

**ACTA Nº 70 DE LA REUNIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA
SOCIEDAD PARQUE EMPRESARIAL DE SAGUNTO S.L. DEL DÍA 21 DE JULIO DE
2016**

CONSEJEROS

Presidenta: doña M^a José Mira Veintimilla

Vocales:

SEPI Desarrollo Empresarial, S.A.

representada por D. Iván Muñoz Jiménez.

D. Sergio Velázquez Vioque

D. José Luis García Robles

D. Dámaso Luis Izquierdo Pérez

D. Rafael Gallardo Ramos

Doña Blanca Marín Ferreiro

Don Josep Francesc Fernández Carrasco

Doña Julia Company Sanus

Don Carlos Domingo Soler

Secretaria no Consejera:

Dña. Begoña Medina Fernández

En Madrid, siendo las 20,15 horas del día 21 de julio de 2016, se reúne, en la calle Velázquez 134 bis Consejo de Administración (en adelante, el "Consejo de Administración" o el "Consejo" indistintamente) de la sociedad PARQUE EMPRESARIAL DE SAGUNTO, S.L., (en adelante, indistintamente, "PES" o la "Sociedad") debidamente convocado al efecto, estando presentes todos los consejeros reseñados al margen, con excepción de Don Josep Francesc Fernández Carrasco, Doña doña Julia Company Sanus, Don Carlos

Domingo Soler quienes delegaron en doña M^a José Mira Veintimilla respectivamente. Tampoco asiste SEPI Desarrollo Empresarial, S.A. representada por D. Iván Muñoz Jiménez quien delega en D. Rafael Gallardo Ramos.

Asisten también como invitados, doña Rosa M^a Mosulén Bravo, presidenta de SEPI Desarrollo Empresarial S.A (en adelante, "SEPIDES"), y don Julio Delgado Espinós, Jefe de Promoción Industrial del Instituto Valenciano de Competitividad Empresarial (en adelante, "IVACE").

Se da la bienvenida a todos los asistentes y, con arreglo a lo establecido en el artículo 44 de los Estatutos Sociales, y a continuación se entra en el análisis del orden del día aprobado para la sesión, según el siguiente detalle:

Orden del Día

1. Novación escritura de compraventa de la parcela Z1 suscrita con VPI. Aprobación, si procede. Protocolo de intenciones a firmar con VPI. Aprobación si procede.

2. Propuesta de adquisición del voto de calidad o supresión del mismo de los estatutos.
3. Propuesta de ampliación de capital paritaria en la sociedad por importe de 9,3 millones.
4. Propuesta de ampliación de capital a suscribir por Sepides por importe de 9,3 millones.
5. Propuesta de compra de la parcela Z2.
6. Asuntos varios
7. Comunicación asuntos aprobados
8. Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión.

**1. NOVACIÓN ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE LA PARCELA Z1
SUCRITA CON VPI. APROBACIÓN, SI PROCEDE. PROTOCOLO DE
INTENCIONES A FIRMAR CON VPI. APROBACIÓN SI PROCEDE.**

La presidenta del consejo toma la palabra y explica que, con el objeto de conseguir liquidez para la sociedad, en el anterior consejo se acordó facultar a la Presidenta del consejo para negociar con VPI los términos de la novación de la escritura de la parcela Z1 y de un acuerdo de intenciones con el objeto de recoger la voluntad de las partes de solicitar, con carácter previo al estudio y formalización, en su caso, de la operación de permuta propuesta por VPI, una nueva tasación de las parcelas Z-1 y Z-2, así como el establecimiento de las bases de dicha solicitud. Este acuerdo no suponía en ningún caso un compromiso de realización de la permuta de la parcela Z1 por la parcela Z2.

Informa que el consejo de administración de VPI no ha aprobado la operación como planteaba PES, ya que VPI quiere un compromiso de realización de la permuta. Por tanto, condicionan la novación de la parcela Z1 a que se vincule esta operación a la permuta de la Z1 por la Z2.

