

Comisión Nacional del Mercado de Valores  
Paseo de la Castellana, 19  
28046 Madrid

Madrid, 2 de febrero de 2007

Estimados Señores:

Adjunto remitimos el CD ROM que contiene el Folleto Explicativo y el modelo de anuncio de la Oferta Pública de Adquisición de acciones de FADESA INMOBILIARIA, S.A. formulada por PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTIN, S.A. y HUSON BIG, S.L.

El contenido del Folleto Explicativo y del modelo de anuncio que figura en el CD adjunto es idéntico a las últimas versiones de los mismos remitidas por escrito a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Asimismo, autorizamos a la Comisión Nacional del Mercado de Valores a difundir los mencionados documentos por vía telemática.

Atentamente,

---

**PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTIN, S.A.**

D. Fernando Martín Álvarez

---

**HUSON BIG, S.L.**

D. Antonio Martín Criado

**FOLLETO EXPLICATIVO**  
**DE LA**  
**OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES**  
**DE**  
**FADESA INMOBILIARIA, S.A. (FADESA)**  
**formulada por los siguientes Oferentes:**  
**PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTIN S.A. (MARTINSA)**  
**HUSON BIG, S.L.**

**Febrero 2007**

(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)

## ÍNDICE

<b>I.</b>	<b>ELEMENTOS SUBJETIVOS DE LA OFERTA .....</b>	<b>6</b>
I.1	Denominación, domicilio y capital social de la sociedad afectada.....	6
I.2	Denominación, objeto, domicilio y capital social de los Oferentes.....	6
I.3	Entidades que pertenezcan al mismo grupo que los Oferentes, con indicación de la estructura del grupo .....	9
I.4	Personas responsables del contenido del Folleto .....	18
I.5	Valores de la sociedad afectada poseídos directa o indirectamente por los Oferentes, por sociedades de su grupo o por personas que actúen por su cuenta o concertadamente con ellos o por los miembros de sus órganos de administración .....	19
I.6	Autocartera y participaciones de accionistas significativos y de los miembros del órgano de administración de FADESA.....	19
I.7	Participación en el capital de los Oferentes por parte de FADESA ...	21
I.8	Acuerdos entre los Oferentes y los miembros del Consejo de Administración de la sociedad afectada o sus accionistas.....	22
I.9	Información sobre la actividad y la situación económico-financiera de los Oferentes y su grupo.....	34
<b>II.</b>	<b>ELEMENTOS OBJETIVOS DE LA OFERTA .....</b>	<b>46</b>
II.1	Valores a los que se extiende la Oferta .....	46
II.2	Contraprestación ofrecida por los valores .....	46
II.3	Número máximo de acciones a las que se extiende la Oferta y número mínimo a cuya adquisición queda condicionada su efectividad .....	46
II.4	Estructura de la adquisición .....	47
II.5	Garantías de la Oferta .....	47
II.6	Financiación de la Oferta .....	48
II.7	Condiciones a las que está sujeta la Oferta.....	57
<b>III.</b>	<b>ELEMENTOS FORMALES DE LA OFERTA .....</b>	<b>58</b>
III.1	Plazo de aceptación .....	58
III.2	Formalidades relativas a la aceptación y forma y plazo en que se recibirá la contraprestación .....	58
III.3	Gastos de aceptación y liquidación de la Oferta.....	60
III.4	Designación del miembro del mercado que actuará por cuenta de los Oferentes .....	60
<b>IV.</b>	<b>OTRAS INFORMACIONES .....</b>	<b>61</b>
IV.1	Finalidad perseguida con la adquisición.....	61
IV.2	Derecho de la competencia .....	67
IV.3	Folleto explicativo y anuncio de la Oferta .....	68
IV.4	Restricción territorial.....	68

## **ANEXOS**

**Anexo 1.-** Certificación literal del Registro Mercantil de Madrid acreditativa de la constitución, estatutos e inscripción de MARTINSA y Certificación expedida por D. Fernando Martín Álvarez y D<sup>a</sup> Pilar Martín Bolea, Presidente y Secretario del Consejo respectivamente, incluyendo el texto de los estatutos sociales vigentes y miembros del Consejo de Administración de MARTINSA.

**Anexo 2.-** Certificado emitido por el Administrador Único de HUSON BIG, S.L. relativo a la inscripción en el Registro Mercantil de la Escritura pública de ampliación de capital otorgada el 28 de octubre de 2006, ante el Notario de Málaga, D. Federico Pérez-Padilla García, y escritura de fecha 4 de enero de 2007 ante el mismo Notario y con el número 5 de su protocolo mediante la que se subsana la escritura de ampliación de capital. Certificación literal del Registro Mercantil de Málaga acreditativa de la constitución, estatutos e inscripción de HUSON BIG, S.L. y Certificación expedida por el Administrador Único, incluyendo el texto de los estatutos sociales vigentes de HUSON BIG, S.L.

**Anexo 3.-** Escritura pública de cambio de administrador de HUSON BIG, S.L. otorgada el 24 de octubre de 2006, ante el Notario de Málaga, D. Francisco Javier Misas Barba.

**Anexo 4.-** Valoraciones de activos.

**Anexo 5.-** Certificación literal del Registro Mercantil de Madrid acreditativa de la constitución, estatutos e inscripción de FEMARAL (Grupo Martinsa) y certificación expedida por el Administrador Único de FEMARAL (Grupo Martinsa) acreditativa de sus estatutos.

**Anexo 6.-** Organigrama de FEMARAL (Grupo Martinsa) a la fecha de este Folleto.

**Anexo 7.-** Certificación literal del Registro Mercantil de Málaga acreditativa de la constitución, estatutos e inscripción de El Romeral de Antequera, S.A. y Certificación expedida por el Administrador Único, incluyendo el texto de los estatutos sociales vigentes de El Romeral de Antequera, S.A. y la vigencia de su cargo.

**Anexo 8.-** Certificación literal del Registro Mercantil de Málaga acreditativa de la constitución, estatutos e inscripción de As de Cultivo y Ganado, S.A. y Certificación expedida por el Administrador Único de As de Cultivo y Ganado, S.A., incluyendo el texto de los estatutos sociales vigentes y la vigencia de su cargo.

**Anexo 9.-** Certificación literal del Registro Mercantil de Málaga acreditativa de la constitución, estatutos e inscripción de Grupo Empresarial de Antequera, S.L. y Certificación expedida por el Administrador Solidario incluyendo el texto de los estatutos sociales vigentes de Grupo Empresarial de Antequera, S.L. y vigencia de su nombramiento.

**Anexo 10.-** Certificación literal del Registro Mercantil acreditativa de la constitución, estatutos e inscripción de Petraxarquía, S.L. y Certificación expedida por Administrador Solidario incluyendo el texto de los estatutos sociales vigentes de Petraxarquía, S.L. y vigencia de su cargo.

**Anexo 11.-** Certificación literal del Registro Mercantil de Málaga acreditativa de la constitución, estatutos e inscripción de AILIME, S.A. y Certificación expedida por el Administrador Único de AILIME, S.A., incluyendo el texto de los estatutos sociales vigentes y la vigencia de su cargo.

**Anexo 12.-** Acuerdo de MARTINSA para la formulación de la Oferta.

**Anexo 13.-** Contrato de Compromiso de Transmisión y Adquisición de Acciones en el marco de una Oferta Pública de Adquisición.

**Anexo 14.-** Contrato entre Accionistas así como novaciones al mismo.

**Anexo 15.-** Ejemplar de las cuentas anuales auditadas de MARTINSA, correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2005, junto con el informe de auditoría sin salvedades.

**Anexo 16.-** Ejemplar de las cuentas anuales auditadas de FEMARAL (Grupo Martinsa) y sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2005, junto con los informes de auditoría.

**Anexo 17.-** Ejemplar de las cuentas anuales individuales auditadas de FEMARAL (Grupo Martinsa), correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2005, junto con los informes de auditoría.

