

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE FADESA INMOBILIARIA, S.A. SOBRE LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES FORMULADA POR PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A. Y HUSON BIG, S.L.

Con fecha 6 de febrero de 2007 la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("CNMV") autorizó una Oferta Pública de Adquisición de acciones (la "Oferta") formulada conjuntamente por Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. y Huson Big, S.L. (los "Ofertantes") sobre el 100% de las acciones de Fadesa Inmobiliaria, S.A. (en adelante "Fadesa" o la "Sociedad").

El Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión de 7 de febrero de 2007, ha aprobado por unanimidad el informe que sigue en relación con dicha Oferta en cumplimiento de lo previsto en el artículo 20.1 del *Real Decreto 1.197/1991, de 26 de julio, sobre régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores* (el "Real Decreto"), informe en el que, de acuerdo con dicho precepto, también se recogen opiniones e informaciones que atañen de modo individual a cada uno de los miembros del Consejo.

1 Características principales de la Oferta

De acuerdo con el Folleto explicativo de la Oferta, las características principales de la misma son las siguientes:

1.1 Oferente

Los Oferentes son Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. ("Martinsa") y Huson Big, S.L. ("Huson Big"). Martinsa es una sociedad controlada por D. Fernando Martín Álvarez que forma parte de un grupo empresarial que opera fundamentalmente en los sectores de construcción, promoción inmobiliaria, servicios de consultoría y comercialización en el mercado inmobiliario. Huson Big es una sociedad de reciente creación controlada por la familia Martín Criado, que ha aportado a Huson Big más de 3.000.000 de m² de suelo urbanizable situado en la provincia de Málaga, así como diversas participaciones en empresas del sector inmobiliario.

1.2 Valores a los que se extiende la Oferta

La Oferta se extiende a la totalidad de las acciones de Fadesa (113.312.799 acciones).

1.3 Contraprestación

Los Oferentes ofrecen una contraprestación en efectivo de 35,70 euros por acción.

1.4 Plazo de aceptación

El plazo de aceptación de la Oferta es de un mes a partir de la publicación del primer anuncio de la Oferta, publicación que es previsible se produzca a la mayor brevedad.

1.5 Condiciones a las que está sujeta la Oferta

La efectividad de la Oferta está sujeta únicamente a la adquisición de un mínimo de 61.188.911 acciones representativas del 54% del capital social actual de la Sociedad. Como se explica más adelante, el accionista mayoritario de Fadesa, se ha comprometido a aceptar la Oferta con las acciones de las que es titular, que exceden de dicho porcentaje.

2 Consideraciones Generales

2.1 Sobre la finalidad de la Oferta y los planes para Fadesa

De acuerdo con lo expuesto en el capítulo IV del Folleto explicativo de la Oferta, la finalidad perseguida por los Oferentes a través de la Oferta es la toma de control de Fadesa con el objetivo de desarrollar un proyecto industrial a largo plazo. Los Oferentes tienen la intención de que Fadesa y las sociedades de su grupo continúen desarrollando sus actuales actividades, si bien pretenden potenciar la actividad de construcción de proyectos de obra civil y edificación, tanto pública como privada, así como la entrada en otros negocios como el concesional y el desarrollo de otras actividades complementarias (desarrollo de energías alternativas, gestión del ciclo integral del agua, etc.).

Asimismo, y según se expone en detalle en el Folleto explicativo de la Oferta, los Oferentes tienen la intención de promover, tras la liquidación de la Oferta, la integración de Fadesa y los Oferentes, para lo que están analizando diversas alternativas. De producirse dicha integración mediante una fusión entre Fadesa y los Oferentes, el endeudamiento contraído por éstos en relación con la Oferta y los compromisos derivados de determinados "warrants" entregados por los Oferentes a las entidades financiadoras de la Oferta serían asumidos por la sociedad resultante de la fusión.

Es intención, asimismo, de los Oferentes que las acciones de Fadesa o de la sociedad resultante de la integración a la que se ha hecho referencia, sigan cotizando en Bolsa. El apartado IV.1 del Folleto se refiere de modo específico a esta cuestión y a las medidas que se adoptarían en caso de insuficiente difusión de las acciones de Fadesa o de la sociedad resultante de integración, según corresponda.

