoría de su capital social por los accionistas del Oferente, ni los socios de los anteriores, ni los miembros de sus respectivos órganos de administración tienen participación alguna, directa o indirecta, en el capital social de INMOFIBAN; y
- (ii) no existen personas o entidades que actuando de manera concertada o por cuenta de las sociedades, administradores y socios señalados en el apartado (i) anterior, posean acciones de INMOFIBAN.

Desde el 7 de marzo de 2006 (fecha ésta anterior en 12 meses a la fecha de publicación del Hecho Relevante relativo al anuncio de la Oferta) y hasta la fecha del presente Folleto, ninguna de las personas o entidades señaladas en los anteriores apartados (i) y (ii) ha realizado operaciones con acciones de INMOFIBAN, ni al contado ni a plazo ni con instrumentos que den derecho a la suscripción o adquisición de acciones de INMOFIBAN.

I.6 Estructura Accionarial y de Consejo de Inmofiban

I.6.1 Miembros del Consejo de Administración y accionistas con participaciones significativas de INMOFIBAN

La estructura del accionariado y el consejo de administración de INMOFIBAN, según la última información disponible, es la que consta en el siguiente cuadro*:

Accionista	%	Nº de acciones	Representación en el Consejo
LYSANDRE S.A.R.L.	32.37 %	106.836	Externo Dominical A través de D. Francisco Rubio Barberá
D. Antonio Vigil Sayalero	5.61 %	18.500	No
D. Pedro Gallego Albesa**	0.74 %	2.429	No
D. Josep Valles Saura	0.23 %	755	Externo Dominical
D. Joaquín Aubanell Toldra	0.10 %	322	Externo Dominical
D. Javier de Zunzunequi Valero de Bernabé***	0,36%	1.185***	Presidente y Consejero Delegado Consejero Ejecutivo
D. José Escassany Ballesteró	0,08%	275	Externo Dominical
D. José María Lafuente Pérez	2,12%	7.000	No
Resto	58,39%	192.698	

* Según la información aportada por los vendedores a la fecha del presente Folleto INMOFIBAN no posee autocartera.

** A través de SENY 97 SICAV S.A., titularidad al 100% de D. Pedro Gallego Albesa.

*** De las que 30 acciones son directas y 1.155 a través de Winville, S.L., titularidad esta última al 100% de D. Javier de Zunzunequi.

De acuerdo con los Contratos de Transmisión de Acciones que se describen en el apartado I.8.1 siguiente, accionistas de INMOFIBAN que representan un 77,81% de su capital social se han comprometido a aceptar la Oferta respecto de sus acciones (un total de 256.785 acciones). De la misma forma, en virtud de dichos Contratos de Transmisión de Acciones los referidos accionistas vendedores han asumido el compromiso de dimitir como consejeros de INMOFIBAN a la mayor brevedad posible tras la liquidación de la Oferta, así como a realizar sus mejores esfuerzos para que los restantes Consejeros, a excepción de los independientes, pongan sus cargos a

disposición de los nuevos accionistas, de un modo que no comprometa la continuidad en el gobierno de la misma. Este compromiso afecta a D. Javier Zunzunegui Valero de Bernabé, a D. José Vallés Saura, a D. José Escasany Ballesteros, a D. Francisco Rubio Barberá, y a D. Joaquín Aubanell Toldra.

1.6.2 Derechos de Opciones sobre Acciones

Según la información pública registrada, ningún miembro del Consejo de Administración tiene en vigor en la actualidad derechos de opciones sobre acciones, ni sistemas de retribución ligados al valor de las acciones.

I.7 Participación en el capital del Oferente por parte de INMOFIBAN

Ni INMOFIBAN ni ninguna sociedad de su grupo tiene participación alguna en el capital social del Oferente ni de ninguna de las sociedades participadas directa o indirectamente por los socios del Oferente, ni de las sociedades referidas en el apartado I.3.

I.8 Acuerdos entre el Oferente y los miembros del Consejo de Administración de la sociedad afectada o sus accionistas

I.8.1 Acuerdos con accionistas significativos de INMOFIBAN

Entre el día 6 de marzo de 2007 y la fecha del presente Folleto PDI y los accionistas de INMOFIBAN que se enumeran a continuación (en adelante los "**Accionistas Vendedores**" e individualmente cada uno el "**Accionista Vendedor**") han suscrito una serie de Contratos de Compromiso de Transmisión y Adquisición de Acciones en el marco de una Oferta Pública de Adquisición (los "**Contratos de Transmisión de Acciones**") sustancialmente idénticos al que se adjunta a este Folleto como **Anexo 13**.

Accionista	Acciones	Porcentaje
LYSANDRE, S.A.	106.836	32,37%
D. Antonio Vigil Sayalero	18.500	5,61%
D. Alejandro Perez Calzada	8.654	2,62%
VENTURE AHORRO PATRIMONIAL, S.A.		
D. Antonio Pérez Sanchez	7.705	2,33%
Dña. Margarita Ferrer Gimeno		
PROMOCIONES MARGA, S.A.		
ANTER 99 SICAV, S.A.		
D. Joaquín Vázquez Rodríguez	5.760	1,75%
Dña. Rosamaria Carol Ramos	4.400	1,33%
TRETZE 01 SICAV, S.A.	3.820	1,16%
SENY 97 SICAV, S.A.	2.429	0,74%
D. Victorio Munoz Talavera	2.000	0,61%
Dña. M ^a Victoria Arizmendi Gutierrez	1.340	0,41%
D. Antonio Arizmendi Ballester	1.320	0,40%

Accionista	Acciones	Porcentaje
D. Iñigo De Zunzunegui Valero De Bernabé	1.240	0,38%
Dña. Cristina Zunzunegui Redonet	1.166	0,35%
Dña. Emilia Curras Puente	1.095	0,33%
D. Carlos Jesús Beltran	1.000	0,30%
Dña. M ^a Pilar España Tajada		
Dña. Dulce María Hernández Lliso	1.000	0,30%
D. Juan Manuel Hernandez Lliso	1.000	0,30%
Dña. M ^a Victoria Hernández Lliso	1.000	0,30%
D. Oscar David Rodríguez Gómez	1.000	0,30%
Dña. Rosario Lliso Giner	1.000	0,30%
D. Luis De Zunzunegui Valero De Bernabé	950	0,29%
Dña. M ^a Pilar García Gómez	820	0,25%
D. Jose Vallés Saura	755	0,23%
Dña. Elisa Ruiz García	635	0,19%
D. Felipe Bertrand López Rocque	576	0,17%
D. Ignacio Crespo Ferrán	1000	0,30%
D. Eduardo Crespo Ferrán		
D. Jose Escasany Ballesteros	550	0,17%
Dña. Margarita Moreno Messeguer		
Dña. M ^a Luisa López-Bosch Arias	550	0,17%
Dña. M ^a Carmen López-Bosch Arias	548	0,17%
D. Agustín Gilgado Mugiente	500	0,15%
D. José Alfonso Javier Gilgado Muriente	500	0,15%
Dña. M ^a Amparo Silgado Mugiente	500	0,15%
Dña. Alexandra Fierro Pliego	479	0,15%
Dña. M ^a Angeles García Gómez	450	0,14%
Dña. M ^a Luisa García Gómez	450	0,14%
D. Jose M ^a Jerez De Rojas	400	0,12%
Dña. Inés Barturen Panera	389	0,12%
Dña. Carmen Borck Kupper	272	0,08%
Dña. M ^a Adriana Sagaseta De Ilurdoz Galbette	163	0,05%
Dña. Rosa M ^a Valero De Bernabé	127	0,04%
Dña. Mercedes Sanz Sanz	100	0,03%
D. Javier Zunzunegui Valero Bernabé	30	0,01%
Dña. Laura Silva Botas	642	0,19%
D. Francisco Alapont Anguita	82	0,02%
D. Antonio Folgueras Llorente	385	0,12%
Dña. Paula Folgueras Llorente		
Dña. Celia Silva Botas	642	0,19%
Dña. Carmen Silva Botas	643	0,19%
B.S. INVERSIONES 97, S.A. SICAV	2.250	0,68%
Dña. Carmen Botas Sánchez	552	0,17%
CIA. GRAL. APARCAMENTS DE VEHICLES, S.L.	625	0,19%
Dña. Montserrat Ribes Pérez De Rozas	3.750	1,14%
Dña. Consuelo Pérez-Rozas Saenz-Tejada	3.125	0,95%
D. José Escasany Moreno	270	0,08%