La presidenta propone al consejo que se realice una nueva propuesta a VPI de novación y acuerdo de voluntades pero vinculados ambos documentos a la permuta. El letrado asesor toma la palabra para explicar las condiciones iniciales pactadas con la Abogacía del Estado y que se resumen en la novación de la escritura pública de compraventa de la parcela Z1 de PARC SAGUNT suscrita con fecha 25 de mayo de 2011 por PES y VPI ante el Notario de Valencia D. Alejandro Cervera Taulent, con el número 1992 de orden de su protocolo, con el objeto de modificar la forma de pago del precio aplazado por importe de VEINTICUATRO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA EUROS (24.585.440,00 €), establecida en la estipulación SEGUNDA. De esta manera, VPI anticipa a PES a la firma del documento la cantidad 3.000.000 €, cantidad suficiente para hacer frente a las necesidades inmediatas de financiación

de la sociedad, 500.000 € en el momento de la firma del acta de inicio de las obras de urbanización UE4 y una cantidad equivalente al coste total de las obras de urbanización de la UE4, que se pagará proporcionalmente conforme a las certificaciones mensuales de obra, dirección facultativa y control de calidad, arqueología de las obras de urbanización de la UE4, previa presentación de las referidas certificaciones o de la justificación de cualquier otro gasto de la obra.

Se moderan determinadas obligaciones que se establecían para adecuarlas a las exigencias que impone PES al resto de propietarios según el nuevo pliego de comercialización de parcelas del parque empresarial de Sagunto publicado en mayo de 2016, y se modifica el tipo a aplicar para cada período semestral que será variable en función del EURIBOR a SEIS (6) MESES vigente en el momento de la revisión. La cantidad restante, se abonará en el plazo máximo de SEIS (6) AÑOS, a contar desde la fecha de la recepción por el Ayuntamiento de Sagunto de las obras, mediante pagos semestrales idénticos.

También se acuerda que las obligaciones asumidas por VPI en la estipulación sexta de la escritura podrán ser objeto de modulación en los mismos términos que los previstos en la estipulación undécima, todo ello motivado por el tiempo transcurrido desde la presentación de la memoria hasta la fecha y al cambio de circunstancias expresado en la cláusula undécima.

Toma la palabra la consejera delegada para apuntar que VPI también está interesada en que PES se comprometa a realizar los trámites oportunos para instar la modificación de las ordenanzas municipales para que parte del suelo de la parcela Z2 pueda destinarse a uso terciario.

La presidenta vuelve a insistir en la necesidad de que se acepte que, tanto la novación de la compra de la Z1, como el acuerdo de voluntades para una nueva tasación de las parcelas Z-1 y Z-2, tenga el carácter vinculante con la permuta de la parcela Z1 con la Z2, ya que esta operación nos permite tener una cantidad equivalente a 3 millones de euros para hacer frente a la situación de insolvencia de la sociedad. Dejar pasar los días significa seguir ampliando el plazo para solucionar la situación de insolvencia de la sociedad aumentar los costes de mantenimiento, no poder hacer frente a las obligaciones con los trabajadores y con Iberdrola, en definitiva, generar mayores problemas al desarrollo de la sociedad.

Acto seguido se procede a votar la propuesta formulada por la presidenta y con los votos a favor de doña M^a José Mira Veintimilla, que representa a don Josep Francesc Fernández Carrasco, doña Julia Company Sanus y don Carlos Domingo Soler, el voto de doña Blanca Marín Ferreiro y de don Sergio Velázquez Vioque se adopta, por mayoría, el siguiente ACUERDO:

✓ FACULTAR A LA PRESIDENTA DEL CONSEJO PARA QUE FORMULE A VPI UNA CONTRAOFERTA PARA FORMALIZAR LA NOVACIÓN DE LA COMPRA Z1 Y LA SUSCRIPCIÓN DEL ACUERDO DE INTENCIONES CON CARÁCTER VINCULANTE PARA LA PERMUTA DE LA PARCELA Z1 CON LA Z2, EN LOS TÉRMINOS QUE HAN QUEDADO REFLEJADOS EN EL ACTA. LOS ACUERDOS DEFINITIVOS DEBERÁN SER SOMETIDOS AL CONSEJO PARA SU APROBACIÓN.