2.2 Sobre el asesoramiento financiero recibido

El Consejo de Administración de Fadesa, en su reunión del día 3 de noviembre de 2006, acordó designar a Citigroup Global Markets Limited y Credit Suisse Securities (Europe) Limited como asesores financieros de la Sociedad en relación con la Oferta y les solicitó la emisión de sendas opiniones sobre la razonabilidad del precio de la Oferta ("*fairness opinions*"), opiniones que han sido emitidas con fecha de hoy y fecha 6 de febrero de 2007, respectivamente. Tales opiniones se dirigen exclusivamente al Consejo de Administración de Fadesa y en ellas se concluye que la contraprestación ofrecida por los Oferentes es razonable ("*fair*") desde un punto de vista financiero.

3 Opinión y observaciones del Consejo de Administración sobre la Oferta

El Consejo de Administración de Fadesa valora positivamente que la Oferta se dirija al 100% del capital social.

Por lo que respecta a la contraprestación ofrecida, el Consejo de Administración considera que es adecuada desde un punto de vista financiero. El Consejo desea destacar que el precio ofrecido por los Oferentes representa cerca del triple del precio de salida a Bolsa de la Sociedad en abril de 2004 (12,40 euros por acción), lo que, más allá de factores externos a la empresa, pone de manifiesto el extraordinario proceso de creación de valor que ha vivido la Sociedad desde entonces. El Consejo quiere resaltar la importancia del esfuerzo y dedicación de los directivos y empleados de Fadesa durante estos años que ha sido un elemento decisivo para el crecimiento y el gran aumento que ha experimentado el valor de la Sociedad.

El Consejo de Administración desea no obstante manifestar su confianza en la continuidad y desarrollo de la actividad de Fadesa, y entiende que el hecho de que los Oferentes sean empresarios con amplia experiencia en el sector y la previsible integración de sus negocios con los de Fadesa son factores que habrán de contribuir a la consolidación y crecimiento de la empresa en el mercado inmobiliario como el español, en la actualidad todavía muy fragmentado, así como a su crecimiento y expansión en los mercados internacionales.

En consecuencia, la opinión del Consejo de Administración de Fadesa es favorable a la oferta pública de adquisición de acciones presentada por los Oferentes.

La opinión expresada es compartida por todos los miembros del Consejo de Administración de Fadesa, entre ellos por D. Manuel Jove Capellán y por la sociedad IAGA Gestión de Inversiones, S.L. (representada en el Consejo por D. Manuel Ángel Jove Santos) que, tal y como se describe el apartado 4.2 siguiente, suscribieron un acuerdo con los Oferentes en el que se comprometieron a transmitir sus acciones en Fadesa en el marco de la Oferta y a votar en el Consejo de Administración de la Sociedad a favor de la misma, y por D.^a Felipa Jove Santos y D. Manuel Guerrero Pemán (Consejero designado por Inversiones Frieira, S.L.), en tanto que personas vinculadas a las anteriores, lo que supone una situación de potencial conflicto de intereses. No obstante lo anterior y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 20.1 del Real Decreto, los citados Consejeros han manifestado su opinión en relación con la Oferta así como su intención de aceptar o no la Oferta respecto de las acciones que poseen en Fadesa.

No existe opinión individual y particular de ningún Consejero de Fadesa distinta de la opinión colegiada anteriormente expuesta.

4 Acuerdos entre los Oferentes y Fadesa o los Consejeros de Fadesa

4.1 Acuerdos entre los Oferentes y Fadesa

No existe en la actualidad ningún acuerdo entre los Oferentes y Fadesa.

4.2 Acuerdos entre los Oferentes y los Consejeros de Fadesa

Con fecha 28 de septiembre de 2007 los Oferentes (Almarfe, S.L. y Agosuiet, S.L. sociedades controladas respectivamente por D. Fernando Martín Álvarez y la familia Martín Criado, que posteriormente cedieron su posición contractual a Martinsa y

Huson Big) y las sociedades IAGA Gestión de Inversiones, S.L., Frieira Gestión de Inversiones, S.L. e Inversiones Frieira, S.L., accionistas de Fadesa directamente controlados por D. Manuel Jove Capellán, Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, suscribieron un "Contrato de compromiso de transmisión y adquisición de acciones en el marco de una oferta pública de adquisición" de acciones de Fadesa. Copia completa del referido contrato se adjunta al Folleto explicativo de la Oferta.