Accionista	Acciones	Porcentaje
D. Mariano Supervia Ramiz	600	0,18%
Dña. Dolores Sobreo Castro		
D. Ginés Buendía Alcaraz	2.000	0,61%
Dña. Nuria Verdaguer Badia		
Dña. Margarita Escasany Moreno	270	0,08%
Dña. Elvira Hernández González	950	0,29%
D. Mariano Ribón Sánchez	1.000	0,30%
Dña. Isabel Calabia Fabra		
D. Antonio Antras Badía	1.333	0,40%
Dña. Luz Sangüesa Adell	2.000	0,61%
D. Luís Villaroya Ripollés	5	0,00%
Dña. Mercedes Pérez Lorca		
Dña. Rosa Clop Martí	500	0,15%
Dña. María Clop Martí		
D. Pascual Valls Ribas	65	0,02%
D. Josep Curtichs Casals	700	0,21%
Dña. Maria Antonia Dalmau Llitjós	344	0,10%
D. Roser Dalmau Llitjós	380	0,12%
Dña. Montserrat Dalmau Llitjós	344	0,10%
Dña. Montserat Dalmau Llitjós	695	0,21%
Dña. M ^a Antonia Dalmau Llitjós		
D. Xavier Dalmau Llitjós		
D. Roser Dalmau Llitjós		
D. Agustín Dalmu Llitjós		
Dña. Maria Rosa Escuder Solsona	385	0,12%
D. Juan Antras Badía	1.333	0,40%
D. José Maria Antrás Badia	1.334	0,40%
D. Vicente Balader Menéndez	6.000	1,82%
Dña. María Teresa Sabata Mir		
Dña. Elvira Martí Vilardell	5.000	1,52%
Dña. Victoria De Miquel Blondel Martí		
D. Jaime José Coca Ferré	200	0,06%
D. Pedro Carrasco Baena	1.457	0,44%
Dña. M ^a Luisa De Andrés Casado	2.071	0,63%
D. Joaquin Camps Doménech	313	0,09%
D. Francisco Tusquets Trías De Bes	496	0,15%
Dña. Magdalena Franquesa Fito	1.341	0,41%
Dña. Carmen Franquesa Fito	1.340	0,41%
D. Alfonso García Franquesa	1.000	0,30%
D. Juan Bas Serra	1.000	0,30%
D. Agustín Bas Serra	1.000	0,30%
D. Jaime García Ricart	1.000	0,30%
Dña. María Teresa Balanya Balzac		
D. Enrique Llorca Rubert	909	0,28%
Dña. Nieves Navarro Soto		
Dña. Julia Nebot Benages	209	0,06%

Accionista	Acciones	Porcentaje
D. Buenaventura Kirchner Pallarés		
Dña. Guadalupe Noguera Giménez	963	0,29%
D. Fernando De Pomes Noguera	174	0,05%
Dña. Guadalupe Noguera Giménez		
Dña. Margarita Gómez Martí	1.000	0,30%
D. Joan Gallego Capella	650	0,20%
D. Joaquim Aubanell Toldrà	322	0,10%
D. Juan Manuel Moreta Munujos y Dña. Marta Tusquets Trias de Bes	2.700	0,82%
D. Luis Malagarriga Santamaría	438	0,13%
D. Luis Malagarriga Santamaría	432	0,13%
Dña. Elisenda Claramunt Peña		
FUNDACIÓ CASAMOR	1.257	0,38%
D. José M ^a Batet Rull	8.003	2,43%
D. Alejandro Padrós Fradera	1.250	0,38%
Dña. Mercedes Roldán Chesa		
D. Javier Figueras Figueras	909	0,28%
Dña. Montserrat Guillemot Sala		
PAT SARI, S.L.	1.350	0,41%
D. Josep Luis Ripalda Solano	800	0,24%
D. David Paredes Lorenzo	500	0,15%
D. Rosario Oliver Carrillo		
D. Joaquim Laguarda Mestres	985	0,30%
Beatriz de Pomes Noguera	174	0,05%
Guadalupe Noguera Giménez		
José María de Pomes NogueraJiménez	174	0,05%
Guadalupe Noguera Giménez		
Winville, S.L.	1.155	0,35%
TOTAL	256.785	77,81%

Compromisos de PDI:

En virtud de los Contratos de Transmisión de Acciones, PDI asumió el compromiso de presentar ante la CNMV una solicitud de autorización para la formulación de una oferta pública de adquisición (a) dirigida al 100% de las acciones de INMOFIBAN, (b) a un precio de 92 euros por acción, y (c) condicionada a la aceptación de acciones representativas del 80% de INMOFIBAN.

Compromisos de los Accionistas Vendedores

En virtud de los Contratos de Transmisión de Acciones, los Accionistas Vendedores se comprometieron irrevocablemente a aceptar la Oferta respecto de un total de 256.785 acciones de INMOFIBAN representativas de un 77,81 de su capital social (las "**Acciones**").

Adicionalmente los Accionistas Vendedores se comprometieron a no vender,

permutar ni por cualquier otro título transmitir o gravar las Acciones de su propiedad salvo en el marco de la Oferta, lo que impide que los mismos puedan vender sus acciones a un tercero aun cuando se presentare una oferta competidora.

Con independencia de la condición de límite mínimo a que se ha sometido la Oferta de acuerdo con lo previsto en el apartado II.3, el Oferente se compromete a no desistir de la Oferta aun cuando se presentare una oferta competidora.

El número de Acciones titularidad de cada Accionista Vendedor comprometido en virtud de los Contratos de Transmisión de Acciones es el indicado en la tabla anterior.

En los Contratos de Transmisión de Acciones los Accionistas Vendedores asumen, además, entre otros, los siguientes compromisos:

- (a) el compromiso de dimitir como consejeros de INMOFIBAN a la mayor brevedad posible tras la liquidación de la Oferta, así como a realizar sus mejores esfuerzos para que los restantes Consejeros, a excepción de los independientes, pongan sus cargos a disposición de los nuevos accionistas, de un modo que no comprometa la continuidad en el gobierno de la misma. Este compromiso afecta a la totalidad de los actuales miembros que componen el Consejo de Administración de Inmofiban, esto es, a D. Javier Zunzunegui Valero de Bernabé, a D. José Vallés Saura, a D. José Escasany Ballesteros, a D. Francisco Rubio Barberá, y a D. Joaquín Aubanell Toldra.
- (b) el compromiso de ejercitar sus derechos de voto, instruir a los administradores de las sociedades que les representen y en general hacer sus mejores esfuerzos para que INMOFIBAN explote y gestione sus negocios en el curso ordinario de éstos de acuerdo con la práctica habitual seguida hasta la fecha, procurando conservar conforme a tal principio sus negocios, operaciones, activos, clientes, proveedores y cualesquiera otros elementos de sus empresas en condiciones similares a las actuales.
- (c) el compromiso de que INMOFIBAN, hasta la fecha de liquidación de la Oferta y toma de control de INMOFIBAN por el Oferente, no distribuya dividendos ni de otro modo cualquier tipo de reservas, ni modifique sus estatutos, altere su capital social (aumentos o reducciones), ni realice ninguna fusión, escisión, transformación u operación similar.
- (d) el compromiso de no modificar sus Estatutos Sociales ni aumentar ni reducir su capital social, ni modificar la estructura o composición del mismo y no efectuar ni aprobar ninguna fusión, escisión, transformación ni cambio similar en su organización social u operación que implique una alteración del capital social de la Sociedad.

- (e) el compromiso de votar en el sentido de que INMOFIBAN emita un informe favorable a la Oferta de los previstos en el artículo 20 del Real Decreto de OPAs, salvo que se presentare una oferta competidora.

1.8.2 Acuerdos entre el Oferente y sus socios

Acuerdo de Intenciones

Con fecha 16 de abril de 2007, PDI, los accionistas de PDI, Paneuropea de Almacenes y Naves Industriales, S.A. ("**PANI**", participada indirectamente por algunos de los accionistas de PDI), los accionistas de PANI y Paneuropea Patrimonios han llegado a un acuerdo de intenciones con el objetivo de que las respectivas actividades que en la actualidad desarrollan PANI y Paneuropea Patrimonios se integren con la actividad desarrollada por PDI (en adelante "**Acuerdo de Intenciones**").

