

**PROPUESTA DE ACUERDOS A SOMETER A LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.**

En Barcelona, a 27 de diciembre de 2004.

**Primero.-**

**1.1.** En el sentido expresado por el Consejo de Administración de la Sociedad en su Informe de fecha 3 de diciembre de 2004, se acuerda aumentar el capital social de la Sociedad, que actualmente asciende a 7.799.786,40 Euros, estando representado por 1.857.092 acciones nominativas, números 1 al 29.603, 30.182 al 34.417, 44.059 al 1.318.525, 1.376.897 al 1.893.544 y 1.893.925 al 1.926.062, todos ellos inclusive, de 4,20 Euros de valor nominal cada una, en 580.855,80 Euros hasta la cifra de 8.380.642,20 Euros, mediante la emisión de 138.299 nuevas acciones nominativas, números 1.926.063 a 2.064.361, ambos inclusive, de 4,20 Euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 97,03 Euros por acción, pertenecientes todas ellas a la misma clase y serie, que concederán los mismos derechos a sus titulares y que serán íntegramente desembolsadas en el momento de su suscripción.

El contravalor del aumento consistirá íntegramente en una aportación dineraria.

**1.2.** Se acuerda ofrecer las nuevas acciones a los actuales accionistas durante un plazo de un mes para que, en ejercicio de su derecho de suscripción preferente, puedan suscribirlas, mediante comunicación dirigida a la Sociedad, a la que se acompañará resguardo original del ingreso en la cuenta corriente número 0182-1966-48-0101500207 abierta a nombre de la Sociedad en el BBVA, del importe total correspondiente al valor nominal y a la prima de emisión de las acciones suscritas.

Quienes deseen suscribir las nuevas acciones deberán acreditar la titularidad de su derecho de suscripción preferente mediante la entrega en el domicilio social de los títulos, resguardos provisionales o cualquier otro documento emitido por la Sociedad.

Se faculta al órgano de administración para que realice cuantos actos sean precisos para llevar a término la suscripción y desembolso del referido aumento así como cuantos otros se requieran para el cumplimiento de este acuerdo. Especialmente se le faculta para que, una vez efectuado el aumento de capital, modifique el artículo 5º de los Estatutos sociales, relativo al capital social.

Asimismo, se le faculta para que pueda comparecer ante Notario y elevar a público el acuerdo anterior, suscribiendo cuantos documentos públicos y privados sean necesarios, incluso la aclaración, subsanación y rectificación, y realice todas las gestiones, incluyendo la petición de inscripción parcial, que se precisen para su completa inscripción en el Registro Mercantil.

**1.3.** Sin perjuicio de lo previsto en el apartado 1.2. anterior, en este acto, en atención a exigencias del interés social, todos los accionistas asistentes de la Sociedad renuncian expresamente a su derecho de suscripción preferente sobre la parte proporcional a su participación en la Sociedad de las nuevas 138.299 acciones nominativas, números 1.926.063 a 2.064.361, ambos inclusive, de 4,20 Euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 97,03 Euros por acción, que se emiten en el marco del aumento de capital descrito en el apartado 1.1. anterior, en favor de: la sociedad 3i Group Plc, la sociedad 3i Spain Private Equity 2004-2006 LP y D. Carlos Tusquets Trías de Bes.

Así, el aumento de capital descrito en el apartado 1.1. anterior se suscribe y desembolsa, con sujeción al no ejercicio por parte de los accionistas no asistentes de

su derecho de suscripción preferente conforme a lo previsto en el apartado 1.2. anterior, como sigue:

- (i) La sociedad 3i Group Plc, de nacionalidad británica, constituida con el nº 1142830, con domicilio en 91 Waterloo Road, Londres SE1 8XP suscribe íntegramente en el presente acto 66.680 nuevas acciones nominativas de las emitidas en el marco del aumento de capital descrito en el punto 1.1. anterior, números 1.926.063 a 1.992.742, ambos inclusive, por su valor nominal de 4,20 Euros cada una y con una prima de emisión por acción de 97,03 Euros.

3i Group Plc desembolsa íntegramente en este acto el importe nominal de las acciones suscritas (280.056 Euros) y el importe de la prima de emisión correspondiente a las mismas (6.469.960,40 Euros), como se acreditará al Notario ante el que se eleve a público el presente acuerdo, mediante la entrega a éste de cheque bancario para su ingreso en la cuenta bancaria de la Sociedad.