**Anexo 18.-** Estados financieros consolidados auditados de AILIME a 31 de octubre de 2006.

**Anexo 19.-** Estados financieros individuales auditados de HUSON a 30 de noviembre de 2006.

**Anexo 20.-** Avaluos bancarios por un importe total de 4.045.266.924,30 Euros, que cubren las obligaciones de pago que tengan que hacer frente los Oferentes como consecuencia de la presente Oferta.

**Anexo 21.-** Modelo de los anuncios que se publicarán 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.

**Anexo 22.-** Carta de ausencia de publicidad de los Oferentes.

**Anexo 23.-** Carta de Ahorro Corporación Financiera, S.V., S.A. en la que acepta su designación para el desempeño de las actuaciones.

**Anexo 24.-** Instancia sellada de remisión de la notificación de la operación a la Subdirección General de Concentraciones (Secretaría General de Política Económica y Defensa de la Competencia) y resolución.

**Anexo 25.-** Acuerdos de las juntas generales de los socios de HUSON otorgando poder a D. Antonio Martín Criado.

**Anexo 26.-** Cuadro descriptivo y estimativo de las medidas a adoptar conforme al apartado IV.1 del presente Folleto (*Negociación de las Acciones de FADESA*).

## I. ELEMENTOS SUBJETIVOS DE LA OFERTA

### I.1 Denominación, domicilio y capital social de la sociedad afectada

La sociedad afectada por la presente Oferta Pública de Adquisición (la "Oferta") de acciones es FADESA Inmobiliaria, S.A. ("FADESA" o la "Sociedad"), con domicilio social en La Coruña, Avda. Alfonso Molina s/n Edificio FADESA.

Su C.I.F. es A-15036510 y está inscrita en el Registro Mercantil de La Coruña al Tomo 1.185, Folio 203, Hoja C-6643.

El capital social de FADESA asciende a ONCE MILLONES TRESCIENTAS TREINTA Y UN MIL DOSCIENTAS SETENTA Y NUEVE EUROS CON NOVENTA CÉNTIMOS DE EURO (11.331.279,90 €), dividido en 113.312.799 acciones ordinarias de 0,10 Euros de valor nominal cada una de ellas, íntegramente suscritas y desembolsadas.

Todas las acciones de FADESA pertenecen a una misma clase y serie, tienen idénticos derechos políticos y económicos, están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están admitidas a negociación bursátil en las Bolsas de Valores de Madrid y de Barcelona, y se negocian a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español ("SIBE"). Cada acción de FADESA da derecho a un voto.

Las acciones de FADESA fueron admitidas a negociación el día 30 de abril de 2004. Los compromisos de no transmisión de acciones asumidos en relación con la salida a Bolsa de FADESA, y previstos en el Folleto Informativo de la Oferta Pública de Venta de acciones de FADESA inscrito en los registros oficiales de la CNMV el 13 de abril de 2004, no se encuentran vigentes a la fecha del presente Folleto.

### I.2 Denominación, objeto, domicilio y capital social de los Oferentes

La Oferta se formula por las sociedades Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. y HUSON BIG, S.L. (en adelante, los "Oferentes") que actúan mancomunadamente y que abonarán el precio de la Oferta y se distribuirán las acciones adquiridas en la proporción que se indica el apartado II.4 del presente folleto (el "Folleto").

*1.2.1 Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A.* (en adelante "MARTINSA"), es una sociedad anónima, domiciliada en Madrid, Paseo de la Castellana 120.

MARTINSA fue constituida el 20 de noviembre de 1991 ante el notario de Madrid D. Pedro de la Herrán Matorral con el número 3210 de su protocolo, su número de identificación fiscal es A-80163587 y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 1854, Folio 38, Hoja M-33381.

El objeto social de MARTINSA, de conformidad con sus Estatutos Sociales, es el siguiente:

*"ARTICULO 2: La sociedad tiene por Objeto*

1.- *La adquisición y cesión, disposición y enajenación por cualquier título y procedimiento de toda clase de bienes muebles e inmuebles de cualquier naturaleza, su tenencia, disfrute, administración y explotación, incluso en régimen de arrendamiento cuando se trate de inmuebles aptos para ello.*

*Todas estas operaciones cuando se refieran a valores mobiliarios serán realizadas por cuenta propia, excluyendo la intermediación financiera, sin aceptar dinero del público y quedando excluidas las actividades reguladas por la Ley de Reforma del Mercado de Valores en su artículo 71 y de Sociedades de Inversión Colectiva.*

2.- *La promoción y desarrollo de inmuebles.*

3.- *El planeamiento en cualquier grado, urbanización y parcelación de terrenos de todas las clases para su posterior venta y construcción sobre los mismos.*

4.- *La promoción y construcción de viviendas, chalets y edificios de toda naturaleza, para sí o para terceros, directa o por contrata, la explotación en su caso de dichas obras, estudios y proyectos relacionados con ellas, la organización técnica y comercial anexa a las citadas construcciones y el acopio y preparación de los materiales de construcción que sirvan al indicado fin.*

5.- *La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios y proyectos tanto para el planeamiento, urbanización o parcelación de terrenos, como para la construcción de inmuebles.*

6.- *Proporcionar mediante contrato a otras empresas o entidades públicas o privadas asistencia técnica y los servicios propios de las actividades anteriormente mencionadas y de toda clase de negocios inmobiliarios.*

*Las actividades enumeradas podrán también ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.*

El capital social de MARTINSA a la fecha del presente Folleto asciende a UN MILLON DOSCIENTOS SESENTA Y DOS CIEN MIL EUROS, dividido en 210.000 acciones, de 6,01 Euro de valor nominal cada una, y se encuentra íntegramente suscrito y desembolsado.

Actualmente el capital social de MARTINSA está repartido de la siguiente forma: (i) el 71,428% de su capital (es decir 149.998 acciones) es titularidad de Femaral, S.L. (en adelante "**Grupo Martinsa**"), (ii) el 28,571% de su capital (es decir 60.000 acciones) es titularidad de FT Castellana Consultores, S.A.V., (iii) el 0,001% de su capital (es decir 2 acciones) es titularidad de Almarfe, S.L.

Una vez cumplida la condición suspensiva que se describe en el apartado I.3.1 (d) siguiente, el capital social pasará a encontrarse distribuido de la siguiente forma: (i) Femaral, S.L. un 69,853%, (ii) FT Castellana Consultores, S.A.V. un 27,22% y (iii) Almarfe, S.L. un 2,924%.

A la fecha del presente Folleto: (i) FT Castellana Consultores, S.A.V. pertenece en su totalidad a Femaral, S.L. y (ii) Almarfe, S.L. pertenece en un

99,78% a Femaral, S.L.

MARTINSA está administrada por un Consejo de Administración Compuesto por

Presidente: Femaral, S.L. (representada por D. Fernando Martín Álvarez)

Vocales:

D. Jesús Javier Pablo Pallás Escanilla (Consejero Delegado)  
D. Fernando Sáiz López  
D. Enrique Martín Alonso  
D<sup>a</sup> Pilar Martín Bolea (Consejero-Secretario)

Se acompaña como **Anexo 1** una certificación literal del Registro Mercantil de Madrid acreditativa de la constitución, estatutos e inscripción de MARTINSA, así como una certificación expedida por D. Fernando Martín Álvarez y D<sup>a</sup> Pilar Martín Bolea, Presidente y Secretario del Consejo respectivamente, incluyendo el texto de los estatutos sociales vigentes y la relación de los miembros del Consejo de Administración.

*1.2.2 HUSON BIG, S.L.* (en adelante, "**HUSON BIG**" o "**Huson**"), es una sociedad limitada de reciente constitución y sin actividad alguna hasta este momento (más allá de lo descrito en el apartado 1.9.3 siguiente), domiciliada en Paseo de Miramar 4, Málaga.

HUSON BIG, S.L., fue constituida con un capital social inicial de 3.006 euros mediante escritura pública otorgada el 16 de marzo de 2006, ante el Notario de Málaga, D. José Castaño Casanova con el número 1.959 de su protocolo, su número de identificación fiscal es B-92738731 y está inscrita en el Registro Mercantil de Málaga al Tomo 4096, Folio 97, Hoja MA-85575.