De conformidad con el Acuerdo de Intenciones:

- (i) Las partes han convenido que si la Oferta tuviera resultado positivo (bien sea por haber alcanzado el mínimo de aceptaciones previsto en el presente Folleto o por renuncia a dicho mínimo por parte del Oferente) estudiarán la posibilidad de promover un proceso de integración de PANI, Paneuropea Patrimonios y PDI (la "**Reorganización PANEUROPEA**"). En su caso, la Reorganización PANEUROPEA podría materializarse mediante la realización de aportaciones de activos o rama de actividad, la ejecución de fusiones o cualquier otra forma admitida en derecho. El objetivo de la Reorganización PANEUROPEA sería canalizar y aglutinar las inversiones inmobiliarias de las mencionadas sociedades a través de una sola sociedad. Las partes han convenido en que tanto la decisión como, en su caso, la forma de llevar a cabo la Reorganización PANEUROPEA dependerá de que se considere conveniente desde un punto de vista financiero y de estrategia empresarial, y se formalizará, en su caso, con estricta sujeción a la normativa aplicable.
- (ii) De la misma forma, las partes han acordado que si la Oferta tuviera resultado positivo (bien sea por haber alcanzado el mínimo de aceptaciones previsto en el presente Folleto o por renuncia a dicho mínimo por parte del Oferente) tienen intención de promover la fusión de PANI, Paneuropea Patrimonios o PDI (integradas o no, en virtud de lo previsto en el apartado (i) anterior) con la sociedad INMOFIBAN (la "**Fusión de INMOFIBAN**" y, conjuntamente con la Reorganización PANEUROPEA, las "**Reorganizaciones**"). En cualquier caso, la intención de las partes es que la sociedad resultante de la Fusión de INMOFIBAN continúe cotizando en la Bolsa de Valores de Barcelona y, de ser posible, sea admitida a negociación en otra Bolsa de Valores fomentando el acceso al Sistema de Interconexión Bursátil mediante la modalidad de contratación de "mercado continuo" o de contratación

con fijación de precios únicos o "Fixing". En caso de haberse llevado a cabo la Reorganización PANEUROPEA, las Partes manifiestan que la sociedad que en su caso se integraría con INMOFIBAN sería la resultante de dicha Reorganización PANEUROPEA. En caso contrario, la sociedad que se integraría con INMOFIBAN sería PDI. Las partes han convenido en que la decisión y la forma de llevar a cabo la Fusión de INMOFIBAN dependerá de que se considere conveniente desde un punto de vista financiero y de estrategia empresarial, y se formalizaría, en su caso, con estricta sujeción a la normativa aplicable, con pleno respeto a los derechos de los accionistas minoritarios y considerando la práctica de mercado y circunstancias predominantes a esa fecha.

A la fecha del presente Folleto no existe previsión, acuerdo ni decisión al respecto de la incorporación de terceros en los anteriores procesos, si bien en cualquier caso ninguno de los anteriores supuestos podrá suponer la pérdida del control de INMOFIBAN, o de la sociedad resultante de las Reorganizaciones por los socios del Oferente, que seguirán siendo titulares de al menos del 50,01% del capital social. De la misma forma, los anteriores supuestos no implicarán la pérdida del control por parte de D. Sergio Martínez Herrero en los términos del Contrato entre Accionistas que se describe a continuación. A medida que se fueran cerrando las Reorganizaciones el Oferente las comunicará como Hecho Relevante.

Se adjunta una copia del Acuerdo de Intenciones como **Anexo 12**.

Contrato entre Accionistas

Con fecha 16 de abril de 2007 los accionistas de PDI (los "**Accionistas de PDI**") han llegado a un acuerdo de accionistas, (en adelante el "**Acuerdo entre Accionistas**") una fotocopia del cual se adjunta como **Anexo 6**.

El Contrato de Accionistas tiene la condición de "Pacto Parasocial" a los efectos del artículo 112 de la Ley del Mercado de Valores, si bien condicionado al resultado positivo de la Oferta (bien sea por haber alcanzado el mínimo de aceptaciones previsto en el presente Folleto o por renuncia a dicho mínimo por parte del Oferente). En consecuencia, tras la liquidación de la Oferta el Contrato entre Accionistas se comunicará como hecho relevante a la CNMV y se inscribirá en el Registro Mercantil correspondiente.

Los términos principales del Contrato entre Accionistas son los siguientes:

1. Administración de la Sociedad:
 - 1.1 *Con anterioridad a la Fusión de INMOFIBAN*: las partes han acordado que con anterioridad a la inscripción en el Registro Mercantil pertinente de la Fusión de INMOFIBAN, las decisiones a tomar por PDI en los órganos colegiados de INMOFIBAN (tanto la Junta General de

Accionistas como las comisiones delegadas y el órgano de administración) se determinará por acuerdo de la Junta General de Accionistas de PDI de acuerdo con las mayorías legales y/o estatutarias aplicables. Dicha decisión será trasladada a los órganos colegiados de INMOFIBAN por la persona o personas que en cada momento representen a la Sociedad en los mismos. A estos efectos, la decisión o propuesta tomada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad vinculará al representante en los órganos colegiados de INMOFIBAN, quien deberá cumplir con tal vinculación, trasladando las decisiones o propuestas así adoptadas.

- 1.2 *Con posterioridad a la Fusión de INMOFIBAN:* las Partes han acordado que con posterioridad a la inscripción en el Registro Mercantil pertinente de la Fusión de INMOFIBAN, las decisiones a tomar en los órganos colegiados de INMOFIBAN (tanto la Junta General de Accionistas como las comisiones delegadas y el órgano de administración) se tomarán de acuerdo con las mayorías legales y/o estatutarias aplicables.
- 1.3 *Sindicato de Voto:* D. Sergio Martínez Herrero, D. Antonio Herrero Castillo, D. Marcelino Martínez García y D. David Martínez García han acordado syndicar el voto de las acciones que ostentan de PDI y han acordado que en relación con las siguientes materias a adoptar en el seno de PDI y/o de INMOFIBAN adoptarán una decisión conjunta y la decisión así tomada será trasladada como una unidad por ellos a los órganos colegiados (Junta, Consejo y comisiones delegadas) tanto de PDI como de INMOFIBAN:
 - (a) El aumento de capital o la emisión de obligaciones o bonos, o cualquier otro instrumento que dé derecho a suscribir acciones de PDI o de INMOFIBAN o sea representativo de valores de deuda emitidos por PDI o INMOFIBAN, y en general, cualesquiera modificaciones estatutarias que afecten a las acciones en circulación;
 - (b) La fusión o escisión de PDI o de INMOFIBAN o la reorganización societaria de las mismas (incluyendo las Reorganizaciones);
 - (c) La disolución o liquidación de PDI o de INMOFIBAN;
 - (d) La exclusión de cotización de INMOFIBAN.
 - (e) en general, cualesquiera cuestiones se susciten en el marco de la Oferta, incluyendo la posibilidad de retirar las condiciones a las que se encuentre sometida.

En relación con las anteriores materias, D. Sergio Martínez Herrero, D. Antonio Herrero Castillo, D. Marcelino Martínez García y D. David Martínez García procurarán alcanzar un acuerdo en cuanto al sentido del voto a emitir y, en caso de no alcanzarse ese acuerdo, votarán

conforme a las instrucciones dadas por D. Sergio Martínez Herrero.

2. Compromiso de Permanencia:

2.1 Los Accionistas de PDI han asumido el compromiso y la obligación con carácter irrevocable de no vender, gravar o de cualquier otro modo disponer o transmitir sus acciones en PDI o en la sociedad resultante de las Reorganizaciones y de no reducir su participación directa o indirecta en el capital social, en un plazo de 1 año desde la firma del presente Contrato.