- (ii) La sociedad 3i Spain Private Equity 2004-2006 LP, un "Limited Partnership" fundado con arreglo al derecho inglés e inscrito en Inglaterra en el Registro de Sociedades con el número LP 9318, con sede principal de negocios en 91 Waterloo Road, Londres SE1 8XP suscribe íntegramente en el presente acto 51.862 nuevas acciones nominativas de las emitidas en el marco del aumento de capital descrito en el apartado 1.1. anterior, números 1.992.743 a 2.044.604, ambos inclusive, por su valor nominal de 4,20 Euros cada una y con una prima de emisión por acción de 97,03 Euros.

3i Spain Private Equity 2004-2006 LP desembolsa íntegramente en este acto el importe nominal de las acciones suscritas (217.820,40 Euros) y el importe de la prima de emisión correspondiente a las mismas (5.032.169,86 Euros), como se acreditará al Notario ante el que se eleve a público el presente acuerdo, mediante la entrega a éste de cheque bancario para su ingreso en la cuenta bancaria de la Sociedad.

- (iii) D. Carlos Tusquets Trías de Bes de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio en Carretera de Espulgues 78 (Barcelona) y provisto de NIF 37.642.140-H suscribe íntegramente en el presente acto 19.757 nuevas acciones nominativas de las emitidas en el marco del aumento de capital descrito en el apartado 1.1. anterior, números 2.044.605 a 2.064.361, ambos inclusive, por su valor nominal de 4,20 Euros cada una y con una prima de emisión por acción de 97,03 Euros.

D. Carlos Tusquets Trías de Bes desembolsa íntegramente en este acto el importe nominal de las acciones suscritas (82.979,40 Euros) y el importe de la prima de emisión correspondiente a las mismas (1.917.021,71 Euros), como se acreditará al Notario ante el que se eleve a público el presente acuerdo, mediante la entrega a éste de cheque bancario para su ingreso en la cuenta bancaria de la Sociedad.

En caso de que los accionistas no asistentes ejercitasen su derecho de suscripción preferente conforme a lo previsto en el apartado 1.2. anterior, la Sociedad deberá devolver a 3i Group Plc, 3i Spain Private Equity 2004-2006 LP y a D. Carlos Tusquets Trías de Bes el importe correspondiente al desembolso de las acciones de nueva creación finalmente no suscritas por 3i Group Plc, 3i Spain Private Equity 2004-2006 LP y D. Carlos Tusquets Trías de Bes.

**1.4.** Asimismo, se acuerda por unanimidad ratificar el régimen de saneamiento y evicción previsto a favor de 3i Group Plc, 3i Spain Private Equity 2004-2006 LP y D. Carlos Tusquets Trías de Bes en el Contrato Marco de Toma de Participación suscrito, inter alia, por éstos y la Sociedad como condición para la suscripción de la presente ampliación de capital; y que se elevó a público mediante escritura de fecha 9 de

diciembre de 2004 otorgada ante el Notario de Barcelona, D. Antoni Bosch Carrera, con el número 2.582 de su protocolo. Presente en este acto, el Consejero Delegado de la Sociedad, D. Luis Hernández de Cabanyes, ratifica en nombre de la Sociedad la referida obligación de saneamiento y evicción. Queda entendido que dicho régimen se establece con carácter personal a favor de 3i Group Plc, 3i Spain Private Equity 2004-2006 LP y D. Carlos Tusquets Trías de Bes, sin que tenga la consideración de derecho o privilegio afecto a las acciones creadas como consecuencia de la presente ampliación de capital.

**Segundo.-** Nombrar miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, desde la presente fecha, por el plazo estatutario, a D. Carlos Tusquets Trías de Bes, mayor de edad, de nacionalidad española, casado, con domicilio en Carretera de Esplugues, 78, 08034 Barcelona y con DNI 37.642.140-H, vigente.

D. Carlos Tusquets Trías de Bes, presente en la reunión, acepta el cargo de consejero de la Sociedad, promete desempeñarlo bien y fielmente en interés de la Sociedad y manifiesta no hallarse incurso en causa de incompatibilidad o prohibición alguna, ni, en particular, en las establecidas en el artículo 124 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, la Ley 12/1995, de 11 de mayo, la Ley de la Comunidad Autónoma de Cataluña 21/1987, de 26 de noviembre, modificada por la Ley 9/1994, de 29 de junio y demás legislación concordante.

En consecuencia, a partir de esta fecha el Consejo de Administración de la Sociedad queda integrado por siete (7) miembros.

