

**FADESA INMOBILIARIA S.A.,**

**CAIXA GALICIA y**

**CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES  
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD**

**OFERTA PUBLICA DE ADQUISICION  
DE ACCIONES**

**DE**

**INMOBILIARIA ZABALBURU S.A.**

**FOLLETO EXPLICATIVO**

*(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)*

## **INDICE**

- I Elementos subjetivos de la Oferta.
- II Elementos objetivos de la Oferta.
- III Elementos formales.
- IV Otras informaciones.

## **ANEXOS**

- 1. Documento acreditativo de la garantía de la Oferta.
- 2. Modelo de los anuncios a publicar.
- 3. Certificados de los acuerdos de los Oferentes de promover la Oferta.
- 4. Certificaciones relativas a los Oferentes.
- 5. Auditorías de las últimas Cuentas Anuales de los Oferentes.
- 6. Certificados de inmovilización de acciones.

**FOLLETO EXPLICATIVO  
DE LA OFERTA PUBLICA DE ADQUISICION  
DE ACCIONES DE INMOBILIARIA ZABALBURU S.A.**

**FORMULADA POR**

**FADESA INMOBILIARIA S.A.,CAIXA GALICIA y CAJA ESPAÑA DE  
INVERSIONES CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD**

**I. ELEMENTOS SUBJETIVOS DE LA OFERTA.**

**A) Denominación y domicilio de la sociedad afectada.**

La Sociedad afectada por la presente Oferta Pública de adquisición de acciones es INMOBILIARIA ZABALBURU S.A. (ZABALBURU), con domicilio social en Plaza de España número 4, piso 3º, 48011, Bilbao.

Su C.I.F. es A-48/055420 y está inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya al Tomo 402, Libro 156, Folio 226, Hoja nº 1.934.

El objeto social de ZABALBURU, según resulta del artículo 2º de los Estatutos Sociales, es *“la adquisición, promoción, construcción, rehabilitación, venta y arrendamiento, por cuenta propia o de terceros, de toda clase de bienes muebles o inmuebles, rústicos y urbanos, así como la actividad de hostelería y turística”*.

**B) Denominación, objeto y domicilio social de los Oferentes.**

Las entidades Oferentes, que actúan mancomunadamente, y que por consiguiente abonarán el precio de la oferta y se distribuirán las acciones adquiridas en la proporción que se determina en el apartado II siguiente, son las siguientes:

- FADESA INMOBILIARIA S.A. (FADESA), domiciliada en Avenida Alfonso Molina, s/n, La Coruña. Su C.I.F. es A-15036510 y está inscrita en el Registro Mercantil de La Coruña al Tomo 263, Libro 120, Folio 203, Hoja C-6643. Su objeto social, de conformidad con sus Estatutos Sociales, es el siguiente:

*“1.- La promoción, gestión y desarrollo de todo tipo de operaciones inmobiliarias y urbanísticas.*

*2.- La enajenación y explotación, incluso en arrendamiento, de las fincas, edificios, viviendas y locales e inmuebles en general, cualquiera que sea su destino, resultantes de la actividad.*

*3.- La ejecución de toda clase de obras públicas y privadas, para el Estado, Provincia, Municipio o Comunidad Autónoma y de particulares en todo el territorio nacional e incluso la contratación de cualquier tipo de obra a ejecutar en el extranjero.*

4.- *Construcción, modificación y/o urbanización de fincas de cualquier clase para la explotación directa, en forma de arriendo o venta parcial o total de las fincas construidas y/o urbanizadas.*

5.- *La fabricación, elaboración y/o venta incluso distribución de toda clase de materiales para la construcción.*

6.- *La prestación de toda clase de servicios y asesoramiento de carácter inmobiliario, la realización de proyectos y estudios, la gestión de licencias y permisos de toda índole y la realización de estudios de mercado, así como de servicios corporativos, otorgando a sociedades filiales o participadas, en su caso, apoyos financieros, afianzamientos y, en general, asistencia financiera en el ejercicio de sus actividades.*

*Se entiende por servicios corporativos la prestación de servicios de asesoramiento, información y asistencia técnica en materias económicas, contables, financieras, empresariales y legales, la cesión y explotación del uso de derechos industriales, marcas o nombres comerciales y la redacción, elaboración y ejecución de toda clase de estudios, políticas y proyectos, la creación de diseños industriales y comerciales, la dirección, asistencia técnica, transferencia tecnológica y de comercialización, inspección, control y administración de tales proyectos y actividades.*

*Si las disposiciones legales exigen algún título profesional para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social, se realizará por medio de persona que ostente la requerida titulación.*

*Las actividades integrantes del objeto social podrán ser realizadas por la Sociedad ya directamente ya indirectamente, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades de objeto idéntico o análogo o mediante cualesquiera otras admitidas en Derecho.”*

- CAIXA GALICIA, domiciliada en Rúa Nueva, 30-32, La Coruña. Su C.I.F. es G-15028947 y está inscrita en el Registro Mercantil de La Coruña al Tomo 1.019, Folio 1, Hoja 4.095. Su objeto social, de conformidad con sus Estatutos Sociales, es el siguiente:

*“a) Fomentar el ahorro.*

*b) Recibir del público fondos reembolsables.*

*c) Administrar y gestionar o aplicar por cuenta propia fondos a la concesión de crédito u operaciones de análoga naturaleza y a otras inversiones, con arreglo al Ordenamiento jurídico.*

*d) Adquirir, tener o negociar por cuenta propia o mediar por cuenta de tercero y, en general, desarrollar las actividades relacionadas con el mercado de valores que permita a las Cajas de Ahorro el Ordenamiento Jurídico.*

*e) Prestar los servicios de giro, transferencia, custodia, garantía, administración, mediación y comisión propios de la actividad de las Cajas de Ahorro y los de mediación o colaboración en seguros privados o de otra naturaleza con sometimiento a su legislación específica.*

*f) Realizar obras sociales y benéficas.*

*g) Las actividades complementarias, auxiliares y subordinadas en relación con todas las anteriores y en general cualquier otras actividad que permita el Ordenamiento jurídico a las Cajas de Ahorro.”*

- CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD (CAJA ESPAÑA), domiciliada en Edificio Botines de Gaudí, Plaza San Marcelo, 5, 24002 León. Su C.I.F. es G-24219891 y está inscrita en el Registro Mercantil de León al Tomo 355, Folio 198, Hoja LE-203. Su objeto social, de conformidad con sus Estatutos Sociales, es el siguiente:

*“a) Estimular y fomentar la práctica del ahorro, recibir los depósitos e imposiciones que le confíen y administrarlos e invertirlos en condiciones de seguridad para los impositores y de conveniencia para la propia Institución y para la economía general, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor.*