2.2 Las anteriores disposiciones no serán de aplicación a las transmisiones que puedan realizar, por cualquier título, en cualquiera de los siguientes supuestos: **(i)** las transmisiones de acciones que se realicen entre las partes; **(ii)** las transmisiones a favor de terceros, que hubieran sido autorizadas, ya sea previamente ya sea con ocasión de la transmisión en cuestión, por las partes; y **(iii)** las transmisiones a favor de cualquier otra persona, física (incluidos sus ascendientes y descendientes directos y sociedades controladas por cualesquiera de ellos) o jurídica que, de forma directa o indirecta, controle a, esté controlada por o esté sometida a control común con dicha parte, en los términos y con arreglo a lo previsto en el artículo 4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores. No obstante, en los supuestos (i) y (iii) anteriores el adquirente deberá adherirse a lo establecido en el Acuerdo entre Accionistas. Sin perjuicio de lo anterior, los Accionistas de PDI han consentido que D. Sergio Martínez Herrero y D. Antonio Herrero Castillo lleven a cabo la venta de acciones de PDI que representen un 8% del capital social (cada uno, es decir, un 16% en total). Se exceptúa igualmente de la restricción prevista anteriormente el otorgamiento de prenda sobre las acciones de PDI en garantía de la financiación destinada a financiar parcialmente la Oferta.

En relación con la venta del 16% por parte de D. Sergio Martínez Herrero y D. Antonio Herrero Castillo mencionada en el párrafo anterior, el Oferente manifiesta que en la actualidad hay negociaciones en curso con posibles compradores, si bien no se ha llegado a acuerdo alguno. En cualquier caso, la referida venta se llevaría a cabo con posterioridad a la liquidación de la Oferta y previsiblemente con anterioridad a las operaciones de Reorganización mencionadas en el presente Folleto.

2.3 Adicionalmente, D. Sergio Martínez Herrero, D. Antonio Herrero Castillo, D. Marcelino Martínez García y D. David Martínez García se han comprometido a no vender, enajenar o disponer en modo alguno de sus acciones en PDI o la sociedad resultante de las Reorganizaciones en la medida en que como resultado de dicha venta dejen de ostentar el 51% en cada momento.

3. Derecho de Adquisición preferente
 - 3.1 Una vez transcurrido el plazo indicado en el apartado 2.1 del apartado anterior, sin perjuicio del régimen de transmisión de acciones previsto en los Estatutos de la Sociedad, se ha acordado un derecho de adquisición preferente para el supuesto de que un accionista pretenda transmitir la totalidad o parte de las acciones de PDI o la sociedad resultante de las Reorganizaciones (el "Derecho de Tanteo"). El Derecho de Tanteo permitirá a las partes que lo ejerciten adquirir las acciones en las mismas condiciones que las ofrecidas por el adquirente propuesto.
 - 3.2 El tercero a quien en su caso se transmitan las acciones vendrá obligado a cumplir el Contrato de Accionistas, que deberá firmar en el acto de dicha transmisión.
 - 3.3 En el supuesto específico de la existencia de una Oferta Pública de Adquisición ya sea voluntaria u obligatoria, realizada por un tercero no firmante del Acuerdo entre Accionistas, ninguna Parte, ni la parte transmitente, podrá acudir, transmitir, o aceptar la misma sin el consentimiento de los demás salvo que se den las todas siguientes circunstancias en cuyo caso será libre de acudir o no:
 - (i) que la oferta pública se dirija al 100% de los valores en circulación.
 - (ii) que ningún miembro del sindicato, por si, sus sociedades matrices o filiales o controladas por los mismos o junto con terceros libremente designados por el, manifiesten a la parte que desea transmitir sus acciones que presentará una Oferta Pública de Adquisición de acuerdo con la normativa vigente.

A los efectos del cómputo de la participación significativa y de la regulación de ofertas públicas de adquisición se tendrán en cuenta tanto las acciones sindicadas como cualesquiera otras que pertenezcan, directa o indirectamente, a los componentes del sindicato y a cualquier otra persona o entidad concertada con los mismos.

4. Cotización de INMOFIBAN

Los Accionistas de PDI han manifestado su interés y consideran esencial que las acciones de INMOFIBAN continúen cotizando en las Bolsas de Valores donde actualmente lo vienen haciendo. El Oferente tiene intención de continuar cotizando en el Segundo Mercado de la Bolsa de Valores de Barcelona y, de ser posible, ser admitida a negociación en otra Bolsa de Valores, fomentando el acceso al Sistema de Interconexión Bursátil mediante la modalidad de contratación de

“mercado continuo” o de contratación con fijación de precios únicos o “Fixing”.

Contrato de compraventa de activos

Con fecha 16 de abril de 2007 y mediante contrato privado Paneuropea Patrimonios ha vendido a PDI las siguientes parcelas en Villaviciosa, con el objetivo de que éstas formen parte de la actividad social ordinaria de PDI (el **“Contrato de Compraventa de Activos”**):

Finca I: PARCELA 11 A, del polígono número CC-2 de la Colonia El Bosque, en término municipal de Villaviciosa de Odón (Madrid).

Tiene una superficie de cinco mil ochocientos treinta y un metros cuadrados con veinte decímetros cuadrados; y 4.664,96 metros cuadrados edificables.

Linda: al norte, con la parcela 11 C en línea de 52,55 metros; al Sur, por su fachada, con la calle Guadiana en línea de 54,74 metros; al Oeste, con la parcela número 10 del polígono CC-2 El Bosque en línea de 118,45 metros; y al Este, con la parcela 11 B en línea de 103,48 metros.

INSCRIPCIÓN.- Consta inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Pozuelo de Alarcón (Madrid), al tomo 911, libro 413 de Villaviciosa de Odón (Madrid), folio 112, finca 18.574, inscripción 1ª.

Finca II.- PARCELA 11-B, del polígono número CC-2 de la Colonia El Bosque, en término municipal de Villaviciosa de Odón (Madrid).

Tiene una superficie de cinco mil ochocientos treinta metros cuadrados con sesenta decímetros cuadrados 4.664,48 metros cuadrados edificables.

Linda: al norte, con la parcela 11 C en línea de 59,01 metros; al Sur, por su fachada, con la calle Guadiana en línea de 66,33 metros; al Oeste, con la parcela número 11 A, en línea de 103,48 metros; y al Este, con la parcela de Liceo Zuloaga, en línea de 85,45 metros.

INSCRIPCIÓN.- Consta inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Pozuelo de Alarcón (Madrid), al tomo 911, libro 413 de Villaviciosa de Odón (Madrid), folio 116, finca 18.575, inscripción 1ª.

Dicho Contrato de Compraventa de Activos se encuentra sometido a condición suspensiva consistente en el resultado positivo de la Oferta (bien sea por haber alcanzado el mínimo de aceptaciones previsto en el presente Folleto o por renuncia a dicho mínimo por parte del Oferente).

Se hace constar expresamente que las transmisiones de activos previstas se

han acordado en términos de mercado sobre la base de tasaciones emitidas por un experto independiente. Las fincas se han adquirido a un precio de 5.131.192 euros, abonándose un 10% el día 31 de enero de 2008, un 30% el 31 de julio de 2008 y el restante 60% el día 31 de enero de 2009.

1.8.3 Ausencia de otros acuerdos

Al margen de los acuerdos descritos, no existe vigente ningún otro acuerdo de cualquier naturaleza verbal o escrito entre el Oferente, sus socios, sociedades de sus grupos y administradores y la sociedad afectada, las sociedades de su grupo, sus respectivos accionistas o administradores en relación con la Oferta, con la propia Inmofiban o con el principal activo de Inmofiban, compuesto por un complejo de naves industriales que se define en el Capítulo IV. Tampoco se han reservado ventajas específicas a los miembros del Consejo de Administración de INMOFIBAN.

Los acuerdos anteriormente descritos no implican ni implicarán en el futuro un trato discriminatorio entre los Accionistas Vendedores y los restantes accionistas de INMOFIBAN y de los mismos no se deriva ninguna contraprestación adicional o diferente al precio de la presente Oferta a favor de los Accionistas Vendedores.

El Oferente no tiene información de la intención de otros accionistas distintos de los Accionistas Vendedores de INMOFIBAN en cuanto a la aceptación de la Oferta.

1.9 Información sobre la actividad y la situación económico-financiera del Oferente y su grupo

1.9.1 Actividad y situación económica financiera de PDI.

PDI tiene como principal actividad la construcción y promoción de bienes inmuebles, así como la adquisición, explotación y enajenación de los mismos incluida la intermediación inmobiliaria. A la fecha del presente Folleto PDI no tiene sociedades dependientes ni participaciones en sociedad o entidad alguna.

Se acompaña como **Anexo 7** un ejemplar de las cuentas anuales individuales auditadas de PDI, correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2006, el cual incluye la siguiente salvedad por incertidumbre:

"Tal y como se indica en la Nota 15 de los estados financieros adjuntos, la Sociedad tiene abiertos a inspección fiscal todos los impuestos a los que está sujeta para los ejercicios no prescritos. Debido a las posibles diferentes interpretaciones de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas podrían existir pasivos fiscales de carácter contingente, cuyo importe no es susceptible de cuantificación objetiva".