El objeto social de HUSON BIG, S.L., de conformidad con sus Estatutos Sociales, es el siguiente:

*"ARTICULO 2: Constituye el objeto de la Sociedad: La promoción, construcción, parcelación, urbanización, arrendamiento y compraventa de toda clase de fincas, cualquiera que sea su clase."*

Como consecuencia de las aportaciones descritas en el apartado 1.9.3 el capital social de HUSON BIG, S.L. a la fecha del presente Folleto asciende a 343.410.925,95 Euros, dividido en 13.709.019 participaciones de 25,05 Euro de valor nominal cada una, y el capital social se encuentra suscrito por los siguientes partícipes: (a) El Romeral de Antequera, S.A., 6.543.241 participaciones equivalentes al 47,73% del capital social, (b) As de Cultivo y Ganado, S.A. 3.276.985 participaciones. equivalentes al 23,90% del capital social, (c) Grupo Empresarial de Antequera, S.L. 718.562 participaciones equivalentes al 5,24% del capital social, y (d) Petraxarquía, S.L. 3.170.231 participaciones equivalentes al 23,13% del capital social.

Se adjunta como **Anexo 2:** (i) certificación del Administrador Único de HUSON acreditativa de la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura de ampliación de capital otorgada el 28 de octubre de 2006 ante el Notario de Málaga, D. Federico Pérez-Padilla García con el número 3.402 de su protocolo, por un importe de 343.407.919,95 Euros y escritura de fecha 4 de enero de 2007 ante el mismo Notario y con el número 5 de su protocolo



mediante la que se subsana la escritura de ampliación de capital, (ii) certificación literal del Registro Mercantil de Málaga acreditativa de la constitución, estatutos e inscripción de HUSON BIG y (iii) certificación expedida por D. Antonio Martín Criado, el Administrador Único, incluyendo el texto de los estatutos sociales vigentes. Adicionalmente se acompaña como **Anexo 3**, la referida escritura de cambio de Administrador Único.

HUSON BIG está administrada por un Administrador Único (D. Antonio Martín Criado) en virtud de escritura pública otorgada el 24 de octubre de 2006, ante el Notario de Málaga, D. Francisco Javier Misas Barbas con el número 3.007 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Málaga al Tomo 4.096, Libro 3.007, Folio 99, Hoja 85.575, inscripción segunda.

### **I.3 Entidades que pertenezcan al mismo grupo que los Oferentes, con indicación de la estructura del grupo**

#### *1.3.1 Estructura del Grupo al que pertenece MARTINSA y sus socios*

Actualmente el capital social de MARTINSA está repartido de la siguiente forma: (i) el 71,428% de su capital (es decir 149.998 acciones) es titularidad de Femaral, S.L. (en adelante "**Grupo Martinsa**"), (ii) el 28,571% de su capital (es decir 60.000 acciones) es titularidad de FT Castellana Consultores, S.A.V., (iii) el 0,001% de su capital (es decir 2 acciones) es titularidad de Almarfe, S.L. Una vez cumplida la condición suspensiva que se describe en el apartado 1.3.1 (d) siguiente, el capital social pasará a encontrarse distribuido de la siguiente forma: (i) Femaral, S.L. un 69,853%, (ii) FT Castellana Consultores, S.A.V. un 27,22% y (iii) Almarfe, S.L. un 2,924%. Los socios de MARTINSA se denominarán, en adelante, los "**Socios de MARTINSA**").

MARTINSA tiene domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana 120, se constituyó en virtud de escritura otorgada el día 8 de abril de 1.994 ante el Notario de Madrid D. Pedro de la Hernán Matorras, con el número 1.111 de orden de su protocolo, y se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 8.071, Folio 166, Hoja número M-130345, inscripción 1ª.

A la fecha del presente Folleto: (i) FT Castellana Consultores, S.A.V. pertenece en su totalidad a Femaral, S.L. y (ii) Almarfe, S.L. pertenece en un 99,78% a Femaral, S.L.

El Capital social de Femaral (Grupo Martinsa) a la fecha del presente Folleto asciende a TRESCIENTOS MIL QUINIENTOS Euros (300.500 €), dividido en 50.000 participaciones sociales, de SEIS Euros CON CERO UN CENTIMO DE Euro de valor nominal cada una, y se encuentra íntegramente suscrito y desembolsado.

Femaral (Grupo Martinsa) es la sociedad dominante de un grupo de sociedades a los efectos del artículo 4 de la Ley 24/1988 de 28 de Julio, del Mercado de Valores (la "**Ley del Mercado de Valores**") y del artículo 42 del Código de Comercio. A su vez Femaral (Grupo Martinsa) está controlada a los efectos de los artículos referenciados anteriormente por la persona física D. Fernando Martín Álvarez, quien es titular directo de 95,39% del capital social, siendo el resto de titularidad de su mujer Dª María Jesús del Agua Pérez (un 4,61%).

Femaral (Grupo Martinsa), está administrada por dos Administradores Solidarios, D. Fernando Martín Álvarez y Dª María Jesús del Agua Pérez.

Femaral (Grupo Martinsa), es la sociedad dominante de un grupo de sociedades que realizan fundamentalmente actividades en los sectores de la construcción, promoción inmobiliaria, alquiler y política patrimonial, servicios de consultoría y comercialización en el sector de la construcción e inmobiliaria, gestoría de comunidades, informes técnicos, etc. servicios éstos que se describen con más detalle en el apartado I.9.2. Junto a esta actividad, Femaral (Grupo Martinsa) mantiene participaciones en compañías cotizadas en el Ibex y otras actividades de carácter residual en el sector sanitario y de comercialización de productos deportivos y de caza. A continuación se describe el objeto social de la compañía:

*“ARTICULO 2.- Objeto. La sociedad tiene por objeto: La adquisición y cesión, disposición y enajenación por cualquier título y procedimiento de toda clase de bienes muebles e inmuebles de cualquier naturaleza, su tenencia, disfrute, administración y explotación, incluso en régimen de arrendamiento cuando se trate de inmuebles aptos para ello.*

*Todas estas operaciones cuando se refieran a valores mobiliarios serán realizadas por cuenta propia, excluyendo la intermediación financiera, sin aceptar dinero del público y quedando excluidas las actividades reguladas por la Ley de Reforma del Mercado de Valores en su artículo 71 y de Sociedades de Inversión Colectiva.*

*Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta Sociedad”.*

Se acompaña como **Anexo 5** una certificación literal del Registro Mercantil de Madrid acreditativa de la constitución, estatutos e inscripción de Femaral (Grupo Martinsa) así como certificación expedida por el Administrador Único de Femaral acreditativa de sus estatutos.

Se adjunta como **Anexo 6** organigrama de Femaral (Grupo Martinsa) a la fecha de este Folleto, incorporando las operaciones descritas en los siguientes apartados (a) a (d), ambos inclusive. Desde la fecha de cierre del ejercicio 2005 hasta la fecha del presente Folleto los únicos cambios significativos en el organigrama, los cuales han sido llevados a cabo desde noviembre de 2006 a la fecha de este Folleto, son los siguientes (dichos cambios son fruto de la reorganización de los activos inmobiliarios dentro del Grupo):

- (a) Se ha llevado a cabo una ampliación en Inomar, S.L., suscrita por Almarfe mediante aportación de activos, quedando el capital social de Inomar tal y como se describe a continuación:

<b>Inomar</b>		
Accionista	nº títulos	porcentaje capital
Femaral	20.501	0,5013%
Almarfe	4.069.163	99,4987%
<b>Total</b>	<b>4.089.664</b>	<b>100,0000%</b>

- (b) Se ha llevado a cabo una ampliación de capital en Jafemafe, S.L., suscrita por Femaral, mediante aportación de activos inmobiliarios.