*b) Favorecer y facilitar el acceso al crédito, en su más amplio sentido, mediante la concesión de préstamos, créditos y otras operaciones de activo, con las debidas garantías y de conformidad con las disposiciones que regulen tales operaciones en cada momento.*

*c) Proporcionar el auxilio económico del Monte de Piedad, mediante la pignoración de alhajas u objetos de fácil almacenaje y conservación.*

*d) Prestar cualesquiera otros servicios propios de las entidades de crédito y cuantos sean complementarios o accesorios.*

*e) Destinar las utilidades líquidas, que se produzcan, a constituir reservas para la mayor garantía de la Institución y seguridad de sus impositores y a establecer y mantener obras de carácter benéfico-social y cultural en el ámbito de su actuación, fundamentalmente en la Comunidad Autónoma de Castilla y León, conforme a las normas sobre la materia.”*

**C) Entidades que pertenecen a los grupos de los Oferentes, con indicación de su estructura.**

- FADESA

FADESA INMOBILIARIA S.A. es la sociedad dominante de un grupo de sociedades en el que, a fecha de presentación de este Folleto, destacan las siguientes:

i) OBRALAR S.L. Unipersonal. Está participada por FADESA en un 100% y se dedica a la prestación de servicios inmobiliarios.

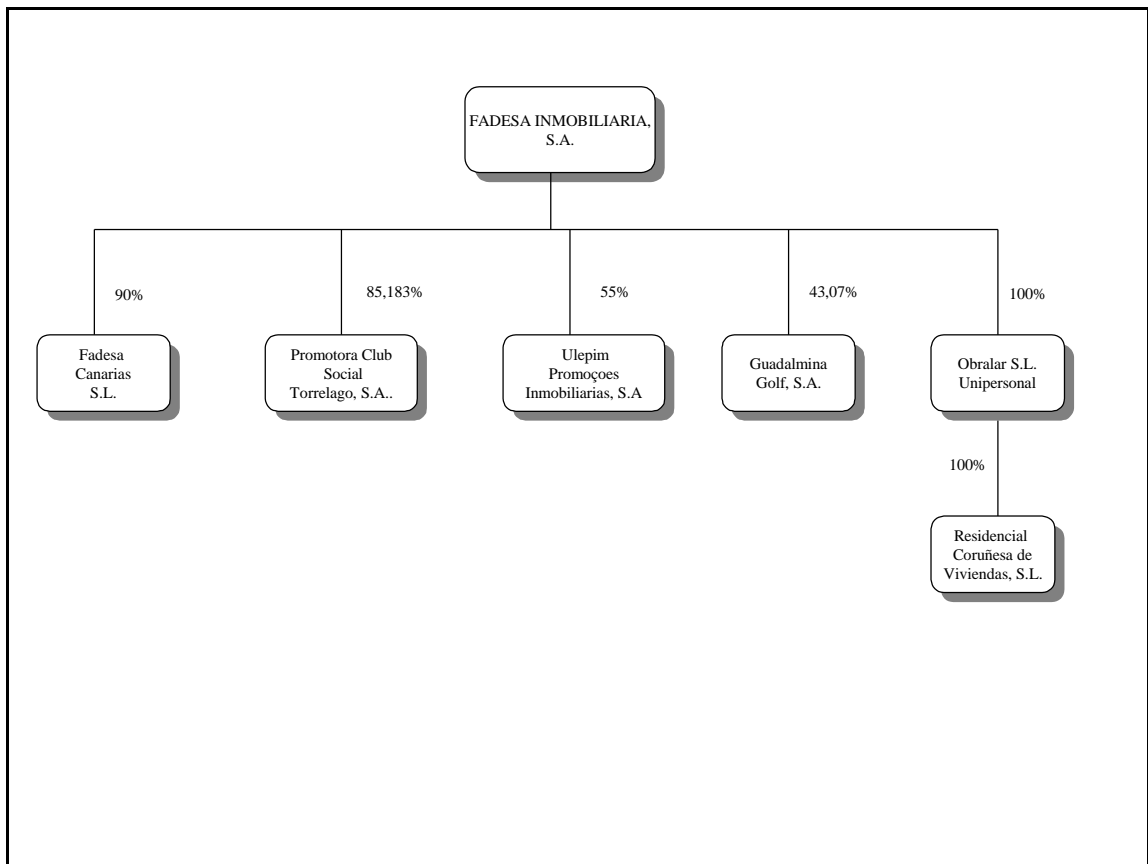
ii) RESIDENCIAL CORUÑESA DE VIVIENDAS S. L. Está participada por FADESA ya sea directamente ya indirectamente (a través de OBRALAR, S.L.) en un 100% y se dedica a la promoción inmobiliaria.

iii) PROMOTORA CLUB SOCIAL TORRELAGO S.A. Está participada por FADESA en un 85,183%. Se dedica a la explotación inmobiliaria de un club deportivo.

iv) FADESA CANARIAS S.L. Está participada por FADESA en un 90% y se dedica a la promoción inmobiliaria.

v) GUADALMINA GOLF S.A. Participada por FADESA en un 43,07%. Se dedica a la explotación de un club de golf.

vi) ULEPIM-PROMOÇÕES IMOBILIARIAS S.A. Está participada por FADESA en un 55% y se dedica a la promoción inmobiliaria.



Por otro lado, la composición del accionariado de FADESA es la siguiente:

El control de la sociedad corresponde a D. Manuel Jove Capellán, quien ostenta el 66.67% del capital social de FADESA, mediante:

- (i) una participación directa del 60.10% del capital social;
- (ii) una participación indirecta y concertada con su cónyuge e hijos, a través de la sociedad Inmobiliaria Arrendadora de Galicia S.A., que es titular del 6.57% del capital social;
- (iii) una participación indirecta, a través de la sociedad Gallega de Viviendas S.L., que es titular del 0.0001% del capital social;

El restante 33.33% del capital social de FADESA corresponde a D. Modesto Rodríguez Blanco, mediante:

- (i) una participación directa del 30.04% del capital social;
- (ii) una participación indirecta y concertada con su cónyuge, a través de la sociedad Fincas del Noroeste S.L., que es titular del 3.29% del capital social;

- CAIXA GALICIA

CAIXA GALICIA ostenta el control, entre otras, a fecha de presentación de este Folleto, de las siguientes sociedades:

i) CORPORACION FINANCIERA DE GALICIA S.A. (UNIPERSONAL). Está participada directamente por CAIXA GALICIA en un 100% y es una sociedad de cartera.

ii) BIA GALICIA DE SEGUROS Y REASEGUROS S.A. (UNIPERSONAL). Está participada indirectamente por CAIXA GALICIA en un 100% y se dedica a la actividad de seguros y reaseguros.