**Tercero.-** Modificar el artículo 15 de los estatutos sociales relativo al régimen de transmisión de las acciones de la Sociedad que, en adelante, tendrá la siguiente redacción literal:

#### **“Artículo 15.- Transmisión de acciones**

La transmisión de acciones de la Sociedad, así como cualesquiera títulos o derechos que confieran la facultad de suscribir acciones de la misma, se regirá por los siguientes términos y condiciones:

- 1. Transmisiones libres.** Serán libres las transmisiones que se realicen inter vivos o mortis causa (i) a favor de otro accionista de la Sociedad, (ii) a favor del personal laboral de la Sociedad, (iii) de acciones que representen menos del 1% del capital social de la Sociedad, cada año natural, hasta un máximo del 3% acumulado, (iv) a favor de Fundaciones u Organizaciones No Gubernamentales sin ánimo de lucro, (v) a favor del cónyuge, hermanos, ascendientes o descendientes directos del accionista transmitente, (vi) a favor de sociedades participadas en más de un cincuenta por cien (50%) por el accionista persona física transmitente, o por el cónyuge, hermanos, ascendientes o descendientes directos del accionista transmitente o (vii) cuando el transmitente sea persona jurídica, las transmisiones que se realicen a favor de sociedades que formen parte del Grupo de sociedades del accionista transmitente (según la definición contenida en el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores). En relación a los supuestos referidos en los epígrafes (vi) y (vii) anteriores, en el supuesto de que el accionista transmitente persona física, o el cónyuge, ascendientes o descendientes directos del accionista transmitente, dejen de ostentar, como

mínimo, el cincuenta por cien (50%) de la sociedad a favor de la que hubiera transmitido las acciones de la Sociedad, o en el supuesto de que la sociedad a favor de la que el accionista transmitente persona jurídica hubiera transmitido sus acciones de la Sociedad dejara de formar parte del Grupo de sociedades del accionista transmitente original, las sociedades beneficiarias de la transmisión deberán, según sea el caso, ceder las acciones de la Sociedad a la persona física que les transmitió las acciones, o a otra sociedad del Grupo de sociedades del accionista persona jurídica que le transmitió las acciones.

A los efectos del presente artículo, el Grupo 3i estará formado por la sociedad "3i Group plc" y todas las sociedades dominadas directa o indirectamente por "3i Group plc", sociedad de nacionalidad inglesa, inscrita en el Registro de Sociedades de Inglaterra y Gales con el nº 1.142.830; , "3i Spain Private Equity 2004-2006 LP" un "Limited Partnership", fundado con arreglo al derecho inglés e inscrito en el Registro de "Limited Partnerships" de Inglaterra y Gales con el nº LP 9318 incluyendo también a todos sus partícipes; y todos los fondos, "Partnerships" o entidades similares gestionados por las referidas entidades, incluyendo también a todos sus partícipes.

- 2. Restricciones a la libre transmisión de acciones.** Cualquier otra transmisión se hallará sujeta a las siguientes reglas:

#### **Transmisiones inter vivos**

Derecho de adquisición preferente.

El propósito de transmitir "inter vivos" las acciones representativas del capital social de la Sociedad, o cualesquiera derechos que confieran la facultad de suscribir acciones de la Sociedad, a favor de cualquier persona distinta de las indicadas anteriormente, deberá ser notificado, de forma fehaciente, en el domicilio de la Sociedad, al Órgano de Administración, indicando el número e identificación de las acciones ofrecidas y, en caso de transmisión onerosa, el precio de venta por acción, condiciones de pago y demás condiciones de la oferta de compra que, en su caso, el accionista oferente alegase haber recibido de un tercero, así como los datos personales de éste. En caso de transmisión lucrativa, la información requerida se limitará a los datos personales del donatario.

En primer lugar, la Sociedad podrá optar, en el plazo máximo de un (1) mes a contar desde la recepción por parte del Órgano de Administración de la notificación indicada, entre adquirir las acciones para sí en la forma legalmente permitida, dentro del mes siguiente a la terminación del último plazo indicado, u ofrecer a los accionistas la adquisición de las acciones sociales en venta.

Si la Sociedad no opta por adquirir las acciones para sí, el Órgano de Administración, en el plazo de un (1) mes referido en el párrafo anterior, lo comunicará a su vez a todos los accionistas para que los mismos, dentro de un nuevo plazo de un (1) mes, computado desde el día siguiente a aquél en que haya finalizado el anterior, comuniquen al Órgano de Administración de la Sociedad su deseo de adquirir las acciones sociales en venta.

En el supuesto en que varios accionistas hicieren uso de este derecho de adquisición preferente, las acciones en venta se distribuirán por el Órgano de Administración entre aquéllos a prorrata de su participación en el capital social y si, dada la indivisibilidad de éstas, quedaran algunas sin adjudicar, se distribuirán entre los accionistas peticionarios a prorrata de su participación en el capital social de la Sociedad.

En el plazo de quince (15) días, contados a partir del siguiente en que expire el de un (1) mes concedido a los accionistas para el ejercicio del derecho de adquisición preferente, el Órgano de Administración comunicará, al accionista que pretenda transmitir, el nombre de los que deseen adquirirlas.