Como consecuencia de la referida ampliación de capital, el capital social de Jafemafe queda como se describe a continuación:

<b>Jafemafe</b>		
Accionista	nº títulos	porcentaje capital
Femaral	66.677	8,3362%
Femaral	733.173	91,6638%
<b>Total</b>	<b>799.850</b>	<b>100,0000%</b>

- (c) Se ha capitalizado un préstamo participativo de Femaral a Martinsa por 200 Millones de euros, mediante su previa cesión a FT Castellana Consultores, S.A.U, (quien en consideración asumió la deuda de Femaral asociada a dicho préstamo) filial íntegramente participada por Femaral, y ampliado capital en MARTINSA. Como consecuencia de la anterior operación, el capital social de Martinsa queda como sigue:

<b>Martinsa</b>		
Accionista	nº títulos	porcentaje capital
Femaral	149998	71,428%
FT Castellana	60000	28,571%
Almarfe	2	0,001%
<b>Total</b>	<b>210000</b>	<b>100,000%</b>

- (d) Por último, se ha procedido a la fusión mediante canje de acciones, por la cual MARTINSA ha absorbido de facto las sociedades Jafemafe e Inomar. Para llevar a cabo dicha operación, la absorbente ha emitido 10.400 nuevas acciones por su valor nominal, de 6,01 €, con los mismos derechos y obligaciones que las hasta ahora existentes. Dado que los socios de Inomar (Almarfe en un 99,95 % y Femaral por 0,05%) y de Jafemafe (Femaral 100 %), son ya socios de MARTINSA, estos han ejercido sus derechos de suscripción preferente, acrecido por la renuncia de FT Castellana a suscribir los propios, de tal forma que la emisión ha quedado íntegramente suscrita, y totalmente desembolsada. Los accionistas de MARTINSA han sometido el acuerdo de ampliación a una única condición suspensiva consistente en la validación por el experto independiente que designe el Registro del valor atribuido a los bienes objeto de aportación, y confirmación de que éste no es superior en más de un veinte por ciento al atribuido en la escritura de aportación, de conformidad con lo previsto por el artículo 133 del Reglamento del Registro Mercantil. Dicho nombramiento de experto independiente ya ha sido solicitado al Registro el 15 de enero de 2007. Todavía no se ha recibido el nombramiento de experto por el Registro, ni tampoco la aceptación del nombramiento, y queda por lo tanto pendiente de emisión el propio informe. Una vez cumplida la referida condición, el capital social de Martinsa quedará como sigue:

<b>Martinsa</b>		
Accionista	nº títulos	porcentaje capital

Accionista	nº títulos	porcentaje capital
Femaral	153956	69,853%
FT Castellana	60000	27,223%
Almarfe	6444	2,924%
<b>Total</b>	<b>220400</b>	<b>100,000%</b>

### 1.3.2 Estructura del Grupo al que pertenece HUSON BIG, S.L. y sus socios

Los accionistas de HUSON BIG, S.L., son los que se reseñan a continuación (en adelante, Romeral, As, Grupo Empresarial y Petraxarquía, se denominarán los "**Socios de HUSON**"):

1.3.2.1 El Romeral de Antequera, S.A. (en adelante, "**Romeral**"), es una sociedad anónima, domiciliada en Antequera, Carretera de Málaga a Córdoba, Finca la Manchilla, Malaga.

Romeral fue constituida mediante escritura pública otorgada el 22 de Noviembre de 1.983 ante el Notario de Málaga D. Tomás Brioso Escobar con el número 4.505 de su protocolo, su número de identificación fiscal es A-29109568 y está inscrita en el Registro Mercantil de Málaga al Tomo 588, Libro 441, sección 3, Hoja MA-2.824-A.

El objeto social actualmente inscrito en el Registro Mercantil hoja MA-12.948, Tomo 1427, libro 340, folio 139, inscripción 4ª de Romeral, de conformidad con sus Estatutos Sociales, es el siguiente:

*"ARTICULO 2: Constituye el objeto de la Sociedad:*

*La Sociedad tiene por objeto:*

*a) La adquisición de suelo de cualquier clase, la realización de estudios de planeamiento y gestión para el aprovechamiento urbanístico de diversos terrenos, la urbanización, la construcción de todo tipo de edificios e instalaciones para cualquier uso, tales como viviendas, industrias, actividades industriales, oficinas y su explotación o gestión por venta, arrendamiento o cualquier otro acto o contrato que permita el desarrollo de la actividad inmobiliaria. Las viviendas y locales que promocióne, construya o explote, podrán estar acogidos a cualquier régimen de ayuda oficial, en particular el de Viviendas de Protección Oficial.*

*b) El asesoramiento y desarrollo de todo tipo de proyectos técnicos o jurídicos relacionados con las citadas operaciones inmobiliarias.*

*c) La promoción y/o tenencia de empresas constructoras y/o promotoras, así como para la adquisición de bienes de consumo y bienes inmuebles.*

*d) La adquisición y promoción de fincas urbanas o no para su explotación en régimen de arrendamiento.*

*e) La obtención de productos agrícolas, ganaderos y forestales y su comercialización y/o transformación, a partir de una o varias explotaciones agrarias (entendidas como conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente con fines de mercado y que constituyan en sí misma una unidad técnico económica).*

f) La tenencia e inversión en activos financieros, obligaciones, acciones, participaciones de otras compañías, cotizadas o no, así como la compra, venta, arrendamiento y gravamen, en cualquiera de sus formas, de valores.

Quedan excluidas las operaciones reservadas a la Banca o a otras instituciones o entidades de regulación específica.

El objeto social podrá realizarse por la Sociedad, ya directamente, ya indirectamente, incluso mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades, cotizadas o no, con objeto idéntico, análogo o parecido."

El capital social de Romeral a la fecha del presente Folleto asciende a SETENTA Y CINCO MIL CIENTO VEINTISEIS EUROS CON CUARENTA Y NUEVE CENTIMOS DE EURO (75.126,49), dividido en 12.500 acciones, de 6,01 Euro de valor nominal cada una, y se encuentra íntegramente suscrito y desembolsado. El capital social está distribuido de la siguiente forma:

Dña. Emilia Redondo Aranda	3.425 acciones	27,40%
Dña. Emilia Martín Redondo	3.025 acciones	24,20%
Dña. Palmira Martín Redondo	3.025 acciones	24,20%
Dña. Laura Martín Redondo	3.025 acciones	24,20%
Total	12.500 acciones	100%

La sociedad está administrada por un Administrador Único: D. Rafael Gómez Jiménez, en virtud de escritura otorgada el día 24 de Octubre de 2.006 ante el Notario de Málaga D. Francisco Javier Miras Barba con el número 3.013 de su protocolo.

Se acompaña como **Anexo 7** una certificación literal del Registro Mercantil de Málaga acreditativa de la constitución, estatutos e inscripción de Romeral, así como una certificación expedida por D. Rafael Gómez Jiménez, Administrador Único, incluyendo el texto de los estatutos sociales vigentes.

1.3.2.2 As de Cultivo y Ganado, S.A. (en adelante, "**As**"), es una sociedad anónima, domiciliada en Antequera, Carretera de Málaga a Córdoba, Finca la Manchilla, Málaga.

As fue constituida mediante escritura pública otorgada el 13 de Octubre de 1.983 ante el Notario de Málaga D. Tomás Brioso Escobar con el número 3.822 de su protocolo, su número de identificación fiscal es A-29106671 y está inscrita en el Registro Mercantil de Málaga al Tomo 579, Libro 434, Folio 71, Hoja 3.491-A.