A continuación, se indican las principales magnitudes financieras que resultan

de las cuentas anuales auditadas individuales de PDI correspondientes a los ejercicios 2005 y 2006:

En miles de Euros	2006	2005
Total Ingresos	1.746.674,70	207.183,26
Activos totales	23.587.878,65	21.583.125,15
Patrimonio neto (recursos propios)	21.191.401,27	20.409.654,85
Endeudamiento (a largo plazo)	0	0
Endeudamiento (a corto plazo)	2.396.477,38	1.173.470,30
Resultado neto	1.531.746,42	-27.905,05

PDI no ha publicado ni ha hecho públicos estados financieros o magnitudes financieras más actualizados que los indicados anteriormente.

El día 28 de marzo de 2007 y ante el Notario de Madrid D. Miguel Ángel Rodríguez García el Oferente vendió a PANI la participación del 50% en la sociedad Promogedesa Villaviciosa, S.A. a un precio de 300.000 euros. Los restantes activos que constan en las Cuentas Anuales y Memoria del Oferente que se adjuntan como **Anexo 7** al presente Folleto se mantienen en el activo del Oferente. De la misma forma, con fecha 28 de marzo de 2007 los accionistas del Oferente procedieron a desembolsar un 25% del capital social del Oferente, de tal forma que a la fecha del presente Folleto el capital social del Oferente se encuentra desembolsado en un 50%.

II. ELEMENTOS OBJETIVOS DE LA OFERTA

II.1 Valores a los que se extiende la Oferta

La Oferta se extiende a la totalidad de las acciones de INMOFIBAN, es decir, a 330.000 acciones ordinarias representativas del total capital social de INMOFIBAN, de 1,53 Euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, representadas por medio de anotaciones en cuenta y admitidas a negociación en el Segundo Mercado de la Bolsa de Valores de Barcelona. Todas las acciones gozan de idénticos derechos políticos y económicos.

INMOFIBAN no tiene emitidos derechos de suscripción, acciones sin voto, obligaciones convertibles, clases especiales de acciones u otros valores negociables que puedan dar derecho directa o indirectamente a la suscripción o adquisición de acciones de INMOFIBAN.

Las acciones objeto de la presente Oferta deberán comprender todos los derechos políticos y económicos, cualesquiera que sea su naturaleza, que pudiera corresponder a las mismas.

Los términos de la Oferta son idénticos para la totalidad de las acciones de INMOFIBAN a que se dirige, ofreciéndose la contraprestación señalada en el apartado II.2 siguiente.

Las acciones a las que se extiende la Oferta deberán ser transmitidas por la persona legitimada para ello, libres de cargas, gravámenes o derechos a favor de terceros que limiten los derechos políticos o económicos de dichas acciones o su transmisibilidad, de modo que la propiedad que adquiera el Oferente sea irrevindicable conforme a lo señalado en el artículo 9 de la Ley del Mercado de Valores, y con todos los derechos políticos y económicos que le correspondan.

II.2 Contraprestación ofrecida por los valores

El Oferente ofrece a los accionistas de INMOFIBAN la cantidad de NOVENTA Y DOS (92 €) por cada acción.

La contraprestación será hecha efectiva en metálico y se abonará según lo establecido en el apartado III.2 siguiente.

II.3 Número máximo de acciones a las que se extiende la Oferta y número mínimo a cuya adquisición queda condicionada su efectividad

II.3.1 Número máximo

La Oferta se dirige a la totalidad de las acciones de INMOFIBAN y, en consecuencia, no tiene límite máximo.

II.3.2 Número mínimo

La efectividad de la Oferta se condiciona a la adquisición de 264.000 acciones de INMOFIBAN, que representan un 80% de su capital social.

De acuerdo con lo establecido en el apartado I.8.I anterior, el Oferente ha suscrito acuerdos con los Accionistas Vendedores en virtud de los cuales dichos accionistas se obligan irrevocablemente a aceptar la Oferta respecto a acciones representativas del 77,81% del capital social de INMOFIBAN, y a transmitir sus acciones al Oferente.

II.4 Compromiso de la Sociedad Oferente

El Oferente, las sociedades reseñadas en el apartado I.3, sus socios, las sociedades controladas por sus socios, las personas que actúen de forma concertada o por cuenta de todos los anteriores y sus respectivos administradores y directivos se comprometen a no adquirir directa o indirectamente, por sí o a través de persona interpuesta acciones de INMOFIBAN fuera del procedimiento de la Oferta desde la presentación de la Oferta hasta la publicación del resultado de la misma.

En caso de resultado negativo de la Oferta, el Oferente, las sociedades reseñadas en el apartado I.3, sus socios, las sociedades controladas por sus socios, las personas que actúen de forma concertada o por cuenta de todos los anteriores y sus respectivos administradores y personal de alta dirección no podrán, de forma directa o concertada, promover otra oferta pública de adquisición sobre acciones de INMOFIBAN durante los seis (6) meses siguientes a contar desde la fecha de publicación del resultado en el que quede sin efecto la Oferta, y no podrán adquirir valores durante dicho periodo en cuantía que determine la obligación de formularla, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 30.2 del Real Decreto 1197/1991.

II.5 Garantías de la Oferta

Con el fin de garantizar el pago del precio de las acciones cuyos titulares acepten la Oferta, PDI ha presentado ante la CNMV aval otorgado por la entidad CAJA DE AHORROS DE CASTILLA LA MANCHA (CCM) por un importe máximo de treinta millones trescientos sesenta mil (30.360.000) euros, importe que cubre íntegramente la contraprestación ofrecida por el conjunto de los valores a los que se dirige la Oferta. Se adjunta copia del aval como **Anexo 8**.

II.6 Financiación de la Oferta

En el caso de que la presente Oferta fuera aceptada por la totalidad de los valores a los que se dirige, la Sociedad Oferente vendría obligada a realizar un desembolso máximo de TREINTA MILLONES TRESCIENTOS SESENTA MIL (30.360.000) euros.

Con fecha 26 de marzo de 2007 el Oferente suscribió un contrato de préstamo con la Caja de Ahorros de Castilla La Mancha (en adelante la "**Financiación**") cuyas condiciones son las siguientes:

- (i) Importe: 21.000.000 euros.
- (ii) Plazo: 3 años.
- (iii) Tipo de Interés: Euribor a 1 año + 1,75 puntos.
- (iv) Garantías: (a) promesa de prenda de las acciones de INMOFIBAN que se adquieran en la Oferta, y (b) prenda de las acciones de PDI.

La financiación descrita no supondrá un incremento del endeudamiento de INMOFIBAN ni de las sociedades de su grupo (salvo en el caso de llevarse a cabo la reorganización que se describe en el apartado IV.2 siguiente) ni la afección de activos de la misma para garantizar la financiación ni requerirá el otorgamiento de garantías reales por INMOFIBAN.

El importe adicional necesario para la financiación de la Oferta provendrá de fondos propios que han sido generados por la Sociedad Oferente en los meses transcurridos del ejercicio 2.007 y que se encuentran en la tesorería del Oferente.

No se prevé ninguna condición para la disposición de la Financiación y particularmente se hace constar que no se prevé como condición para su disposición la aceptación por el 80% de las acciones representativas del capital social de INMOFIBAN.

La Financiación no se encuentra garantizada de forma personal por parte de los Accionistas del Oferente.

II.7 Condiciones a las que está sujeta la Oferta

De acuerdo con lo señalado en el apartado II.3.2 anterior, la efectividad de la Oferta se condiciona a la adquisición de un mínimo de 264.000 acciones representativas del 80% del capital social actual de INMOFIBAN.

El Oferente declara que la anterior es la única condición a la que se sujeta la Oferta y que, a los efectos de lo previsto en el artículo 15.2.g) del Real Decreto 1197/1991, la eficacia de la Oferta no está sometida a ninguna condición de las previstas en el artículo 21 del citado Real Decreto.