En virtud de dicho contrato los accionistas firmantes se comprometieron, entre otras cosas, a aceptar la Oferta respecto de la totalidad de las acciones de Fadesa de las que son titulares (esto es, 61.884.891 acciones, representativas de un 54,614% del capital social), y a no vender, permutar ni por cualquier otro título transmitir o gravar las acciones que poseen en Fadesa, salvo en el marco de la Oferta. De acuerdo con el citado contrato, los accionistas firmantes no pueden vender las acciones que poseen en Fadesa a un tercero, incluso aunque se presentara una oferta competidora.

Adicionalmente al contrato anteriormente descrito, Fadesa ha suscrito un acuerdo con Frieira Gestión de Inversiones, S.L. e Inversiones Frieira, S.L. en virtud del cual éstas se han comprometido a transmitir a Fadesa un terreno sito en México (cuya adquisición por Fadesa ya había sido considerada) y, a su vez, Fadesa les transmitirá determinados activos que han venido siendo utilizados por D. Manuel Jove en su condición de Presidente de la Sociedad.

Asimismo, D. Manuel Jove ha alcanzado un acuerdo con los Oferentes respecto del Parque Warner en relación con la transmisión por parte de Fadesa a una sociedad controlada por D. Manuel Jove de una participación total en el capital social de Parque Temático de Madrid, S.A. (Parque Warner) del 73,83% siempre y cuando Fadesa haya adquirido previamente de Arpegio y otros accionistas un 60,73% de las acciones de Parque Warner.

Información más detallada acerca de todos estos acuerdos se recoge en los apartados 1.8.1 y 1.8.2 del Folleto explicativo de la Oferta.

5 Intenciones de los Consejeros titulares de acciones de la Sociedad de aceptar la Oferta

A continuación se recoge la intención de los Consejeros titulares de acciones de la Sociedad, de aceptar o no la Oferta:

- D. Manuel Jove Capellán, en su condición de accionista indirecto a través de IAGA Gestión de Inversiones, S.L. (que ostenta también la condición de Consejero), Frieira Gestión de Inversiones, S.L. e Inversiones Frieira, S.L., manifiesta que, en cumplimiento de los compromisos asumidos en el referido contrato suscrito con los Oferentes, aceptará la Oferta con la totalidad de las acciones de Fadesa de las que son titulares dichas sociedades (61.884.891 acciones).
- Los Consejeros D^ª. Felipa Jove Santos, D. Joaquín Sánchez-Izquierdo Aguirre y D. Manuel Guerrero Pemán, manifiestan su intención de aceptar la Oferta respecto de

la totalidad de las acciones que directamente ostentan en Fadesa, según se detalla a continuación:

- D^a. Felipa Jove Santos: 1.192 acciones.
- D. Joaquín Sánchez-Izquierdo Aguirre: 119 acciones.
- D. Manuel Guerrero Pemán: 5.365 acciones.
- Asimismo, el Consejero D. Modesto Rodríguez Blanco manifiesta su intención de aceptar la Oferta respecto de la totalidad de las acciones que directamente posee en Fadesa (629.270 acciones) así como de las acciones que indirectamente ostenta a través de Fincas del Noroeste, S.L. (3.365.260 acciones).
- D. José Enrique Fernández-Llamazares Nieto manifiesta su intención de aceptar la Oferta respecto de la totalidad de la participación accionarial que posee en Fadesa (250 acciones).
Asimismo, dada su vinculación laboral con Caja España de Inversiones CAMP, el señor Fernández-Llamazares Nieto ha manifestado igualmente que es intención de esta entidad vender con ocasión del proceso de Oferta la totalidad de las acciones que posee en Fadesa, esto es, 2.114.968 acciones.
- D. Antonio de la Morena Pardo, Consejero Delegado de la Sociedad, manifiesta su intención en estos momentos de vender las 29.941 acciones que posee.
- D. Manuel Ángel Jove Santos, representante persona física de IAGA Gestión de Inversiones, S.L., manifiesta su intención de aceptar la Oferta respecto de la totalidad de su participación accionarial en Fadesa, esto es, 1.100 acciones.
- Finalmente D. José Luis Suárez Barragato, titular de 119 acciones manifiesta su intención de no aceptar la Oferta respecto a la totalidad de sus acciones.

Además de los señalados anteriormente, ningún otro Consejero de la Sociedad es titular de acciones de Fadesa.

En Madrid, a 7 de febrero de 2007.