El objeto social de As actualmente inscrito en el Registro Mercantil MA-12.949, Tomo 1427, libro 340, folio 147, inscripción 6ª, de conformidad con sus Estatutos Sociales, es el siguiente:

*Artículo 2.- Objeto.- La Sociedad tiene por objeto:*

a) La adquisición de suelo de cualquier clase, la realización de estudios de planeamiento y gestión para el aprovechamiento urbanístico de diversos terrenos, la urbanización, la construcción de todo tipo de edificios e instalaciones para cualquier uso, tales como viviendas, industrias, actividades industriales, oficinas y su explotación o gestión por venta, arrendamiento o cualquier otro acto o contrato que permita el desarrollo de la actividad

*inmobiliaria. Las viviendas y locales que promoció, construyó o explotó, podrán estar acogidos a cualquier régimen de ayuda oficial, en particular el de Viviendas de Protección Oficial.*

*b) El asesoramiento y desarrollo de todo tipo de proyectos técnicos o jurídicos relacionados con las citadas operaciones inmobiliarias.*

*c) La promoción y/o tenencia de empresas constructoras y/o promotoras, así como para la adquisición de bienes de consumo y bienes inmuebles.*

*d) La adquisición y promoción de fincas urbanas o no para su explotación en régimen de arrendamiento.*

*e) La obtención de productos agrícolas, ganaderos y forestales y su comercialización y/o transformación, a partir de una o varias explotaciones agrarias (entendidas como conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente con fines de mercado y que constituyan en sí misma una unidad técnico económica).*

*f) La tenencia e inversión en activos financieros, obligaciones, acciones, participaciones de otras compañías, cotizadas o no, así como la compra, venta, arrendamiento y gravamen, en cualquiera de sus formas, de valores.*

*Quedan excluidas las operaciones reservadas a la Banca o a otras instituciones o entidades de regulación específica.*

*El objeto social podrá realizarse por la Sociedad, ya directamente, ya indirectamente, incluso mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades, cotizadas o no, con objeto idéntico, análogo o parecido.*

El capital social de As a la fecha del presente Folleto asciende a TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS, CON CERO DOS CENTIMOS DE EURO (348.587,02), dividido en 58.000 acciones, de 6,01 Euro de valor nominal cada una, y se encuentra íntegramente suscrito y desembolsado. El capital social está distribuido de la siguiente forma:

Dña. Emilia Martín Redondo	19.334 acciones	33,33%
Dña. Palmira Martín Redondo	19.333 acciones	33,33%
Dña. Laura Martín Redondo	19.333 acciones	33,33%
Total	58.000 acciones	100%

As está administrada por el Administrador Único D. Rafael Gómez Jiménez.

Se acompaña como **Anexo 8** una certificación literal del Registro Mercantil de Málaga acreditativa de la constitución, estatutos e inscripción de As, así como una certificación expedida por el Administrador Único de As, incluyendo el texto de los estatutos sociales vigentes y la vigencia de su cargo.

1.3.2.3 Grupo Empresarial de Antequera, S.L. (en adelante, "**Grupo Empresarial**"), es una sociedad limitada, domiciliada en Paseo Miramar 4, Málaga.

Grupo Empresarial fue constituida mediante escritura pública otorgada el 30 de Noviembre de 2.001 ante el Notario de Málaga D. Luís María Carreño Montejo con el número 7.461 de su protocolo, su número de identificación

fiscal es B-92292309 y está inscrita en el Registro Mercantil de Málaga al Tomo 2.912, Libro 1.825, Folio 72, sección 8º, Hoja MA-52.346.

El objeto social de Grupo Empresarial, de conformidad con sus Estatutos Sociales, es el siguiente:

*"Artículo 2.- La Sociedad tiene por objeto:*

*La Promoción de toda clase de negocios inmobiliarios, la urbanización y parcelación de terrenos, rústicos o urbanos, la construcción de toda clase de edificaciones y obras en general, la elaboración de estudios y proyectos inmobiliarios y urbanísticos o de ordenación del suelo; y la explotación económica de todo lo anterior, incluyendo el arrendamiento.*

*Asimismo se comprende en su objeto social la prestación a terceros de cualquier clase de servicios de asesoría empresarial, jurídica o económica sin que el desarrollo de su objeto social implique intrusismo en actividades profesionales tipificadas por la Ley o, en otro caso, acudirá la sociedad a la intervención de los profesionales correspondientes, en los términos establecidos por sus respectivas reglamentaciones."*

El capital social de Grupo Empresarial a la fecha del presente Folleto asciende a TRES CIENTOS MIL QUINIENTOS DIEZ EUROS (300.510) EUROS, dividido en 30.051 participaciones, de 10 Euro de valor nominal cada una, y se encuentra íntegramente suscrito y desembolsado. El capital social está distribuido de la siguiente forma:

As de Cultivo y de Ganado, S.A.	51 participaciones	0,17%
Ailime, S.A.	30.000 participaciones	99,83%
Total	30.051 participaciones	100%

Por su parte, el capital social de Ailime, S.A. está distribuido de la siguiente forma:

Dña. Emilia Redondo Aranda	7.500 acciones	33,33%
Dña. Emilia Martín Redondo	5.000 acciones	22,22%
Dña. Palmira Martín Redondo	5.000 acciones	22,22%
Dña. Laura Martín Redondo	5.000 acciones	22,22%
Total	22.500 acciones	100%

El órgano de administración de Ailime está formado por un administrador único, en la persona de D. Rafael Gómez Jiménez. Se acompaña como **Anexo 11** una certificación literal del Registro Mercantil de Málaga acreditativa de la constitución, estatutos e inscripción de AILIME, así como una certificación expedida por el Administrador Único, D. Rafael Gómez Jiménez, incluyendo el texto de los estatutos sociales vigentes.

Grupo Empresarial está administrada por dos Administradores Solidarios: D. Rafael Bravo Caro y D. Rafael Gómez Jiménez.

Se acompaña como **Anexo 9** una certificación literal del Registro Mercantil de Málaga acreditativa de la constitución, estatutos e inscripción de Grupo Empresarial, así como una certificación expedida por el Administrador Solidario, D. Rafael Gómez Jiménez, incluyendo el texto de los estatutos sociales vigentes.

1.3.2.4 Petraxarquía, S.L. (en adelante, "**Petraxarquía**"), es una sociedad limitada, domiciliada en Paseo Miramar 4, Málaga.

Petraxarquía fue constituida mediante escritura pública otorgada el 22 de diciembre de 1.998 ante el Notario de Málaga D. Antonio Olmedo Martínez con el número 4.158 de su protocolo, su número de identificación fiscal es B-92046747 y está inscrita en el Registro Mercantil de Málaga al Tomo 2.300, Libro 1.213, Folio 119, sección 8ª, Hoja MA-35.610.

El objeto social de Petraxarquía, de conformidad con sus Estatutos Sociales, es el siguiente:

*"Artículo 2.- Objeto social.*

*El objeto de la sociedad está constituido por la realización de todo tipo de actos en orden a la administración, promoción y desarrollo constructivo de todo tipo de inmuebles urbanos, emprendiendo tales actividades por cuenta propia o de terceros.*

*La realización del objeto social se podrá llevar a cabo de forma indirecta, mediante la participación en el capital de otras sociedades de objeto social análogo o igual.*

*Si para la realización de las actividades del objeto social, fuere legalmente requerido una determinada titulación académica, algún tipo de licencia o permiso o la inscripción de algún registro administrativo, tales actividades no podrán llevarse a cabo sino a través de la personas habilitadas para ello o sin previa licencia o inscripción exigidas."*

El capital social de Petraxarquía a la fecha del presente Folleto asciende a DOS MILLONES CIENTO DIECIOCHO MIL SETECIENTOS ONCE EUROS con NOVENTA CENTIMOS DE EURO (2.118.711,90), dividido en 70.456 participaciones de 30,07 Euro de valor nominal cada una, y se encuentra íntegramente suscrito y desembolsado. El capital social está distribuido de la siguiente forma:

Ailime, S.A.	29.033 participaciones	41,21%
D. Javier Martínez de la Hidalga	22.560 participaciones	32,02%
As de Cultivo y de Ganado, S.A.	10.493 participaciones	14,89%
D. Enrique Ferrer Maese	8.320 participaciones	11,81%
D. Antonio Martín Criado	50 participaciones	0,07%
Total	70.456 participaciones	100%

Petraxarquía está administrada por dos Administradores Solidarios: D. Antonio Martín Criado y D. Javier Martínez de la Hidalga.

