

Madrid, 24 de noviembre de 1999

En cumplimiento de la normativa legal vigente, a continuación ponemos en su conocimiento el siguiente **hecho relevante**:

En el día de hoy, Tabacalera, S. A. ha presentado en esa Comisión la documentación necesaria para la realización de una Oferta Pública de Adquisición de 3.720.765 acciones representativas de 15% del capital social de Inmobiliaria Zabálburu, S. A.

Tabacalera, S. A. es titular de 6.051.383 acciones de Inmobiliaria Zabálburu, S. A., representativas del 24,396% de su capital social, a través de su filial 100% Hebra, Promoción e Inversiones, S. A., por lo que, a través de esta Oferta alcanzará, en su caso, una participación total (directa más indirecta) del 39,396% en Inmobiliaria Zabálburu, S. A.

La contraprestación ofrecida por Tabacalera, S. A. a los accionistas de Inmobiliaria Zabálburu, S. A. consiste en 11,45 euros por acción (1.905,12 pesetas por acción) hecha efectiva en metálico, por lo que el importe máximo total de la Oferta a satisfacer por Tabacalera, S. A. asciende a 42.602.759,25 euros (7.088.502.701 pesetas). El precio ofrecido supone una prima del 29,4% frente a la última cotización de 8,85 euros registrada al cierre de la sesión bursátil del día de ayer.

La efectividad de la Oferta no se condiciona a la adquisición de una determinada cantidad mínimo de acciones.

Madrid, 24 de Noviembre de 1999

Me es grato remitirles el comunicado de prensa que el día hoy hemos dirigido a los distintos medios de comunicación:

COMUNICADO DE PRENSA

TABACALERA PRESENTA UNA OPA SOBRE EL 15% DE INMOBILIARIA ZABÁLBURU

Tabacalera, S.A., que ostenta en la actualidad una participación del 24,4% del capital de Inmobiliaria Zabálburu, S.A., ha decidido presentar una OPA (Oferta Pública de Adquisición) sobre el 15% del capital social de dicha sociedad a 11,45 euros (1.905,12 pesetas) por acción. El precio ofertado se sitúa cerca de un 30% por encima del cierre de la cotización a fecha de ayer, martes, día 23 de noviembre.

Esta operación representa la adquisición de 3.720.765 acciones, que suponen una inversión por parte de Tabacalera, S.A. de 42,6 millones de euros (7.088 millones de pesetas), que será hecha efectiva en metálico.

Tabacalera, S.A. ha decidido presentar esta Oferta Pública de Adquisición por cuestiones técnicas derivadas del proceso de amortización de autocartera anunciado por Inmobiliaria Zabálburu, S.A., que llevaría automáticamente a Tabacalera, S.A. a tener una participación superior al 25%, lo que imposibilitaría la adquisición de ninguna otra acción de Inmobiliaria Zabálburu, S.A.

Con esta operación, Tabacalera, S.A. incrementa su participación en la inmobiliaria, que considera de interés estratégico y de alto potencial de crecimiento para los próximos ejercicios. Tabacalera, S.A. estima que, mediante esta OPA, consolida su participación accionarial en Inmobiliaria Zabálburu, S.A., incrementando su compromiso con el proyecto de empresa desarrollado por esta compañía, en cuyas perspectivas de futuro Tabacalera, S.A. cree firmemente.

Esta operación se enmarca dentro de un proceso de redimensionamiento de la inmobiliaria, de cara a una mayor presencia y actividad en los mercados de valores.

Inmobiliaria Zabálburu es una inmobiliaria de tipo mixto que tiene dos actividades claramente diferenciadas: la explotación en arrendamiento del Patrimonio de su



propiedad y la promoción de viviendas. La sociedad, que tiene la Dirección General en Madrid, cuenta con delegaciones en Bilbao, Barcelona y Valencia.

Inmobiliaria Zabálburu se constituyó en el año 1.969 y, además de Tabacalera, S.A., cuenta, entre sus accionistas, con un grupo de Cajas de Ahorros (Ibercaja, Caja de Burgos, Caja de Avila y Caixavigo) que tienen alrededor de un 16% del capital.

La compañía ha obtenido un beneficio neto de 933 millones de pesetas al cierre de los nueve primeros meses del presente ejercicio económico de 1999, lo que representa un aumento del 50,2 por cien respecto al mismo periodo de 1998. En la actualidad, Zabálburu cuenta con un patrimonio inmobiliario en arrendamiento superior a los 130.000 metros cuadrados, con un índice de ocupación superior al 97 por cien. En cuanto a promoción de viviendas, Zabálburu dispone actualmente de suelo para desarrollar cerca de 2.800 viviendas, con una edificabilidad sobre rasante de unos 300.000 metros cuadrados y cuya venta proporcionará a la sociedad más de 60.000 millones de pesetas en los próximos 5 años.

En lo que se refiere al segmento comercial, Zabálburu ha adquirido 8.563 m2 en el Centro Comercial "La Ermita del Santo" y está desarrollando un Parque Comercial y de Ocio en la localidad de Zaratán (Valladolid) con una superficie total construida de 134.000 m2. Dicho centro, que está siendo desarrollado al 50% por Zabálburu y el Grupo Riofisa, supondrá una inversión total de 10.000 millones de pesetas y proporcionará unas rentas de más de 1.400 millones de pesetas anuales.

Madrid, 24 de noviembre de 1999