III. ELEMENTOS FORMALES DE LA OFERTA

III.1 Plazo de aceptación

El plazo de aceptación de la presente Oferta Pública de Adquisición de Acciones es de un (1) mes que comenzará en la misma fecha de publicación del primero de los anuncios a los que se refiere el artículo 18 del Real Decreto 1197/1991 en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, en el Boletín de Cotización de la Bolsa de Valores Barcelona y en dos periódicos. A los efectos de cómputo del referido plazo de un mes se incluirá tanto el día inicial como el último día del referido plazo.

Como fecha de publicación del anuncio en el Boletín de Cotización de la Bolsa de Valores de Barcelona se entenderá la sesión bursátil siguiente a la de la fecha de la sesión a la que se refiera dicho Boletín.

El plazo de aceptación será contado de fecha a fecha, excepto si el primero y/o el último día fuesen inhábiles a efectos de negociación de la Bolsa de Valores de Barcelona. En tales casos, el plazo de aceptación, respectivamente, se iniciará o se extenderá automáticamente hasta el día hábil inmediatamente siguiente, a efectos de negociación en la Bolsa de Valores de Barcelona, finalizando en todo caso a las veinticuatro horas del último día del plazo.

Se acompaña como **Anexo 9** el modelo de los anuncios que se publicarán en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, en el Boletín de Cotización de la Bolsa de Valores Barcelona y en dos periódicos. El Oferente no tiene previsto realizar ningún otro tipo de publicidad, comunicación o anuncio de la Oferta, tal y como se acredita mediante carta que se acompaña como **Anexo 10**.

El Oferente podrá prorrogar el plazo de aceptación previa autorización de la CNMV y previo anuncio de la prórroga de acuerdo con lo establecido en el artículo 19.2 del Real Decreto 1197/1991, sin que dicho plazo sea superior a dos meses.

III.2 Formalidades relativas a la aceptación y forma y plazo en que se recibirá la contraprestación

Aceptación irrevocable e incondicional

Las declaraciones de aceptación de la Oferta por los accionistas de INMOFIBAN se admitirán desde el primer día del plazo de aceptación. Las aceptaciones de los accionistas de INMOFIBAN serán irrevocables (salvo los supuestos previstos en el Real Decreto 1197/1991) y no podrán someterse a condición, según lo dispuesto en el artículo 25.2 del Real Decreto 1191/1991. Las que no reúnan estas características se reputarán inválidas y no serán admitidas.

Procedimiento de aceptación de la Oferta y pago de la contraprestación

Los titulares de acciones deberán manifestar su aceptación de la Oferta por escrito a la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Barcelona, a través de cualquier entidad miembro de dicha Bolsa, quien responderá de la titularidad y tenencia de las acciones a que se refieren dichas aceptaciones, así como de la inexistencia de cargas o gravámenes o derechos de tercero que limiten los derechos políticos o económicos de dichas acciones o su transmisibilidad. Las entidades miembros deberán comunicar al día siguiente a la Sociedad Rectora de la Bolsa de Barcelona las declaraciones de aceptación recibidas, así como al Oferente a través del representante designado a estos efectos. El representante del Oferente a los efectos de dicha comunicación es D. Antonio Herrero (dirección Calle Arturo Soria 245, Madrid Fax: +34 91 350 36 64).

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

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 INMOFIBAN podrán aceptar la Oferta por la totalidad o parte de las acciones de INMOFIBAN que posean. Toda declaración que formulen deberá comprender al menos una (1) acción de INMOFIBAN.

Publicación del resultado de la Oferta

Transcurrido el plazo de aceptación previsto en el presente Folleto, o el que resulte, en su caso, de su prórroga o modificación, y en un plazo que no excederá de cinco (5) días, la Sociedad Rectora de las Bolsa de Valores de Barcelona comunicará a la CNMV el número total de acciones que han aceptado la Oferta.

Conocido por la CNMV el número total de aceptaciones, la CNMV comunicará en el plazo de tres (3) días a la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Barcelona, al Oferente y a INMOFIBAN, el resultado de la Oferta. La citada Sociedad Rectora publicará dicho resultado con su alcance concreto no más tarde del día siguiente en el correspondiente Boletín de Cotización, entendiéndose por fecha de publicación del resultado, la fecha de sesión a la que se refieran el mencionado Boletín de Cotización.

La Sociedad Oferente se compromete a comunicar a la CNMV su decisión de renunciar a la condición prevista en el apartado II.3 anterior (esto es, el número mínimo de aceptaciones) no más tarde del día siguiente a aquel en el que la CNMV le anticipe el número total de valores comprendido en las aceptaciones de la Oferta.

En todo caso, en el supuesto de que esta condición no se cumpla y la Sociedad Oferente no comunicase a la CNMV su renuncia, esta Oferta quedará sin efecto.

Liquidación de la Oferta

La adquisición de las acciones se intervendrá y liquidará por Venture Finanzas, S.V., S.A., que actuará por cuenta del Oferente, según la designación a la que se refiere el apartado III.4 siguiente.

La liquidación y el pago del precio de las acciones serán realizadas siguiendo el procedimiento establecido para ello por el Servicio de Compensación y Liquidación de la Bolsa de Valores de Barcelona, SCL BARNA ("**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 en el que se publique el resultado de la Oferta.

III.3 Gastos de aceptación y liquidación de la Oferta

Los titulares de las acciones de INMOFIBAN que acepten la Oferta a través de Venture Finanzas, S.V., S.A. no soportarán gasto alguno derivado de los corretajes de la participación obligatoria en la compraventa de un miembro del mercado ni de los cánones de contratación de la Bolsa de Valores de Barcelona y del SCL BARNA que serán asumidos por PDI.

En el supuesto de que intervengan por cuenta del aceptante otros intermediarios o miembros del mercado distintos del reseñado en el párrafo anterior, serán a cargo del aceptante el corretaje 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 que serán satisfechos por la Sociedad Oferente.

En ningún caso la Sociedad Oferente se hará cargo de las eventuales comisiones que las entidades depositarias y administradoras de las acciones carguen a sus clientes por la tramitación de órdenes derivadas de la aceptación de la Oferta.

Los gastos correspondientes al comprador correrán a cargo de la Sociedad Oferente. Cualesquiera otros gastos distintos de los anteriormente reseñados serán asumidos por quien incurra en ellos.

En caso de resultado negativo de la Oferta, se procederá a la devolución de los documentos acreditativos de la titularidad de las acciones entregadas por los accionistas aceptantes de la Oferta y todos los gastos ocasionados por la aceptación y por la devolución de los certificados serán por cuenta del Oferente.

III.4 Designación del miembro del mercado que actuará por cuenta del Oferente

El Oferente ha designado a Venture Finanzas, S.V., S.A. (miembro de las Bolsas de Valores de Barcelona, Valencia y Madrid), con domicilio social en Calle Doctor Fleming, 21, bajos, 08017-Barcelona, con N.I.F. número A62235957, e inscrita en el Registro Mercantil de de Barcelona, Tomo 34384, Folio 89, Hoja B-212997, inscripción 8ª., como entidad encargada de intervenir y liquidar las operaciones de adquisición de acciones que pudieran resultar de la presente Oferta.

Se acompaña como **Anexo 11** copia de la carta de Venture Finanzas, S.V., S.A. en la que acepta su designación para el desempeño de las actuaciones señaladas anteriormente.

IV. OTRAS INFORMACIONES

IV.1 Finalidad perseguida con la adquisición

Finalidad de la Oferta

La finalidad perseguida con la presente Oferta es la toma de control de INMOFIBAN por parte del Oferente, y a estos efectos pretende adquirir el mayor número posible de acciones de INMOFIBAN en la Oferta que sea posible.

El objetivo es desarrollar un proyecto industrial a largo plazo, reforzando la presencia de INMOFIBAN en un mercado que por sus características y sectores de actividad, es muy similar a la que desarrolla el entramado de sociedades titularidad de los accionistas del Oferente.

Reorganizaciones

Tal y como se menciona en el apartado 1.8.2 anterior, el Acuerdo de Intenciones establece que si la Oferta tuviera resultado positivo (bien sea por haber alcanzado el mínimo de aceptaciones previsto en el presente Folleto o por renuncia a dicho mínimo por parte del Oferente) estudiarán la posibilidad de promover la Reorganización PANEUROPEA (proceso de integración de PANI, Paneuropea Patrimonios y PDI). En su caso, la Reorganización PANEUROPEA podría materializarse mediante la realización de aportaciones de activos o rama de actividad, la ejecución de fusiones o cualquier otra forma admitida en derecho. El objetivo de la Reorganización PANEUROPEA sería canalizar y aglutinar las inversiones inmobiliarias de las mencionadas sociedades a través de una sola sociedad. Las partes han convenido en que tanto la decisión como, en su caso, la forma de llevar a cabo la Reorganización PANEUROPEA dependerá de que se considere conveniente desde un punto de vista financiero y de estrategia empresarial, y se formalizará, en su caso, con estricta sujeción a la normativa aplicable. En caso de llevarse a cabo la Reorganización Paneuropea, la misma se llevará a cabo dando estricto cumplimiento a la legislación aplicable y poniendo a disposición los informes de expertos que fueran preceptivos.