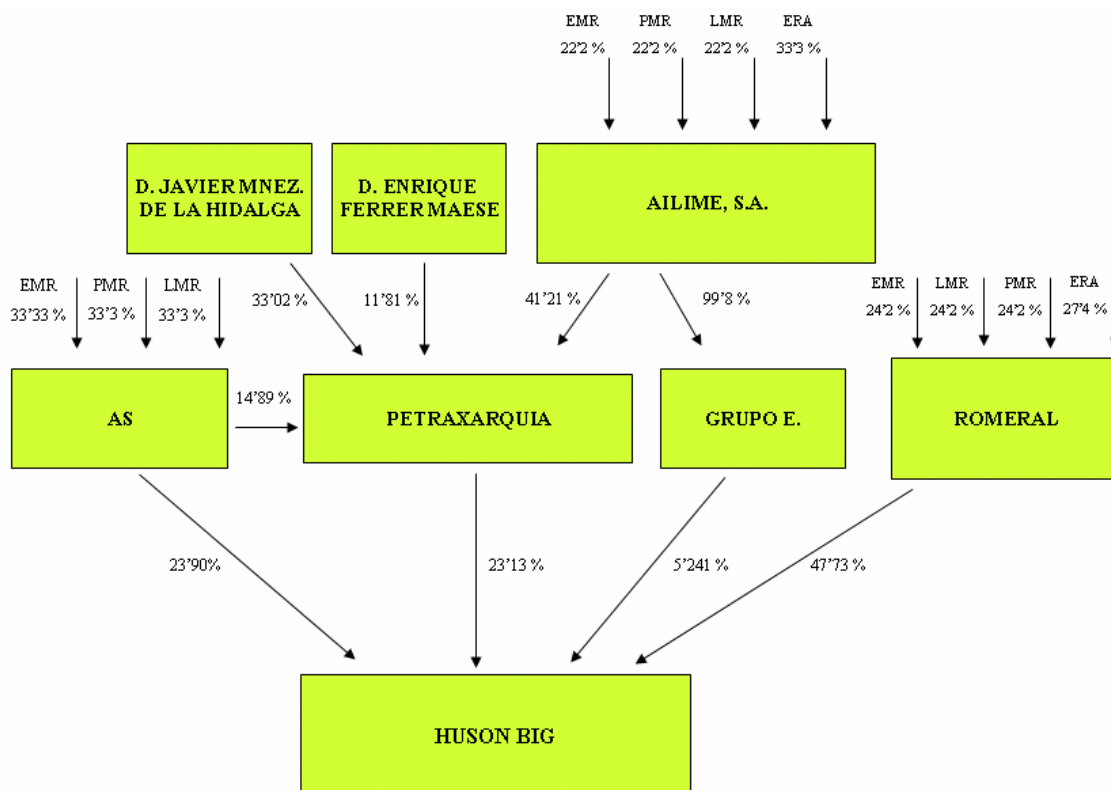
Se acompaña como **Anexo 10** una certificación literal del Registro Mercantil de Málaga acreditativa de la constitución, estatutos e inscripción de Petraxarquía, así como una certificación expedida por un Administrador Solidario, D. Antonio Martín Criado, incluyendo el texto de los estatutos sociales vigentes.

1.3.2.5 Familia Martín Redondo (FMR). A los efectos de este Folleto y para una mejor comprensión del mismo, nos referiremos como "**Familia Martín Redondo (FMR)**" a las distintas participaciones que Dª Emilia Martín



Redondo (**EMR**), D<sup>a</sup> Laura Martín Redondo (**LMR**), D<sup>a</sup> Palmira Martín Redondo (**PMR**), D<sup>a</sup> Emilia Redondo Aranda (**EMR**) y D. Antonio Martín Criado (**AMC**) tienen en Romeral, As, Grupo Empresarial, Petraxarquía, Ailime, S.A. y en las sociedades referidas en el apartado I.3.2.4.

A continuación se muestra de forma gráfica la estructura de participaciones de los distintos miembros de la Familia Martín Redondo (FMR):



\* Los Sres. Martínez de la Hidalga y Ferrer Maese no tienen vínculos familiares con la FMR.

No existe pacto o acuerdo alguno entre los miembros de la Familia Martín Redondo (FMR) que regule la relación entre ellos en cuanto a su participación en el capital en las referidas sociedades y que pudiera implicar la consideración de Grupo a los efectos de la legislación mercantil y del mercado de valores. No obstante lo anterior, están vinculados por lazos familiares y forman una única unidad de decisión a los efectos del Contrato entre Accionistas referido en el apartado I.8.3, posterior.

Huson Big ha nombrado como Administrador Único a D. Antonio Martín Criado, quien podrá tomar a los efectos de la participación de HUSON BIG en FADESA las decisiones que correspondan en virtud de acuerdos adoptados por las juntas generales de accionistas de los Socios de Huson, cuya copia se adjunta como **Anexo 25**.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores se hace constar que, respecto de la participación que adquiriera en FADESA resultado de la presente Oferta exclusivamente, HUSON constituye un grupo, en el sentido del precepto citado, con sus socios, dado que todos ellos son participados en la mayoría de su capital social directa o indirectamente por la FMR que, respecto de su participación en FADESA, actúa sistemáticamente en

concierto (como se ha mencionado anteriormente, D. Antonio Martín Criado podrá tomar a los efectos de la participación de HUSON BIG en FADESA las decisiones que correspondan). Al margen de la referida actuación concertada, dichas personas físicas son titulares de otras inversiones, negocios, participaciones accionariales o, en general, propiedades que, en todo caso, son enteramente ajenas a la participación directa o indirecta de acciones de FADESA que resulte de la Oferta.

### 1.3.3 Comunicación de participaciones significativas

Los Oferentes han alcanzado un acuerdo que se describe en el apartado 1.8.3 (en adelante, tal y como ha quedado modificado en virtud de acuerdo suscrito en diciembre de 2006, el **“Contrato entre Accionistas”**) para la formulación conjunta de la presente Oferta y el desarrollo conjunto y concertado de un proyecto industrial a largo plazo.

En consecuencia los Oferentes formulan la presente Oferta de forma conjunta y actúan de forma concertada a efectos de lo previsto en la Ley del Mercado de Valores, así como a los efectos de la aplicación de la normativa de las Ofertas Públicas de Adquisición, con la finalidad de adoptar una política común en lo que se refiere a la gestión de FADESA.

De conformidad con lo indicado anteriormente D. Fernando Martín figurará en el Registro de Participaciones Significativas como titular último de la participación adquirida por los Oferentes como resultado de la Oferta, por ser MARTINSA el oferente que resultará con la mayor participación accionarial de acuerdo con lo establecido en el apartado II.4 siguiente. Tras la Fusión de los Oferentes (tal como dicho término se define en el apartado 1.8.3) D. Fernando Martín seguirá figurando en el Registro de Participaciones Significativas como titular último de la participación adquirida en FADESA como consecuencia de que, tras dicha fusión, seguirá detentando el control de MARTINSA.

Una vez liquidada la oferta, los Oferentes o la sociedad resultante de la Fusión de los Oferentes (tal como dicho término se define en el apartado 1.8.3) serán los titulares directos a los efectos de la normativa sobre Participaciones Significativas de las acciones de FADESA adquiridas en la oferta, en la proporción que se indica en el apartado II.4 siguiente.

Femaral, (Grupo Martinsa), consolida sus estados financieros con MARTINSA y, tras la liquidación de la Oferta y su fusión con HUSON, consolidará la participación indirecta que adquiera en FADESA utilizando el método de integración global.

Como consecuencia la presente Oferta y del Contrato entre Accionistas descrito, en el apartado 1.8.3 siguiente, D. Fernando Martín mantendrá el control de FADESA con independencia de las reorganizaciones societarias que puedan realizarse conforme a lo establecido en el apartado IV.

## **1.4 Personas responsables del contenido del Folleto**

Asumen la responsabilidad del contenido del presente Folleto en nombre de cada Oferente, declarando que los datos e informaciones que contiene son ciertos, que no existen omisiones susceptibles de alterar su contenido y que el mismo no omite ningún dato o información relevante ni induce a error: (i) D. Fernando Martín Álvarez, con domicilio a estos efectos en Madrid, Paseo

de la Castellana 120, con N.I.F. 12.182.903-X, en nombre de MARTINSA, y (ii) D. Antonio Martín Criado, con domicilio a estos efectos en Málaga Paseo de Miramar 4 y con N.I.F 25.012.997-Z, en nombre de HUSON BIG.