Transcurrido el último plazo sin que ningún accionista haga uso de su derecho de adquisición preferente, el Órgano de Administración autorizará al accionista para transmitir sus acciones en un plazo de dos (2) meses, en las mismas condiciones en que las ofreció a los demás accionistas, y si no llevare a cabo la enajenación antes de finalizado este plazo, deberá comunicar de nuevo su deseo de transmitir "inter vivos" las acciones en la misma forma establecida en este artículo.

El precio de adquisición y las condiciones de la transmisión serán, al menos, los consignados en la oferta recibida. En caso de transmisión lucrativa, el precio de adquisición será el fijado de mutuo acuerdo por las partes y, en su defecto, el valor razonable que tengan las acciones el día de la comunicación del propósito de transmitir las mismas, determinado por un auditor designado de mutuo acuerdo por las partes o, a falta de acuerdo, por el auditor distinto del de la Sociedad que designe el Registrador Mercantil del domicilio social, a solicitud de cualquiera de los interesados.

En la transmisión de acciones de acuerdo con lo dispuesto en los párrafos anteriores, se aplicará igualmente lo siguiente:

**Tag along.** Si el potencial comprador se obligara a adquirir, directa o indirectamente, en un sólo acto o en actos sucesivos, acciones de la Sociedad que le permitan alcanzar una participación del 50% o más del capital social, todos los accionistas de la Sociedad tendrán derecho a ofrecer la venta de sus acciones en las mismas condiciones, estando obligado el comprador a comprar en bloque todas las que le sean ofrecidas. A tal efecto, cuando los accionistas reciban del Órgano de Administración la notificación indicada para el ejercicio del derecho de tanteo, en el plazo de un (1) mes establecido anteriormente podrán comunicar su deseo de adquirir las acciones en venta o su deseo de vender sus propias acciones al comprador. Queda entendido que este apartado no será de aplicación a las transmisiones libres permitidas por el apartado 1 anterior, ni al supuesto de ejercicio del derecho de adquisición preferente por parte de la Sociedad permitido por el apartado 2 anterior.

### **Transmisiones mortis causa o por adjudicación judicial**

Salvo en las transmisiones libres, de conformidad con lo previsto en el presente Artículo, en los casos de adquisición por causa de muerte, por herencia o legado, o como consecuencia de un procedimiento judicial o administrativo de



ejecución, siempre que no disponga otra cosa una norma imperativa, la Sociedad y, en su defecto, los restantes accionistas de la Sociedad tendrán igualmente el derecho de adquisición preferente sobre las acciones en cuestión, con las especialidades indicadas a continuación.

En tales casos, la persona que notificará al Órgano de Administración al objeto de cumplir con el procedimiento de los derechos de adquisición preferente será el heredero o legatario o el adjudicatario judicial o administrativo, estando obligado a informar de la transmisión y sus circunstancias, así como de sus datos personales. El precio de adquisición será el fijado de mutuo acuerdo por las partes y, en su defecto, el valor razonable que tengan las acciones, determinado por un auditor designado de mutuo acuerdo por las partes o, a falta de acuerdo, por el auditor distinto del de la Sociedad que designe el Registrador Mercantil del domicilio social, a solicitud de cualquiera de los interesados.

Transcurridos dos (2) meses desde que se presentó la solicitud de inscripción de la transmisión en el Libro Registro de Acciones Nominativas sin que ningún accionista haga uso de su derecho de adquisición preferente, dicha inscripción deberá practicarse.

#### Transmisión de derechos de suscripción preferente

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que deriven, y por tanto se seguirá el mismo procedimiento que para la transmisión de acciones, existiendo el mismo derecho de adquisición preferente de los restantes accionistas.

El precio de adquisición será el valor razonable que tengan los derechos de suscripción preferente, determinado por un auditor designado de mutuo acuerdo por las partes o, a falta de acuerdo, por el auditor distinto del de la Sociedad que designe el Registrador Mercantil del domicilio social, a solicitud de cualquiera de los interesados.

Las transmisiones efectuadas en contravención con lo dispuesto en este Artículo no serán válidas frente a la Sociedad, quien rechazará la inscripción de la transmisión en el Libro Registro de Acciones Nominativas.

**Cuarto.-** Facultar expresa y tan ampliamente como en derecho sea posible a todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad para que, cualquiera de ellos, indistintamente, y en relación con los precedentes acuerdos, pueda comparecer ante Notario con el objeto de elevar a público los mismos y efectuar cuantas aclaraciones o subsanaciones fueren precisas o convenientes y, en general, otorgar aquellos documentos privados y/o públicos necesarios para la ejecución de los acuerdos precedentes, así como los actos precisos para su efectiva y completa inscripción en el Registro Mercantil.