De la misma forma, el Acuerdo de Intenciones establece que si la Oferta tuviera resultado positivo (bien sea por haber alcanzado el mínimo de aceptaciones previsto en el presente Folleto o por renuncia a dicho mínimo por parte del Oferente) tienen intención de promover la Fusión de INMOFIBAN con la Sociedad Oferente o con la sociedad resultante de la Reorganización PANEUROPEA. En caso de haberse llevado a cabo la Reorganización PANEUROPEA, las Partes manifiestan que la sociedad que en su caso se integraría con INMOFIBAN sería la resultante de dicha Reorganización PANEUROPEA. En caso contrario, la sociedad que se integraría con INMOFIBAN sería PDI. Las partes han convenido en que la decisión y la forma de llevar a cabo la integración de INMOFIBAN dependerá

de que se considere conveniente desde un punto de vista financiero y de estrategia empresarial, y se formalizaría, en su caso, con estricta sujeción a la normativa aplicable, con pleno respeto a los derechos de los accionistas minoritarios y considerando la práctica de mercado y circunstancias predominantes a esa fecha.

La decisión de llevar o no a cabo la Fusión de Inmofiban se tomará previsiblemente dentro del plazo de seis (6) meses a contar desde la finalización de la Oferta, sin que a la fecha del presente Folleto se haya adoptado decisión al respecto.

En todo caso, la estructura final de integración dependerá de lo que se considere conveniente desde un punto de vista económico y de estrategia empresarial, así como de otras consideraciones de índole legal, fiscal y contable y, en todo caso, se realizará con sujeción a la normativa mercantil y bursátil aplicable y considerando la práctica de mercado y circunstancias concurrentes a dicha fecha.

Para el caso de tener lugar la Fusión de Inmofiban, el Oferente se inclina por que esta se lleve a cabo mediante la absorción de PDI por parte de Inmofiban, recibiendo los accionistas de PDI, acciones de Inmofiban en proporción a las que ostentaban en PDI, todo ello siempre y cuando la ejecución de dicha operación de fusión sea conveniente desde un punto de vista legal, fiscal y contable.

De acuerdo con el Contrato entre Accionistas, la realización de la Fusión de Inmofiban podrá acordarse con el voto favorable exclusivo de D. Sergio Martínez Herrero.

Una vez decidida, en su caso, la conveniencia de llevar a cabo la Fusión de Inmofiban el Oferente tiene la intención de llevar a cabo la misma con la mayor celeridad, procurando adoptar los acuerdos dentro del plazo de 12 Meses desde la liquidación de la Oferta. Para la determinación de la ecuación de canje se tomaría en cuenta como valor de Inmofiban el equivalente a la contraprestación de la presente Oferta, salvo que existan circunstancias no identificadas por el Oferente a la fecha del presente Folleto que justifiquen una valoración distinta en el momento de la Fusión de Inmofiban y siempre y cuando esta no se realice de forma inmediata.

En caso de llevarse a cabo la Reorganización PANEUROPEA, para la determinación del valor de la sociedad resultante de dicha Reorganización a los efectos de la Fusión de Inmofiban, se aplicarán criterios homogéneos a los aplicados en la Reorganización PANEUROPEA y, en su caso, al valor de la incorporación de nuevos socios en la Sociedad Oferente (o en la sociedad resultante de la Reorganización Paneuropea). A los efectos de dicha valoración se tendrá en cuenta la deuda contraída por el Oferente como consecuencia de la Oferta.

Todo lo anterior se entenderá sin perjuicio de los ajustes que resulte oportuno realizar en la valoración de la sociedad resultante de la Reorganización PANEUROPEA a la vista de las circunstancias no identificadas a la fecha de este Folleto que justifiquen una valoración distinta en el momento de la Fusión de Inmofiban siempre y cuando no se realice de forma inmediata.

La valoración de las sociedades participantes en el proyecto de fusión se realizará por un experto independiente (banco de inversión, auditor, etc.), elegido por el Oferente.

Todo lo anterior queda 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 la Fusión de Inmofiban.

En caso de llevarse a cabo la Fusión de INMOFIBAN descrita en el presente apartado el Oferente adoptará las medidas necesarias para cumplir todos los requisitos de información previstos en la normativa del mercado de valores en relación con dicha integración, incluyendo la elaboración, en su caso, del correspondiente documento de registro o documento equivalente.

A este respecto, tal y como se ha indicado anteriormente, es necesario hacer constar que si la Fusión de INMOFIBAN se produjera finalmente, la deuda contraída por PDI será asumida por la sociedad resultante de dicha integración. En opinión de la Sociedad Oferente y a la vista de los análisis realizados, dicho endeudamiento no perjudicará el desarrollo del negocio de la sociedad resultante de la fusión ni comprometerá su capacidad financiera.

Las operaciones de reestructuración previstas en los apartados anteriores se harán con estricta observancia de la normativa aplicable y, especialmente, de las restricciones legales en materia de asistencia financiera, que en opinión del Oferente no serán infringidas como consecuencia de dichas operaciones.

A la fecha del presente Folleto, el Oferente no tiene intención de efectuar otras operaciones societarias en relación con INMOFIBAN o las sociedades del grupo distintas de las descritas en el presente Folleto.

Se adjunta como **Anexo 14** un cuadro descriptivo y estimativo de las medidas a adoptar antes descritas.

Actividad futura. Activos y Pasivos

La actividad presente de INMOFIBAN consiste en la gestión y explotación mediante arrendamiento de un complejo de naves ubicado en la Calle Progress 6-12 en el municipio de Abrera provincia de Barcelona (08630) (el "**Complejo**").

El Oferente tiene intención de optimizar la gestión del Complejo que INMOFIBAN desarrolla en el marco de su actividad ordinaria. En particular, el Oferente tiene intención de optimizar e incrementar el número de metros cuadrados edificados, llevando a cabo las modificaciones estructurales del mismo que en su caso fueran necesarias.

A la fecha del presente Folleto el Oferente no ha adoptado ningún tipo de decisión ni tiene ninguna previsión en cuanto a la utilización o disposición del Complejo. Si bien el objetivo del Oferente es optimizar el Complejo y mantener su explotación, no descarta realizar transmisiones a terceros en función de las condiciones de mercado. Dicha venta podría ser total o parcial, dependiendo de las condiciones del mercado en cada momento. De acuerdo con la información facilitada por los Accionistas Vendedores una parte del Complejo (en particular una finca de 46.708,75 m²) está siendo explotada por INMOFIBAN en virtud de un contrato de leasing con duración hasta el 1 de diciembre de 2008 y con un valor residual de 50.626,39 euros. En el supuesto de resultado positivo de la Oferta el Oferente tiene intención de ejercitar la opción de compra del leasing y adquirir de esa forma la propiedad de la referida parte del Complejo.

De la misma forma, el Oferente tiene intención de potenciar la actividad inmobiliaria de INMOFIBAN en los términos descritos en el Acuerdo de Intenciones ampliado el objeto social a todo tipo de inversiones y promociones inmobiliarias.

En caso de resultado positivo de la Oferta (bien sea por haber alcanzado el mínimo de aceptaciones previsto en el presente Folleto o por renuncia a dicho mínimo por parte del Oferente), las operaciones inmobiliarias que INMOFIBAN acometerá en el futuro se centrarán en los siguientes segmentos de actividad:

Industrial

Se promoverán parques o plataformas logísticas, mininaves, en cualquier punto del territorio nacional, especialmente en Barcelona, Valencia y Madrid. La actividad empresarial incluirá desde la búsqueda del suelo, la tramitación de gestiones urbanísticas, obtención de licencias, diseño, desarrollo de proyecto, gestión y construcción.

Oficinas

Inmofibán comprará suelo con uso de oficinas para promover parques industriales y/o edificios de oficinas tanto en promoción directa como bajo pedido llave en mano.