iii) GESCAIXA GALICIA SGEGR S.A. (UNIPERSONAL). Está participada indirectamente por CAIXA GALICIA en un 100% y es un Sociedad Gestora de Entidades de Capital Riesgo.

iv) TASAGALICIA S.A. Está participada indirectamente por CAIXA GALICIA en un 90,5%.

v) COINSA S.A. Está participada indirectamente por CAIXA GALICIA en un 75%.

vi) SOFTGAL S.A. Está participada indirectamente por CAIXA GALICIA en un 100%.

vii) HOME GALICIA S.A. Está participada indirectamente por CAIXA GALICIA en un 100%.

viii) TASAGALICIA CONSULTING S.A. Está participada indirectamente por CAIXA GALICIA en un 100%.

ix) CORREDURIA DE SEGUROS S.A. Está participada indirectamente por CAIXA GALICIA en un 100%.

x) CIBERVIAXES S.A. Está participada indirectamente por CAIXA GALICIA en un 50%.

xi) STD-MULTIOPCION S.A. Está participada indirectamente por CAIXA GALICIA en un 100%.

xii) PARTICIPACIONES AERONAUTICAS S.A. Está participada indirectamente por CAIXA GALICIA en un 66,39%.

- CAJA ESPAÑA

CAJA ESPAÑA ostenta el control, entre otras, a fecha de presentación de este Folleto, de las siguientes sociedades:

i) INVERGESTION SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION S.A. Está participada por CAJA ESPAÑA directamente en un 100% y es una sociedad de cartera.

ii) CAJA ESPAÑA GESTORA DE PENSIONES EGFP S.A. Está participada indirectamente por CAJA ESPAÑA en un 100% y es una gestora de fondos de pensiones.

iii) MORALEJA GESTION S.A. Está participada indirectamente por CAJA ESPAÑA en un 100% y es una sociedad inmobiliaria.

iv) CAJA ESPAÑA FONDOS SGIIC S.A. Está participada indirectamente por CAJA ESPAÑA en un 100% y es una gestora de fondos de inversión.

v) INMOCAJA S.A. Está participada directamente por CAJA ESPAÑA en un 100% y es una inmobiliaria.

vi) HARINERA DEL PISUERGA S.A. Está participada directamente por CAJA ESPAÑA en un 100% y se dedica a temas agrícolas.

vii) CAJA ESPAÑA VIDA SOCIEDAD DE SEGUROS Y REASEGUROS S.A. Está participada ya sea directa o indirectamente por CAJA ESPAÑA en un 95% y se dedica a la actividad de seguros y reaseguros.

#### **D) Personas responsables de este Folleto.**

Asumen la responsabilidad del contenido del presente Folleto Explicativo en nombre de cada uno de los Oferentes, declarando cada uno de ellos con respecto a los que le atañen y a los que sean de carácter común, que los datos e informaciones que contiene son ciertos y que el mismo no omite ningún dato relevante ni induce a error, debidamente facultadas al efecto, las siguientes personas:

Por FADESA, D. Manuel Jove Capellán, con D.N.I. 32.297.699, y domicilio profesional en Alfonso Molina, s/n, La Coruña.

Por CAIXA GALICIA, D. Javier Mateu Redondo, con D.N.I. 14.235.872 y domicilio profesional en Serrano, 45, Madrid.

Por CAJA ESPAÑA, D. José Enrique Fernández-Llamazares Nieto, con D.N.I. 9.696.886 y domicilio profesional en Avenida de Madrid, 120, León.

Se hace constar que, de conformidad con lo dispuesto en el último párrafo del art. 92 de la Ley del Mercado de Valores, la incorporación a los Registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) de este Folleto y sus anexos, incluyendo los últimos estados financieros auditados de los Oferentes, sólo implica que 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.

**E) Valores de la sociedad afectada poseídos directa o indirectamente por los Oferentes, por sociedades de sus grupos o que actúen por su cuenta o concertadamente con ella o por los miembros de sus órganos de administración.**

CAJA ESPAÑA es titular en la actualidad de 17.510 acciones de ZABALBURU adquiridas con más de un año de antelación a la presentación de esta Oferta. Enrique Porteiro Tuñas, miembro del Consejo de Administración de CAIXA GALICIA hasta el pasado día 17 de junio, es titular de 1.250 acciones de ZABALBURU. Estas acciones fueron adquiridas el 1 de septiembre de 1999 al precio de 9,6 Euros por acción. Ninguno de los demás Oferentes, ni ninguna de las sociedades de sus respectivos Grupos, ni otras personas que actúen por su cuenta o concertadamente con ellos (sin perjuicio de lo que se señala en el apartado I.G siguiente), ni los miembros de sus órganos de administración, tienen participación alguna, directa o indirecta, en el capital social de ZABALBURU.

**F) Valores de los Oferentes en poder de la sociedad afectada.**

ZABALBURU no es titular de ningún valor emitido por FADESA.

Ni CAJA ESPAÑA ni CAIXA GALICIA tienen constancia de que ZABALBURU sea titular de ningún valor por ellos emitido.

**G) Acuerdos entre los Oferentes y los miembros del Consejo de Administración de la sociedad afectada.**

No existe ningún acuerdo, expreso o no, entre los Oferentes y los miembros de los órganos de administración de ZABALBURU o la propia ZABALBURU, ni se ha reservado a ninguno de estos miembros por los Oferentes ninguna ventaja específica.

No obstante lo anterior, Ibercaja (titular de 1.493.169 acciones de ZABALBURU, representativas del 6,30% del capital social); Caja de Burgos (titular de 659.696 acciones, representativas de un 2,79%); Caja de Ahorros de Avila (titular de 484.780 acciones, representativas de un 2,05%); Caser Grupo Asegurador (titular de 105.475 acciones, representativas de un 0,45%), Mutuactivos SGIIC en nombre de Mutuafondo Valores FIM (titular de 391.858 acciones, representativas de un 1,65% del capital) y Mutuoactivos SV S.A. (titular de 45.000 acciones, representativas del 0,19% del capital), en conjunto titulares de un 13,43% del capital social de ZABALBURU, se han comprometido por escrito a aceptar con referencia a todas sus acciones la Oferta a que se refiere el presente Folleto salvo en el caso de que tengan la oportunidad de aceptar otra oferta que compita con ella que también esté dirigida al 100% de las acciones de ZABALBURU y cuyo precio exceda en un 5% del precio de la Oferta objeto de este Folleto. De las entidades mencionadas en el párrafo anterior, sólo Ibercaja ha designado un consejero en ZABALBURU.