Sus facultades derivan: (i) En cuanto a MARTINSA, D. Fernando Martín Álvarez se encuentra facultado en virtud de Acuerdo del Consejo de Administración de 29 de Septiembre de 2.006 cuya certificación se acompaña como **Anexo 12** del presente Folleto, y (ii) en cuanto a HUSON BIG, D. Antonio Martín Criado se encuentra facultado en virtud de su nombramiento como Administrador Único descrito en el apartado I.2.2 anterior.

Se hace constar que, de conformidad con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 92 de la Ley del Mercado de Valores, la incorporación a los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "CNMV") de este Folleto y de la documentación que lo acompaña sólo implica el reconocimiento de que dichos documentos 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.

#### **I.5 Valores de la sociedad afectada poseídos directa o indirectamente por los Oferentes, por sociedades de su grupo o por personas que actúen por su cuenta o concertadamente con ellos o por los miembros de sus órganos de administración**

A la fecha del presente Folleto:

- (i) ni los Oferentes, ni Femaral (Grupo Martinsa), ni ninguna sociedad de su grupo, ni la Familia Martín Redondo (FMR), ni ninguna sociedad participada en la mayoría de su capital social por dicha FMR, ni los socios de los anteriores, ni los miembros de sus respectivos órganos de administración tienen participación alguna, directa o indirecta, en el capital social de FADESA; y
- (ii) no existen personas o entidades que actuando de manera concertada o por cuenta de las sociedades, administradores y socios señalados en el apartado (i) anterior, posean acciones de FADESA.

Desde el 28 de septiembre de 2005 (fecha ésta anterior en 12 meses a la fecha de publicación del Hecho Relevante relativo al anuncio de la Oferta) y hasta la fecha del presente Folleto, ninguna de las personas o entidades señaladas en los anteriores apartados (i) y (ii) han realizado operaciones con acciones de FADESA, ni al contado ni a plazo ni con instrumentos que den derecho a la suscripción o adquisición de acciones de FADESA. Cada acción de FADESA da derecho a un voto.

#### **I.6 Autocartera y participaciones de accionistas significativos y de los miembros del órgano de administración de FADESA**

##### *1.6.1 Autocartera*

Según la información Pública y registrada en la CNMV a la fecha del presente folleto, FADESA tiene una autocartera de 546.600 acciones, equivalente al 0,482% del capital social.

##### *1.6.2 Miembros del Consejo de Administración y accionistas con*

participaciones significativas de FADESA

Se hace constar a continuación la composición del Consejo de Administración, la clasificación de cada uno de los consejeros, la composición de la Comisión ejecutiva de FADESA y participación de los miembros del Consejo de Administración en el capital social de FADESA, conforme a la información pública disponible.

Nombre	Cargo	Tipo Consejero
D. Manuel Jove Capellán	Presidente y C. Delegado	Consejero Ejecutivo
D <sup>a</sup> . Felipa Jove Santos	Vicepresidente 1º	Consejero Ejecutivo
D. José Luis Macía Sarmiento	Vocal	Consejero Externo (*)
IAGA GESTION DE INVERSIONES, S.L. (representado por D. Manuel Ángel Jove Santos)	Vicepresidente 2º	Consejero Externo Dominical representante de IAGA GESTION DE INVERSIONES, S.L. (**)
Don Antonio de la Morena Pardo	Consejero Delegado	Consejero Ejecutivo
D. Modesto Rodríguez Blanco	Vocal	Consejero Externo Dominical representante de Fincas del Noroeste, S.L. (***)
D. José María Castellano Ríos	Vocal	Consejero Externo Independiente
D. José Enrique Fernández -Lamazares Nieto	Vocal	Consejero Externo (****)
D. José Luis Suárez Barragato	Vocal	Consejero Externo Independiente
D. Joaquín Sánchez Izquierdo Aguirre	Vocal	Consejero Externo Independiente
D. Manuel Guerrero Pemán	Vocal	Consejero Externo Dominical representante de Inversiones Frieira, S.L. (**)

(\*) D. José Luis Macía Sarmiento ha tenido en el pasado la consideración de Consejero Ejecutivo vinculado a la empresa en su calidad de consejero delegado, puesto en el cual cesó en Mayo de 2006.

(\*\*) Sociedad Controlada por D. Manuel Jove Capellán

(\*\*\*) Sociedad Controlada por D. Modesto Rodríguez Blanco

(\*\*\*\*) D. José Enrique Fernández -Lamazares Nieto, no ha sido propuesto ni representa a ningún accionista significativo, sin embargo tiene una relación laboral con Caja España de Inversiones CAMP, accionista que tiene una participación en la sociedad

La estructura del accionariado de FADESA, según la última información disponible, es la que consta en el siguiente cuadro:

Accionista	%	Nº de acciones
D. Manuel Jove Capellán	54,6144 (*)	61.884.891
D. Modesto Rodríguez Blanco	3,53% (**)	3.994.530
D. Antonio de la Morena Pardo	0,026	29.941
D. Manuel Guerrero Pemán	0,005	5.365
Dña. María Felipa Jove	0,00	1.192
Credit Industriel Et Comercial (CIC)	5,009	5.620.624
D. Manuel Jove Santos	0,00	1.100

(\*) A través de Inversiones Frieira S.L., Frieira Gestión de Inversiones, S.L.; Iaga Gestión de Inversiones, S.L.

(\*\*\*) Ostenta el 2,97% a través de Fincas del Noroeste S.L.

De acuerdo con la información aportada por los Accionistas Vendedores (tal y como se definen en el apartado I.8.1), con fecha 6 de junio de 2006 los Accionistas Vendedores, D. Manuel Jove Santos (persona física representante jurídico de IAGA GESTION DE INVERSIONES, S.L.) y D<sup>a</sup>. Felipa Jove Santos (persona física designada como consejero en FADESA por IAGA GESTION DE INVERSIONES, S.L. y que tiene vínculos familiares con D. Manuel Jove) suscribieron acciones de FADESA emitidas en la última ampliación de capital de FADESA acordada por la Junta General en su reunión de 9 de mayo de 2006, a un precio por acción de 26,85 euros. Dicha ampliación de capital fue acordada con la finalidad de permitir a los accionistas de FADESA reinvertir el 85% del dividendo bruto cobrado en el ejercicio 2005 en acciones de nueva emisión de la compañía, de acuerdo con lo previsto en el folleto de la oferta pública de venta de acciones de FADESA inscrito en los registros de la CNMV con fecha el 13 de abril de 2004.

A continuación se detallan las acciones suscritas por los Accionistas Vendedores, D. Manuel Jove Santos y D<sup>a</sup>. Felipa Jove en dicha ampliación:

- Inversiones Frieira, S.L.: 398.139 acciones.
- IAGA Gestión de Inversiones, S.L.: 360.586 acciones.
- Frieira Gestión de Inversiones, S.L.: 172.044 acciones.
- D<sup>a</sup>. Felipa Jove Santos: 1.192 acciones.
- D. Manuel Jove Santos: 1.100 acciones

Con fecha 15 de diciembre de 2006 D<sup>a</sup>. Felipa Jove Santos y D. Manuel Jove Santos han vendido 91.905 y 84.700 acciones, respectivamente, a un precio por acción de 35,33 Euros.

Con excepción de las operaciones anteriores, ni los Accionistas Vendedores, ni D. Manuel Jove Capellán, D. Manuel Jove Santos o D<sup>ña</sup>. Felipa Jove Santos han realizado operaciones con acciones de FADESA, ni al contado ni a plazo ni con instrumentos que den derecho a la suscripción o adquisición de acciones de FADESA desde el 28 de septiembre de 2005 (fecha ésta anterior en 12 meses a la fecha del hecho relevante relativo al anuncio de la Oferta) y hasta la fecha del presente Folleto.

La estructura del accionariado de FADESA en la actualidad, tal y como se refleja en los registros públicos, es la descrita en el cuadro anterior.