Suelo

Inmofibán podrá comprar paquetes de suelo de todo tipo con el fin de desarrollarlos urbanísticamente y venderlos por partes o cuando se alcance

una rentabilidad de mercado. Este tipo de operaciones no será el objetivo prioritario de INMOFIBAN pero en ocasiones puntuales se podrán realizar operaciones de compra – venta de suelo por motivos estratégicos o porque lleguen ofertas de competidores.

Residencial

Se promocionarán viviendas en cualquier punto del territorio nacional, especialmente en Madrid, Barcelona y Valencia. La actividad empresarial incluirá desde la búsqueda del suelo, la tramitación de gestiones urbanísticas, obtención de licencias, diseño, desarrollo de proyecto, gestión y construcción.

El Oferente no prevé que INMOFIBAN, con posterioridad a la liquidación de la Oferta, incurra en endeudamiento adicional fuera del curso ordinario de los negocios, sin perjuicio de que si tuviera lugar la Fusión de Inmofiban con la Sociedad Oferente, la deuda contraída por ésta, sería asumida por la sociedad resultante de la fusión.

Política de empleo

En lo relativo al personal y de acuerdo con la información facilitada por los vendedores, a la fecha del presente Folleto INMOFIBAN no tiene trabajadores contratados. El Oferente tiene previsto cambios respecto de las políticas seguidas en INMOFIBAN basadas en la provisión de personal a la empresa. En particular, en caso de resultado positivo de la Oferta (bien sea por haber alcanzado el mínimo de aceptaciones previsto en el presente Folleto o por renuncia a dicho mínimo por parte del Oferente) es intención del Oferente que INMOFIBAN contrate a un equipo de personas especializadas del sector inmobiliario con el fin de desarrollar nuevos proyectos consistentes en compra de terrenos para su promoción inmobiliaria.

Negociación de las acciones de INMOFIBAN

Es intención del Oferente que las acciones de INMOFIBAN sigan cotizando en la Bolsa de Valores en el Segundo Mercado de la Bolsa de Valores de Barcelona, con independencia del proceso de reorganización que se describe en el epígrafe anterior 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 a la firma de un contrato de contrapartida en los términos previstos en el RD 710/1986 de 4 de abril.

El Oferente tiene intención de continuar cotizando en el Segundo Mercado de la Bolsa de Valores de Barcelona y, de ser posible, ser admitida a negociación en otra Bolsa de Valores, fomentando el acceso al Sistema de Interconexión Bursátil mediante la modalidad de contratación de “mercado continuo” o de contratación con fijación de precios únicos o “Fixing”. El Oferente tiene

intención de tomar la 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 Comisión Nacional del Mercado de Valores y, en particular y para el acceso al Sistema de Interconexión Bursátil, el de que al menos el 25% de las acciones estén repartidas entre el público.

Política de remuneración al accionista

De acuerdo con la información pública disponible, INMOFIBAN no ha acordado reparto de dividendos desde el ejercicio 2.002. La Sociedad Oferente prevé cambios respecto a la política seguida hasta la fecha por INMOFIBAN en cuanto a la distribución de dividendos. En particular, la Sociedad Oferente tiene intención de proceder al reparto de dividendos en la medida en que el mismo sea conveniente desde un punto de vista financiero y dicho reparto no comprometa la ejecución del plan de negocios (actual o futuro) de INMOFIBAN.

Si se acometiera la Fusión de INMOFIBAN, la distribución de dividendos podría reducirse o, incluso se podría acordar su no distribución.

Estatutos sociales

En el supuesto de que la Oferta tuviera un resultado positivo (bien sea por haber alcanzado el mínimo de aceptaciones previsto en el presente Folleto o por renuncia a dicho mínimo por parte del Oferente), es intención del Oferente ampliar el objeto social de INMOFIBAN a la realización de todo tipo de inversiones y promociones inmobiliarias. De la misma forma, el Oferente está estudiando la posibilidad de llevar a cabo una división o *split* del valor nominal de las acciones con objeto de facilitar mayor liquidez e incrementar el número de acciones en circulación con un valor de cotización más accesible de cara al inversor.

Con excepción de lo anterior y aquellas que fueren necesarias en el marco de las Reorganizaciones, a la fecha del presente Folleto el Oferente no tiene previsión o intención de introducir modificaciones en los Estatutos sociales de INMOFIBAN actualmente en vigor.

Órgano de Administración y Gobierno Corporativo

La Sociedad Oferente no tiene previsto modificar la configuración actual del Consejo de Administración en cuanto a número de miembros. El Oferente pretende mediante la Oferta alcanzar el control de INMOFIBAN y en consecuencia tiene intención de designar a la mayoría de los miembros del Consejo de Administración y de las comisiones.

A efectos de que el Oferente pueda acceder al Consejo de Administración de INMOFIBAN tan pronto como se liquide la Oferta, los Accionistas Vendedores

se comprometieron a dimitir como consejeros de INMOFIBAN, compromiso que afecta la totalidad de los miembros que actualmente componen el Consejo de Administración de INMOFIBAN, esto es, a D. Javier Zunzunegui Valero de Bernabé, a D. José Vallés Saura, a D. José Escasany Ballesteros, a D. Francisco Rubio Barberá, y a D. Joaquín Aubanell Toldra.

No existe acuerdo o compromiso alguno del Oferente con los actuales miembros del Consejo de Administración de INMOFIBAN respecto a su continuidad en la sociedad.

Dado que la sociedad afectada es una sociedad cotizada, es intención del Oferente que INMOFIBAN observe las recomendaciones de buen gobierno corporativo. En particular, y por lo que respecta al número de consejeros independientes, es intención del Oferente que la presencia de éstos en el consejo sea proporcional al capital flotante tras la liquidación de la Oferta. De la misma forma, es intención del Oferente el dotar a INMOFIBAN de Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

En el supuesto de que PDI fuese la sociedad absorbente en la Fusión de INMOFIBAN, y sus acciones fueran admitidas a negociación en bolsa, PDI tiene intención de dotarse de unos estatutos sociales y un órgano de administración equivalentes a los de INMOFIBAN, así como de observar las recomendaciones de buen gobierno corporativo que como sociedad cotizada le serán aplicables, manteniendo los socios del Oferente la mayoría del Consejo de Administración de la sociedad resultante de la Integración de INMOFIBAN.

Está previsto que el Presidente del Consejo de Administración de INMOFIBAN sea D. Sergio Martínez Herrero.

IV.2 Derecho de la competencia

El Oferente considera que la operación a que se refiere la presente Oferta no entra dentro de los umbrales establecidos en el artículo 14.1 de la Ley 16/1989 de 17 de julio de Defensa de la Competencia, ni en los establecidos en el Reglamento (CEE) número 139/2004 del Consejo, de 20 de enero, sobre control de las concentraciones entre empresas. En consecuencia, el Oferente no ha notificado la presente Oferta a las autoridades competentes en materia de defensa de la competencia.

IV.3 Folleto explicativo y anuncio de la Oferta

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.3 del Real Decreto 1197/1991, el presente Folleto, así como la documentación que le acompaña, se ponen a disposición de los interesados, quedando depositados en la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores Barcelona (Paseo de Gracia, 19, Barcelona), en el domicilio social de INMOFIBAN (Barcelona, Gran Vía de las Corts Catalanes, 702, 2º, 2ª), en domicilio social de PDI (Leganés, Madrid, Avenida Rey Juan Carlos I, número 84) y en el domicilio social de Venture

Finanzas, S.V., S.A. desde el día siguiente al de publicación del primer anuncio de la Oferta.

Igualmente y como máximo en el plazo citado anteriormente, el Folleto y la documentación complementaria podrán consultarse en los registros públicos de la CNMV (Paseo de la Castellana, 19, Madrid y Paseo de Gracia, 19, Barcelona) y en la página web de dicho organismo (únicamente el Folleto y el anuncio de la Oferta) así como en la página web de INMOFIBAN (<http://www.borsabcn.es/borsabcn/bsoccote.nsf/vweb/ES0054936?OpenDocument&lang=esp#here>).

En Madrid, a 19 de junio de 2007, se firma el presente Folleto de la Oferta Pública de Adquisición de Acciones de INMOFIBAN.

PANEUROPEA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A.

D. Sergio Martínez Herrero

D. Antonio Herrero Castillo