Los Oferentes, con fecha 30 de mayo de 2000, suscribieron los acuerdos necesarios para la formulación de la presente OPA. Asimismo, los Oferentes han suscrito un acuerdo, modificado el día 26 de junio de 2000, con ALTADIS S.A. (ALTADIS) y HEBRA PROMOCION E INVERSIONES (HEBRA) que está relacionado con la formulación de la presente Oferta (en adelante, los Acuerdos). ALTADIS es titular directamente de 3.720.160 acciones de ZABALBURU, representativas de un 15,705% de su capital social, e indirectamente, a través de su filial al 100% HEBRA, de 6.051.383 acciones de ZABALBURU, representativas del 25,548% de su capital social, y ha designado tres representantes en el Consejo de Administración de ZABALBURU.

Los Acuerdos contemplan el ejercicio convenido de los derechos de voto de ALTADIS y los Oferentes para promover y aprobar la escisión de la actividad de promoción inmobiliaria de ZABALBURU. No se persigue como consecuencia de dichos Acuerdos una política común duradera en lo que se refiere a la gestión de la Sociedad, ya que una vez que culmine el proceso de escisión los Oferentes y ALTADIS dejarán de tener participación accionarial en la misma compañía.

En virtud de dichos Acuerdos, los Oferentes se han comprometido a la formulación de esta Oferta y HEBRA, salvo en los casos que seguidamente se señalan, ha quedado comprometida a aceptar la Oferta con referencia, exclusivamente, a 698.992 acciones (2,95% del capital social de ZABALBURU), habiendo procedido tanto ALTADIS como HEBRA a inmovilizar el resto de las acciones de su titularidad a efectos de la Oferta. La aceptación de HEBRA con referencia a las citadas 698.992 acciones se producirá dentro de los dos últimos días del periodo de aceptación de la Oferta. HEBRA, no obstante, no aceptará la Oferta en los dos siguientes supuestos: a) si el oferente inicial hubiera mejorado su oferta dirigiéndola al 100% y elevando su precio un 5% por encima del de la Oferta a la que se refiere el presente Folleto (salvo que los Oferentes, de buena fe, le soliciten la aceptación de su Oferta mediante carta dirigida con tres de días de antelación al final del periodo de aceptación, como consecuencia de tener los Oferentes la convicción unánime de que la Oferta va a tener resultado positivo); b) si se hubiera presentado por un tercero, en estas mismas condiciones, una nueva oferta competidora.

Los Acuerdos contemplan que, de tener la Oferta resultado positivo, los Oferentes y ALTADIS y HEBRA harán lo que proceda para escindir la actividad de promoción inmobiliaria, que será transmitida en bloque a una sociedad no cotizada, y que posteriormente se producirán transmisiones de acciones de ZABALBURU y de dicha sociedad no cotizada para que ALTADIS y HEBRA concentren sus participaciones en esta última y los Oferentes concentren las suyas en ZABALBURU, en los términos que se describen en el apartado IV de este Folleto.

Del mismo modo, se prevé en los Acuerdos que la autocartera actualmente existente en ZABALBURU que es de 607.244 acciones, no acudirá a la OPA, y que los Oferentes promoverán su amortización mediante la oportuna

reducción de capital, con carácter previo a la ejecución del proceso de escisión.

Igualmente, los Acuerdos prevén que, de tener la Oferta resultado positivo y en el caso de que el número de acciones con respecto a las que haya sido aceptada la Oferta sea inferior al 49,99% del capital social de ZABALBURU, ALTADIS y HEBRA deberán vender a los Oferentes, y estos comprar a ALTADIS y HEBRA, al mismo precio de la Oferta y con arreglo a la misma proporción que en ella, el día de la publicación del resultado de la Oferta, acciones adicionales que permitan a los Oferentes alcanzar conjuntamente un porcentaje del 49,99% del capital social de ZABALBURU.

No obstante, los Acuerdos prevén que lo señalado en el párrafo precedente no será de aplicación de formularse una nueva oferta competidora dirigida a la adquisición del 100% del capital social de ZABALBURU y a un precio que exceda en más del 5% del de la Oferta a la que se refiere el presente Folleto, supuesto en el que los Oferentes desistirían de su Oferta.

En el caso de que el oferente inicial mejorara su oferta dirigiéndola al 100% de las acciones de ZABALBURU y elevando su precio más de un 5% con respecto al de la Oferta a la que se refiere el presente Folleto, ALTADIS y HEBRA podrán aceptar la citada oferta mejorada siempre que en la carta que los Oferentes se han obligado a enviar a ALTADIS y HEBRA con tres días de antelación a la finalización del periodo de aceptación de su Oferta manifestándoles de buena fe su impresión acerca de su probable resultado positivo o negativo, hagan presente su convicción unánime de que la Oferta no va a tener resultado positivo. Con referencia a este caso, ALTADIS y HEBRA han manifestado su intención de liberar la inmovilización de sus acciones con la finalidad exclusiva de aceptar, si así lo estiman oportuno, la Oferta inicial mejorada. En el caso de que no se envíe por los Oferentes la referida carta a ALTADIS y HEBRA manifestándoles de buena fe su impresión acerca del probable resultado positivo o negativo de la Oferta, estas compañías podrán también, en ese caso, liberar la inmovilización de sus acciones con la finalidad exclusiva de aceptar, si así lo estiman oportuno, la citada Oferta inicial mejorada.

Los Acuerdos no implican ni implicarán en el futuro un trato discriminatorio entre las partes que los suscriben y los restantes accionistas de ZABALBURU. Al margen de lo que se señala en este apartado y en el apartado IV.A) de este Folleto, no existen otros acuerdos o pactos de tipo alguno entre los Oferentes que afecten a la presente Oferta, ni entre estos últimos con otros accionistas de ZABALBURU.

#### **H) Información sobre la actividad y la situación económica financiera de los Oferentes.**

Se acompañan como Anexo 5 del presente Folleto las últimas Cuentas Anuales auditadas, individuales y consolidadas, de cada uno de los Oferentes.

A continuación se recogen los datos fundamentales consolidados e individuales, correspondientes al ejercicio 1999, resultantes de dichas cuentas con referencia a cada uno de los Oferentes, en millones de pesetas:

<u>FADESA</u>	<u>Consolidados</u>	<u>Individuales</u>
Fondos propios:	5.634	5.064
Cifra de negocios:	22.467	22.339
Activos totales:	86.054	76.996
Endeudamiento Bancario:	37.232	32.599
Endeudamiento no Bancario:	40.322	39.227
Resultados:	2.275	1.975
<u>CAIXA GALICIA</u>	<u>Consolidados</u>	<u>Individuales</u>
Fondos propios <sup>1</sup> :	133.108	133.108
Margen ordinario:	68.856	68.516
Activos totales:	2.518.544	2.506.253
Recursos de clientes:	1.470.778	1.471.335
Resultados:	19.587	17.550
<u>CAJA ESPAÑA</u>	<u>Consolidados</u>	<u>Individuales</u>
Fondos propios <sup>2</sup> :	99.012	99.012
Margen ordinario:	49.879	49.313
Activos totales:	1.555.851	1.557.509
Recursos de clientes:	1.101.188	1.102.904
Resultados:	14.005	13.301

## **II. ELEMENTOS OBJETIVOS DE LA OFERTA.**

### **A) Valores a los que se extiende la Oferta**

1. La presente Oferta se extiende a la totalidad del capital social de ZABALBURU, constituido por 23.686.540 acciones de 1,50 Euros (249,579

<sup>1</sup> Cifra de recursos propios computables a efectos de la Circular del Banco de España 5/93.