Votan en contra de esta propuesta, don Rafael Gallardo Ramos, quien a su vez representa a Sepi Desarrollo Empresarial, S.A. representada por don Iván Muñoz Jiménez, don José Luis García Robles y don Dámaso Luis Izquierdo Pérez argumentando no disponer de la documentación necesaria para su análisis y estudio y por considerar que hay otras opciones más ventajosas.

El letrado asesor manifiesta que por parte de la dirección financiera de SEPIDES se ha estudiado las consecuencias contables y económicas de las diferentes propuestas planteadas, teniendo en cuenta las valoraciones actuales. Tal y como constan en los correos recibidos.

La presidenta añade que por su parte ha informado de todas las reuniones mantenidas con VPI.

El consejero don Rafael Gallardo quiere dejar constancia de que no conoce los términos del acuerdo que se está adoptando, ni ha dispuesto de documentación alguna al respecto, ni consta en la aplicación informática que se utiliza para convocar los consejos y colgar las informaciones relativas a los asuntos a tratar.

2. PROPUESTA DE ADQUISICIÓN DEL VOTO DE CALIDAD O SUPRESIÓN DEL MISMO.

La presidenta explica que, como se ha manifestado en otras ocasiones, la supresión del voto de calidad supondría llevar a la sociedad a una situación de ingobernabilidad y no cree que se deba asumir ese riesgo. Por otra parte considera que el voto de calidad lo debe seguir ostentando la presidencia de la sociedad.

Por parte del consejero don Rafael Gallardo propone la votación, en cumplimiento de una solicitud del comité de dirección de SEPI, de la propuesta de adquisición del voto de calidad por parte de SEPIDES o de la supresión del mismo.

Acto seguido se procede a votar la referida propuesta votando a favor don Rafael Gallardo Ramos, quien a su vez representa a Sepi Desarrollo Empresarial, S.A. representada por don Iván Muñoz Jiménez, don José Luis García Robles, don Dámaso Luis Izquierdo Pérez y don Sergio Velázquez Vioque.

Votan en contra doña M^a José Mira Veintimilla, que representa a don Josep Francesc Fernández Carrasco, doña Julia Company Sanus y don Carlos Domingo Soler, el voto de doña Blanca Marín Ferreiro.



Dado que el artículo 45 de los estatutos sociales establece que en caso de empate, será dirimente el voto del presidente, queda aprobado por mayoría el siguiente ACUERDO:

✓ RECHAZAR LA PROPUESTA DE ADQUISICIÓN O SUBSIDIARIAMENTE, LA SUPRESIÓN DEL VOTO DE CALIDAD ACTUALMENTE EXISTENTE EN LOS ESTATUTOS, PARA LA ADOPCIÓN DE ACUERDOS EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE PES.

3. PROPUESTA DE AMPLIACIÓN DE CAPITAL PARITARIA EN LA SOCIEDAD POR IMPORTE DE 9,3 MILLONES.

Toma la palabra la consejera delegada para manifestar para poder votar sobre este asunto se debe someter previamente el mismo a la consideración de la Generalitat Valenciana.

La presidenta reitera la situación de falta de liquidez en la que se encuentra la Generalitat Valenciana, y en todo caso indica que no es posible que se adopte este acuerdo si no se tiene la conformidad de la Generalitat.

Por parte del consejero Rafael Gallardo explica que la propuesta consiste en una ampliación de capital social mediante aportación dineraria paritaria por el importe total de 9,3 millones y propone que se someta a votación sujeto a la condición suspensiva de que la ampliación sea aprobada por los órganos de gobierno de los socios.

La presidenta contesta que esta propuesta no se puede votar sin someterla previamente a los órganos de gobierno de los socios. Indica que lo se puede iniciar son las consultas oportunas tendentes a la aprobación de una ampliación de capital en los términos planteados.

D. Sergio Velázquez como letrado asesor de la compañía, llama la atención sobre la situación económica de la empresa, sobre la situación económica de los trabajadores, sobre la situación del proyecto, que se ha planteado una solución perfectamente factible y viable para salir de esta situación y se ha votado en contra de la misma. Vuelve a llamar la atención de los señores consejeros sobre esta circunstancia que deben tener en cuenta a la hora de adoptar decisiones que son muy importantes y trascendentales para el devenir de esta sociedad.

No se procede a la votación de este asunto en función de lo expuesto por la presidenta y la consejera delegada. Instándose los miembros del consejo a hacer las consultas oportunas entre los socios.



D. Rafael Gallardo indica que no le consta la denegación de la propuesta de ampliación de capital mediante aportación dineraria de 9,3 millones de euros por parte de SEPIDES.

4. PROPUESTA DE AMPLIACIÓN DE CAPITAL A SUSCRIBIR POR SEPIDES POR IMPORTE DE 9,3 MILLONES

Este punto del orden del día no se trata, teniendo en cuenta lo manifestado en el punto anterior.

6. PROPUESTA DE COMPRA DE LA PARCELA Z2.

El consejero Rafael Gallardo informa que la propuesta consiste en:

"Oferta de compra de la parcela Z2 por parte de Sepides sujeta a aprobación de los órganos de decisión de Sepides:

La propuesta supone la adquisición de los 358.270 m2 que componen la parcela Z2 por un importe de 24.147.398 €, importe coincidente con el de la última tasación y el último pliego de comercialización de parcelas mediante pago al contado y a plazo y al cual no fueron presentadas ofertas.

Las condiciones principales de la compra de la parcela Z2 son las siguientes:

- Entrega en el momento de la formalización de la compraventa de 3.286.611,74 €, importe en el que han sido estimadas las necesidades operativas de la sociedad hasta 30 de septiembre de 2017.
- Compensación de la deuda de PES con Sepides en los importes devengados hasta la fecha de la formalización de la compraventa.
- Pago de la cantidad restante en función del avance de la obra justificado mediante la oportuna certificación."

Esta oferta está sujeta a la aprobación de los órganos de gobierno de Sepides y de su matriz.

La consejera delegada manifiesta que si esta oferta va seguida de una entrega dineraria idéntica a la que ofrece VPI y que supone una entrega de 3 millones la semana que viene, ella está dispuesta a su votación inmediata.

El consejero Rafael Gallardo insiste en la votación de la propuesta, a lo que le sigue un debate sobre la inexistencia de una propuesta formal de compra, ya que la sociedad no ha recibido ninguna propuesta formulada por el órgano de gobierno competente de SEPIDES. La consejera delegada contesta que VPI ha presentado en tres ocasiones la oferta de la permuta por escrito. Se manifiesta que cuando se reciba la propuesta de SEPIDES se someterá al correspondiente estudio y votación en el plazo más breve posible.

En consecuencia no se procede a votar la propuesta de compra de la parcela 72 presentada por el consejero Rafael Gallardo.

A solicitud del referido consejero se hace constar en acta que no se está permitiendo por la representación valenciana de manera reiterada la votación de determinadas propuestas realizadas en aras de explorar las soluciones que el comité de dirección de la matriz de Sepides ha solicitado como alternativas para dar viabilidad a la sociedad y como condición previa para autorizar la refinanciación del préstamo vencido por importe de 9,7 millones, llamando a los citados consejeros a la responsabilidad.

5. ASUNTOS VARIOS.

No se trata ningún asunto.

6. COMUNICACIÓN DE LOS ACUERDOS ADOPTADOS.

Los Señores Consejeros acuerdan no proceder a la comunicación de Acuerdo alguno hasta la celebración del próximo Consejo.

7. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN.

Tratados los temas anteriores no se procede a la redacción del acta y se pospone su aprobación a la próxima reunión del consejo de Administración.

Doy fe del contenido del acta, con el visto bueno de la señora Presidenta.

Vº Bº

La Presidenta:



Doña Mª José Mira Veintimilla

La Secretaria:



Doña Begoña Medina Fernández.