<sup>2</sup> Cifra de recursos propios computables a efectos de la Circular del Banco de España 5/93.

pesetas) de valor nominal, lo que hace un total nominal de 35.529.810 euros (5.911.662.966,66 pesetas). No obstante, HEBRA, salvo en el supuesto al que se hace referencia en el apartado I.G) anterior (párrafo quinto), se ha comprometido a aceptar la Oferta, con referencia exclusivamente a 698.992 acciones (2,95% del capital social de ZABALBURU) habiendo procedido tanto ALTADIS como HEBRA a inmovilizar el resto de las acciones de su titularidad a efectos de la Oferta, que en total son 9.072.551 (38,30% del capital social). En consecuencia, aunque la Oferta se extiende al 100% del capital social de ZABALBURU, sólo podrán aceptar la Oferta de modo efectivo 14.613.989 acciones, que representan el 61,70% del capital social. Se acompañan como Anexo 6 los correspondientes certificados de inmovilización.

Las acciones de ZABALBURU están admitidas a cotización en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y se negocian a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

2. ZABALBURU no ha emitido obligaciones convertibles en acciones ni otros instrumentos similares que pudieran dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de acciones. ZABALBURU tampoco tiene emitidas acciones sin voto, y todas sus acciones pertenecen a una misma clase y confieren idénticos derechos, correspondiendo a cada acción un voto sin limitación estatutaria alguna.
3. Las acciones a las que se extiende la Oferta deberán ser transmitidas libres de cargas y gravámenes, con todos los derechos políticos y económicos que les correspondan en el momento de su formulación.
4. A la fecha de presentación de esta Oferta, ZABALBURU posee 607.244 acciones en autocartera (2,56% del capital social). Si bien dichas acciones no han sido inmovilizadas y por tanto están incluidas en el número de valores al que se dirige la Oferta, se ha considerado, en virtud de lo previsto en los Acuerdos de los Oferentes con ALTADIS y HEBRA que estas acciones en autocartera no acudirán a la Oferta, con lo cual el número total de acciones a adquirir quedará reducido en la práctica a 14.006.745 acciones (59,13% del capital social de ZABALBURU).
5. Teniendo en cuenta lo anterior, las acciones adquiridas en la Oferta se distribuirán entre los Oferentes de acuerdo con los siguientes porcentajes y números:

FADESA, 65,26% (hasta 9.140.250 acciones)

CAIXA GALICIA, 17,37% (hasta 2.433.247 acciones)

CAJA ESPAÑA, 17,37% (hasta 2.433.248 acciones)

En el caso de que, no obstante lo previsto en el punto 4 anterior, ZABALBURU aceptara la oferta con respecto a acciones en autocartera las mismas se asignarían a FADESA (con lo que los porcentajes antes

señalados pasarían a ser el 66,70%, el 16,65% y el 16,65%, respectivamente).

**B) Contraprestación ofrecida por los valores.**

1. Contraprestación. Los Oferentes ofrecen a los accionistas de ZABALBURU la cantidad de 12,35 euros (equivalentes a 2.054,87 pesetas, que, redondeadas por exceso serían 2.055 pesetas), por cada acción de ZABALBURU. La contraprestación se hará efectiva en metálico.

En el supuesto de que se repartiese o acordase repartir cualquier dividendo entre el momento de la presentación de la Oferta y antes de que finalice la tramitación de la misma, la contraprestación a la que se refiere el párrafo anterior, se reducirá en el importe del dividendo bruto repartido.

2. Equivalencia de prestaciones: Si durante el plazo de aceptación de la Oferta, ZABALBURU acordase una modificación de su capital social, del valor nominal o cualquier otra característica de sus títulos o de los derechos que les corresponden, emitiera obligaciones u otros valores convertibles en acciones o que den derecho a su adquisición o suscripción, o adoptara cualquier otra medida que afectase al valor de las acciones objeto de la presente Oferta, se ajustará el precio ofrecido con la autorización de la CNMV de modo que se mantenga la equivalencia de las prestaciones. En todo caso, se asegurará la igualdad de trato de los titulares de los valores a los que se dirige esta Oferta que se encuentren en idénticas circunstancias.
3. La contribución de cada uno de los Oferentes al abono de la contraprestación ofrecida será el resultado de multiplicar las acciones adquiridas por cada uno de ellos en la Oferta de acuerdo con lo previsto en el apartado II.A).5 anterior por el precio ofrecido por acción (12,35 Euros). De ello resulta que la cantidad máxima a abonar por FADESA será de 120.381.550,90 Euros (equivalentes a 20.029.804.728 pesetas), (o de 112.882.087,50 Euros, equivalentes a 18.781.999.011 pesetas, en el caso de que ZABALBURU no acepte la Oferta con acciones en autocartera); la cantidad máxima a abonar por CAIXA GALICIA será de 30.050.600,45 Euros (equivalentes a 4.999.999.206 pesetas), y la cantidad máxima a abonar por CAJA ESPAÑA será de 30.050.612,80 Euros (equivalentes a 5.000.001.261 pesetas).

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

- a) Número máximo.

La presente Oferta se extiende a 23.686.540 acciones de ZABALBURU, representativas de la totalidad de su capital. No obstante, HEBRA ha inmovilizado 5.352.391 acciones de ZABALBURU y ALTADIS ha inmovilizado 3.720.160 acciones de ZABALBURU, con lo que la Oferta se extiende de modo efectivo a 14.613.989 acciones, que representan el 61,70% del capital social de ZABALBURU (Anexo 6).

b) Número mínimo.

El número mínimo de acciones a cuya adquisición está condicionada la efectividad de la Oferta es de 2.368.654 acciones, representativas del 10% del capital social de ZABALBURU.

Habida cuenta de los compromisos contraídos por determinadas instituciones accionistas que son titulares en conjunto de un 13,43% del capital de ZABALBURU (apartado I.G de este Folleto), siempre que no se publique una oferta dirigida al 100% de las acciones de ZABALBURU que supere en más de un 5% el precio de la Oferta a la que se refiere este Folleto la presente Oferta tendrá resultado positivo.

Los Oferentes se comprometen a no adquirir directa o indirectamente acciones de ZABALBURU hasta la publicación del resultado de la Oferta.

**D) Garantías constituidas por los Oferentes para la liquidación de la Oferta.**

Con el fin de garantizar el pago de la contraprestación ofrecida, los Oferentes han presentado ante la CNMV los correspondientes avales de entidad de crédito, por un importe total de 180.482.764,11 Euros (equivalentes a 30.029.805.189 pesetas).

Los avales han sido emitidos por BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A., CAIXA GALICIA y CAJA ESPAÑA (que avalan mancomunadamente a FADESA, por un importe, respectivamente, de 60.280.343,27 Euros (equivalentes a 10.029.805.195 pesetas), 30.050.605,21 Euros (equivalentes a 4.999.999.998 pesetas) y 30.050.605,21 Euros (equivalentes a 4.999.999.998 pesetas)); por CAJA ESPAÑA (que avala a CAIXA GALICIA por un importe de 30.050.605,21 Euros (equivalentes a 4.999.999.998 pesetas)), y por CAIXA GALICIA (que avala a CAJA ESPAÑA por un importe de 30.050.605,21 Euros (equivalentes a 4.999.999.998 pesetas)).

Asimismo, y con objeto de complementar si fuera preciso, con motivo de operaciones de redondeo, los avales señalados, FADESA ha procedido a abrir una cuenta de efectivo en BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA por importe de 12.000 Euros (1.996.632 pesetas), importe que ha quedado afectado irrevocablemente a la liquidación de la Oferta.

Como Anexo 1 del presente Folleto se incluyen copias de los documentos acreditativos de las mencionadas garantías, que cubren todas las obligaciones de pago que pueden resultar de la Oferta a cargo de los Oferentes.

**E) Declaración relativa a un posible endeudamiento de los Oferentes o ZABALBURU para la financiación de la Oferta.**

En el caso de FADESA, la financiación inmediata del importe de la compraventa que resulte de la presente Oferta, se obtendrá de un préstamo sindicado, en el que actuará como entidad directora el BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (BBVA), que ha recibido ya de FADESA mandato en firme al efecto.

Este préstamo, por un importe máximo de 18.781.999.479 pesetas, está asegurado por BBVA (11.781.999.479 pesetas), CAIXA GALICIA (3.500.000.000 pesetas) y CAJA ESPAÑA (3.500.000.000 pesetas).

Dicho préstamo, a un interés de mercado, tendrá, una duración de dieciocho meses y estará garantizado, entre otras garantías, mediante prenda de las acciones de ZABALBURU que FADESA adquiera en la Oferta, sin perjuicio de su responsabilidad patrimonial universal.

Asimismo, las obligaciones de FADESA derivadas del préstamo, en tanto siga en vigor el mismo o no se hayan íntegramente satisfecho las mismas, son las comunes en este tipo de operaciones de financiación. En este sentido, FADESA, mientras el préstamo esté en vigor, tiene la obligación de no acordar la distribución de dividendos ordinarios por un importe superior al 50% del beneficio neto en la fecha de cierre de cada uno de los ejercicios.

En el caso de CAIXA GALICIA y de CAJA ESPAÑA, la financiación precisa para atender la Oferta, cuyo importe no será particularmente significativo en comparación con sus recursos, se obtendrá, en su caso, de operaciones propias de su tráfico ordinario.

No está previsto que ZABALBURU participe en la financiación de esta Oferta, sin perjuicio de lo que resulte de la fusión prevista.

Por otro lado, en cuanto a los efectos de la presente Oferta en la cuenta de resultados de FADESA, los mismos serían los siguientes:

1. Aumento de los gastos financieros en FADESA derivado del endeudamiento de la presente Oferta. Se ha considerado, que si bien el vencimiento del crédito es a 18 meses y FADESA espera amortizar una parte importante del mismo de forma anticipada a su vencimiento mediante la refinanciación por la hipoteca de activos de FADESA y mediante los recursos que genere su actividad, se ha considerado como hipótesis los gastos financieros en el caso de que el crédito permaneciera vivo en su totalidad hasta su vencimiento. Los gastos financieros previstos son aproximadamente de 1.700 millones de pesetas. De estos gastos, aproximadamente, 700 millones corresponderían al ejercicio 2000 y el resto al ejercicio 2001.

2. Amortización del fondo de comercio. Tal como establecen las Normas de Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas, el fondo de comercio, se

calcula por la diferencia entre el valor de adquisición y el valor neto contable de la sociedad, corregido por las plusvalías latentes que pudiera tener la sociedad adquirida.

De acuerdo con la tasación a precios de mercado, realizada por un experto independiente, contenida en el último informe anual de ZABALBURU correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1999, el valor de tasación de todo el patrimonio a dicha fecha es de 53.334 millones de pesetas, siendo su valor en libros de 36.065 millones de pesetas, por lo que la plusvalía latente antes de impuestos es de 17.269 millones de pesetas y después de impuestos de 12.261 millones de pesetas, una vez aplicada una tasa impositiva efectiva del 29% como consecuencia de la corrección monetaria del inmovilizado prevista en la Ley del Impuesto sobre Sociedades que permite corregir el valor en libros a efectos fiscales.

El fondo de comercio resultante se muestra en el cuadro siguiente expresado en millones de pesetas:

Plusvalías latentes netas:	12.261
Valor contable:	36.065
Total valor patrimonial neto:	48.326
Importe de la adquisición (100%):	48.673
Fondo de comercio <sup>3</sup> :	347
Fondo de comercio atribuible a FADESA <sup>4</sup> :	134

La amortización de dicho fondo de comercio se realizará, presumiblemente, en el plazo de diez años.

3. La participación de FADESA en los resultados de ZABALBURU, se corresponderá con la parte proporcional a su participación en sociedades puestas en equivalencia. Los resultados obtenidos por ZABALBURU en el último ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1999, han sido de 1.419 millones de pesetas. Si se toma este resultado como referencia, a FADESA le corresponderán unos ingresos de 548 millones de pesetas por la totalidad del ejercicio o la parte proporcional correspondiente a medio ejercicio aproximadamente, es decir, 274 millones de pesetas.

El efecto conjunto de los tres conceptos mencionados anteriormente sobre la cuenta de resultados de FADESA en el ejercicio 2000 sería el siguiente en millones de pesetas:

---

<sup>3</sup> Por el 100% de ZABALBURU.

<sup>4</sup> Si la OPA resultara aceptada en su totalidad de acuerdo con el porcentaje de distribución previsto en el párrafo primero del apartado II.A).5 de este Folleto (sin incluir autocartera).

Intereses crédito	(700)
Fondo de comercio	(14)
Participación en resultados	274
Efecto conjunto	(440)

Como consecuencia de las operaciones posteriores a la Oferta que se describen en este Folleto variará el importe del fondo de comercio atribuible a FADESA, así como los resultados de ZABALBURU atribuibles y por tanto el efecto conjunto.

### **III. ELEMENTOS FORMALES DE LA OFERTA**

#### **A) Plazo de aceptación.**

El plazo de aceptación de la presente Oferta será de un mes contado a partir de la fecha de publicación del primero de los anuncios de la Oferta de acuerdo con lo previsto en el artículo 18 del Real Decreto 1197/1991 (dichos anuncios, de acuerdo con tal precepto, deben publicarse en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, en el Boletín de Cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y en dos periódicos). Se acompaña como Anexo 2 el modelo de anuncio.

A estos efectos, el mes se contará de fecha a fecha y, si el último día del plazo fuese inhábil en las Bolsas, hasta el primer día hábil bursátil siguiente, finalizando el plazo, en cualquier caso, a las 24 horas del último día.

#### **B) Formalidades relativas a la aceptación y forma y plazo en que se recibirá la contraprestación.**

##### Declaraciones de aceptación

Las declaraciones de aceptación serán irrevocables y no podrán formularse condicionalmente salvo lo previsto en el art. 34 del Real Decreto 1197/1991, que establece que “una vez publicados los anuncios de la última oferta competidora, las declaraciones de aceptación que se hubieran producido con respecto de la oferta u ofertas anteriores podrán ser revocadas.”

Las aceptaciones deberán ser cursadas a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia a través de Sociedades o Agencias de Valores y Bolsa, miembros del correspondiente mercado, que responderán de la titularidad y tenencia de los valores a los que las mismas se refieran, así como de la inexistencia de cargas o gravámenes o derechos de terceros que limiten los derechos políticos o económicos de dichas acciones o su libre transmisibilidad.

Las declaraciones de aceptación de los titulares se acompañarán de la documentación suficiente para que pueda realizarse la disposición de los

valores y deberán incluir todos los datos identificativos exigidos por la legislación vigente para este tipo de operaciones.

En ningún caso se aceptarán valores cuyas referencias de registro sean posteriores al último día de plazo de aceptación de la presente Oferta.

#### Publicación del resultado de la Oferta

Transcurrido el plazo de aceptación previsto en el presente Folleto Explicativo y en un plazo que no excederá de cinco días, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia comunicarán a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el número total de valores comprendidos en las declaraciones de aceptación presentadas.

Conocido por la CNMV el total de aceptaciones, la misma comunicará en el plazo de tres días a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, a los Oferentes y a ZABALBURU el resultado positivo o negativo de la Oferta, según se haya alcanzado o no el número mínimo de acciones señalado en el apartado II.C).b) anterior.

Las Sociedades Rectoras publicarán dicho resultado no más tarde del día siguiente en los correspondientes Boletines de Cotización. Se entenderá por fecha de publicación del resultado de la Oferta la de la sesión a la que se refieran los mencionados Boletines de Cotización.

La adquisición de las acciones en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia se intervendrá y liquidará por BBV INTERACTIVOS S.A. SVB.

La liquidación y el pago de la contraprestación ofrecida se realizará siguiendo el procedimiento establecido por el Servicio de Compensación y Liquidación de Valores (SCLV), considerándose fecha de contratación de la correspondiente operación bursátil la del día de la publicación del resultado de la Oferta en los Boletines de Cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

Si el resultado de la Oferta fuera negativo, los Oferentes, las sociedades pertenecientes a sus grupos, los miembros de sus órganos de administración y su personal de alta dirección no podrán promover otra Oferta Pública de Adquisición respecto de acciones de ZABALBURU hasta transcurridos seis meses contados a partir de la fecha de publicación del resultado en que quede sin efecto la Oferta, ni adquirir valores durante dicho periodo en cuantía que determine la obligación de formularla.

#### **C) Gastos de aceptación y liquidación de la Oferta.**

Los accionistas de ZABALBURU que acepten la Oferta deberán soportar y pagar el corretaje correspondiente al vendedor en la liquidación de la operación, así como cualquier otro gasto inherente al vendedor para la realización de la compraventa.

Los gastos correspondientes al comprador serán por cuenta de los Oferentes.

En caso de que la Oferta quede sin efecto por no alcanzarse el número mínimo de valores señalado en el apartado II.C).b) anterior, las entidades o personas que hubieran recibido las aceptaciones por cuenta de los Oferentes estarán obligadas a la devolución de los documentos acreditativos de la titularidad de los valores que les hubieran sido entregados por los aceptantes. Todos los gastos de la devolución serán por cuenta de los Oferentes.

**D) Entidad que actúa por cuenta de los Oferentes.**

Los Oferentes han designado a BBV INTERACTIVOS S.A. SVB, entidad domiciliada en Bilbao, Gran Vía 36-2ª planta, como entidad encargada de intervenir y liquidar las operaciones de adquisición de las acciones en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

**IV. OTRAS INFORMACIONES**

**A) Finalidad perseguida con la adquisición.**

Con la formulación de la presente Oferta, FADESA persigue esencialmente los siguientes objetivos:

- Equilibrar en su cartera inmobiliaria el peso de la promoción y del alquiler. Con la operación se incrementaría sustancialmente el peso relativo en el Grupo de las actividades de carácter patrimonial (básicamente, actividad de explotación de inmuebles en arrendamiento).
- Ganar tamaño y consolidarse entre las empresas líderes del sector inmobiliario español.

En conexión, especialmente, con el primero de estos dos objetivos, se han suscrito entre los Oferentes, de un lado, y ALTADIS y HEBRA, de otro, los Acuerdos ya mencionados en el apartado I.G) anterior.

En virtud de dichos Acuerdos, tras la Oferta, los Oferentes, siempre que sea posible alcanzar las mayorías precisas al efecto, harán lo que proceda para escindir la actividad de promoción inmobiliaria, que será transmitida en bloque a una sociedad no cotizada de nueva creación. En los Acuerdos se marca como objetivo que la escisión quede inscrita en el Registro Mercantil antes del 31 de diciembre de 2000. Culminada la escisión, se prevé que se produzcan transmisiones de acciones de ZABALBURU y de dicha sociedad no cotizada de manera que ALTADIS y HEBRA concentren sus participaciones en esta última y los Oferentes concentren las suyas en ZABALBURU. Estas transmisiones podrán ser a título de permuta o compraventa y a un precio por acción financieramente equivalente al de la presente Oferta; es decir, al que resulte de dividir por el número de acciones de cada sociedad resultante de la escisión el valor total atribuido en esta Oferta a la misma, sin autocartera, al realizar la Oferta: 28.782 millones de

pesetas en el caso de ZABALBURU tras la escisión, en la que quedará integrada la actividad patrimonial, y 18.643 millones de pesetas, en el caso de la sociedad de nueva creación resultante de la escisión en la que se integrará la actividad de promoción. Además si para dar cumplimiento a las referidas transmisiones, los Oferentes vinieran obligados a realizar una Oferta Pública de Adquisición de Acciones, los Oferentes se obligan a realizarla y ALTADIS y HEBRA se obligan a acudir a la misma.

Asimismo, si como consecuencia de lo previsto en el apartado I. G) anterior, ALTADIS/HEBRA hubieran transmitido acciones a los Oferentes el día de la publicación del resultado de la Oferta, ALTADIS/HEBRA compensarán en el momento del canje de las acciones resultantes de la escisión a los Oferentes en metálico, para que el resultado sea equivalente económicamente a lo previsto en relación con el proceso de escisión.

Tras la escisión, permanecerían en ZABALBURU única y exclusivamente los activos en renta, que ZABALBURU tenía tasados a 31 de diciembre de 1999 en 31.162 millones de pesetas, manteniéndose en ella el personal laboral correspondiente a la actividad patrimonial. El resto de las personas que prestan servicios actualmente en ZABALBURU pasará a la sociedad de nueva creación resultante de la escisión. Quienes sean accionistas de ZABALBURU en el momento de la escisión pasarán a ser accionistas también de la sociedad de nueva creación resultante de la escisión en la proporción que corresponda.

FADESA garantiza la formulación de una oferta de adquisición de las acciones correspondientes a accionistas minoritarios de la sociedad de nueva creación resultante de la escisión, con el objeto de dar liquidez a los mismos. Esta oferta se formulará al precio previsto en el párrafo tercero, punto IV. A) anterior. FADESA podrá proponer, no obstante, sistemas alternativos que proporcionen a los mencionados accionistas minoritarios protección en términos equiparables a satisfacción de la CNMV.

Los Oferentes, por su parte, han convenido que una vez materializadas la escisión y las transmisiones antes citadas, y con el objetivo de que el proceso culmine antes del 30 de junio de 2001, promoverán la fusión de FADESA y ZABALBURU, siendo ZABALBURU la que absorberá a FADESA, con arreglo a la relación de canje que derivaría de valorar la ZABALBURU escindida, según lo ya dicho, en 28.782 millones de pesetas, valor tomado como referencia a efectos de la formulación de la presente Oferta (sin autocartera), y FADESA en 74.000 millones de pesetas, sin perjuicio de lo que resulte del informe de experto preceptivo en toda operación de fusión de sociedades anónimas.

En el caso de resultar finalmente determinado un tipo de canje de acciones menos favorable para los accionistas de ZABALBURU del que se desprendería de las valoraciones citadas, los Oferentes se han comprometido, con anterioridad a la toma del acuerdo de fusión, a permutarse las acciones necesarias que permitan a CAJA ESPAÑA y a CAIXA GALICIA obtener una participación en la sociedad fusionada que se

corresponda con la que habrían tenido de haberse fijado el tipo de canje conforme a dichas valoraciones.

Al margen de las operaciones societarias descritas con anterioridad, los Oferentes no tienen en estos momentos prevista operación alguna ajena a su actividad propia con respecto a los activos de ZABALBURU.

CAIXA GALICIA y CAJA ESPAÑA han decidido participar en la Oferta en el contexto de la diversificación de sus carteras de inversiones.

FADESA y CAIXA GALICIA tienen la intención de transmitir a otros inversores institucionales, una vez liquidada la Oferta y al precio de ésta, un porcentaje de acciones de ZABALBURU. En concreto, FADESA podría transmitir hasta un 9,08% y CAIXA GALICIA hasta un 5,14% del capital de ZABALBURU.

Está prevista la ampliación del número de miembros del Consejo de Administración de ZABALBURU dentro de los límites estatutarios, y la entrada en el mismo de representantes de los Oferentes en número acorde con la participación en el capital. CAIXA GALICIA y CAJA ESPAÑA tendrán, al menos, cada una un consejero.

Al margen de las modificaciones estatutarias derivadas de las operaciones societarias mencionadas en los párrafos anteriores, y salvo el cambio del domicilio social de ZABALBURU, los Oferentes no se proponen realizar otras modificaciones de los Estatutos Sociales de ZABALBURU.

Los Oferentes tienen interés en que las acciones de ZABALBURU continúen cotizando en las cuatro Bolsas de Valores españolas. Es intención de los Oferentes que la sociedad que resultaría de la fusión por absorción de FADESA cotiche o siga cotizando en Bolsa. A este respecto, se hace constar que FADESA tenía proyectada su salida a Bolsa con anterioridad a que se planteara la operación objeto del presente Folleto y que en 1999 llegó a estar muy avanzada la preparación del proceso (se presentó incluso la correspondiente Comunicación Previa ante la CNMV), aunque finalmente se desistió provisionalmente por la situación de los mercados. En cualquier caso, si como consecuencia de la Oferta ZABALBURU se llega a encontrar en una situación que no le permita cumplir los requisitos mínimos legales de permanencia en Bolsa, los Oferentes se comprometen a realizar, en el plazo máximo de dieciocho meses contados desde su finalización, las actuaciones que resulten necesarias con el fin de que se cumplan dichos requisitos o, en su defecto, a promover la exclusión de cotización bursátil de las acciones de ZABALBURU.

## **B) Incidencia de las normas de defensa de la competencia.**

La presente Oferta no tiene dimensión comunitaria ni debe ser objeto de notificación al Servicio de Defensa de la Competencia habida cuenta de que no supera los umbrales que hacen obligatoria la notificación de acuerdo con la Ley 16/1989, de 17 de julio, de Defensa de la Competencia tras la modificación introducida por el Real Decreto-Ley 6/1999, de 16 de abril.

**C) Folleto Explicativo y modelo de anuncio.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.3 del Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio, el presente Folleto Explicativo de la Oferta, así como la documentación que lo acompaña, estarán a disposición de cualquier interesado en las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, en los domicilios sociales de los Oferentes, en el domicilio social de ZABALBURU, y en el de BBV INTERACTIVOS S.A. SVB a partir del día siguiente a la publicación del primer anuncio de la Oferta.

Igualmente podrá consultarse en las oficinas de la CNMV (Paseo de la Castellana, 15, 28046 Madrid).

FADESA INMOBILIARIA S.A.

p.p.

Fdo: Manuel Jove Capellán

CAIXA GALICIA.

p.p.

Fdo: Javier Mateu Redondo

CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES CAJA DE AHORROS Y MONTE DE  
PIEDAD

p.p.

Fdo: José Enrique Fernández-Llamazares Nieto