### 1.6.3 Derechos de Opciones sobre Acciones

Según la información pública registrada, ningún miembro del Consejo de Administración tiene en vigor en la actualidad derechos de opciones sobre acciones, ni sistemas de retribución ligados al valor de las acciones.

## **I.7 Participación en el capital de los Oferentes por parte de FADESA**

Ni FADESA ni ninguna sociedad de su grupo tiene participación alguna en el capital social de los Oferentes ni de ninguna de las sociedades participadas directa o indirectamente por los socios de de los Oferentes, ni de las sociedades referidas en el apartado I.3.

## **I.8 Acuerdos entre los Oferentes y los miembros del Consejo de Administración de la sociedad afectada o sus accionistas**

### *1.8.1 Acuerdos con accionistas significativos de FADESA*

Con fecha 28 de septiembre de 2006 las sociedades Almarfe, S.L. y Agosuier, S.L., (sociedades vinculadas a los Socios de los Oferentes, en adelante los "**Compradores**") y las compañías Iaga Gestión de Inversiones, S.L., Frieira Gestión de Inversiones, S.L. e Inversiones Frieira, S.L. (los "**Accionistas Vendedores**") sociedades controladas por D. Manuel Jove Capellán, firmaron un Contrato de Compromiso de Transmisión y Adquisición de Acciones en el marco de una Oferta Pública de Adquisición (el "**Contrato de Transmisión de Acciones**"), copia del cual se adjunta a este Folleto como **Anexo 13.**

#### Compromisos de los Compradores:

En virtud del Contrato de Transmisión de Acciones las sociedades Almarfe, S.L. y Agosuier, S.L. o sociedades pertenecientes al grupo de las mismas asumieron el compromiso de presentar ante la CNMV una solicitud de autorización para la formulación de una oferta pública de adquisición (a) dirigida al 100% de las acciones de FADESA, (b) a un precio de 35,70 Euros por acción, y (c) condicionada a la aceptación de acciones representativas del 54% de FADESA.

La posición contractual de los Compradores en el Contrato de Transmisión de Acciones fue cedida a los Oferentes, cesión que se encontraba autorizada en virtud del propio Contrato de Transmisión de Acciones y que fue consentida por los Oferentes.

#### Compromisos de los Accionistas Vendedores

En virtud del Contrato de Transmisión de Acciones, los Accionistas Vendedores se comprometieron irrevocablemente a aceptar la Oferta durante los cinco primeros días del período de aceptación de la misma respecto de un total de acciones de FADESA representativas de un 54,614% (61.884.891) de su capital social (las "**Acciones**").

Adicionalmente los Accionistas Vendedores se comprometieron a no vender, permutar ni por cualquier otro título transmitir o gravar las Acciones de su propiedad salvo en el marco de la Oferta, lo que impide que los mismos puedan vender sus acciones a un tercero aun cuando se presentare una oferta competidora.

De la misma forma, dado el carácter irrevocable de los compromisos asumidos, los Oferentes no podrán desistir de la Oferta, aun cuando se presentare una oferta competidora.

El número de Acciones titularidad de los Accionistas Vendedores comprometido en virtud del Contrato de Transmisión es un 54,614% del capital social de FADESA de las que: **(i)** 23.974.596 acciones (representativas de un 21,16%) pertenece a IAGA Gestión de Inversiones, S.L.; **(ii)** 11.438.852 (representativas de un 10,10%) pertenecen a Frieira Gestión de Inversiones, S.L. y **(iii)** 26.471.443 acciones (representativas de un 23,37%) pertenecen a Inversiones Frieira, S.L.

En el Contrato de Transmisión de Acciones los Accionistas Vendedores asumen, además, los siguientes compromisos:

- (a) el compromiso de dimitir como consejeros de FADESA, compromiso que afecta a D. Manuel Jove Capellán, D<sup>a</sup> Felipa Jove Santos, D. Manuel Guerrero Pemán e IAGA GESTION DE INVERSIONES, S.L.
- (b) el compromiso de que FADESA y las sociedades de su grupo, hasta la fecha de liquidación de la Oferta y toma de control de FADESA por los Oferentes, no distribuyan dividendos ni de otro modo cualquier tipo de reservas, ni modifiquen sus estatutos, alteren su capital social (aumentos o reducciones), ni realicen ninguna fusión, escisión, transformación u operación similar.
- (c) el compromiso de ejercitar sus derechos de voto, instruir a los administradores de las sociedades que les representen y en general hacer sus mejores esfuerzos para que FADESA explote y gestione sus negocios en el curso ordinario de éstos de acuerdo con la práctica habitual seguida hasta la fecha, procurando conservar conforme a tal principio sus negocios, operaciones, activos, clientes, proveedores y cualesquiera otros elementos de sus empresas en condiciones similares a las actuales.
- (d) el compromiso de votar en el sentido de que FADESA emita un informe favorable a la Oferta de los previstos en el artículo 20 del Real Decreto de OPAs, salvo que se presentare una oferta competidora.
- (e) el compromiso de promover la suscripción de un contrato con la Fundación María José Jove en virtud del cual la sociedad se comprometa hasta el año 2011 inclusive a que FADESA continúe realizando aportaciones anuales por una cuantía equivalente a 264.000 Euros incrementadas en el IPC. Se hace constar que dichas aportaciones se vienen realizando por FADESA a la Fundación María José Jove desde su constitución.

#### 1.8.2 Otros acuerdos con los accionistas, administradores y directivos de FADESA

##### 1.8.2.1 Accionistas y Administradores

El día 28 de septiembre de 2006 las entidades FADESA, Iaga Gestión de Inversiones, S.L., Frieira Gestión de Inversiones, S.L. e Inversiones Frieira, S.L. suscribieron un Contrato de Compromiso de Transmisión y Adquisición de Activos (el "**Contrato de Transmisión de Activos**") en virtud del cual:

- a) FADESA ha llegado a un acuerdo con Inversiones Frieira y Frieira Gestión (dos de los Accionistas Vendedores) que son titulares del 90% del capital social de Inmobiliaria Arrendadora de Galicia México, S.A. de C.V., sociedad de nacionalidad mexicana con domicilio en Augusto Rodán, número 43, Interior 404, Colonia Nápoles, 03810, México D.F. (en adelante, "**Inmobiliaria Arrendadora**") que es propietaria de un terreno situado en el Estado de Baja California Sur, municipio de Loreto, Estados Unidos de México con una superficie de 24.403.847 m<sup>2</sup>, libre de cargas y gravámenes, en virtud del cual Inmobiliaria Arrendadora venderá a FADESA el referido terreno por un precio de 118.600.000 Euros una vez liquidada la Oferta, de los cuales 20.984.000 Euros se abonarán en efectivo el día de liquidación de

la Oferta y 97.616.000 Euros se liquidarán en cuatro partes iguales a los 6, 12, 18 y 24 meses siguientes a la fecha del primer pago. El valor del terreno se ha calculado sobre la base de valoraciones efectuadas por Construcción, Valuación y Asesoría, S.C.

Frieira Gestión y de Inversión Frieira (dos de los Accionistas Vendedores) realizaron la inversión en Inmobiliaria Arrendadora en un momento en que FADESA no tenía ningún tipo de presencia en México y, en la actualidad, una vez que la misma empieza a tener una presencia significativa en dicho país, D. Manuel Jove y FADESA estaban considerando la posibilidad de que ésta adquiriera el Terreno, facilitando el desarrollo de su estrategia en el mercado inmobiliario mexicano. Los Oferentes han sido notificados de dicha compraventa reconociendo que la misma no afecta a los compromisos asumidos por ellos bajo el contrato y a los efectos de avalar solidariamente a FADESA los pagos aplazados que deberá de realizar FADESA una vez que haya tenido lugar la liquidación de la Oferta Pública de Adquisición.

b) FADESA y los Accionistas Vendedores han llegado a un acuerdo para la transmisión por FADESA a los Accionistas Vendedores de determinados Activos (tal y como se define más abajo) propiedad de FADESA. Los referidos Activos han venido siendo utilizados por D. Manuel Jove Capellán de manera personal y por tanto se encuentran especialmente vinculados con él; los activos referidos son los siguientes:

- (i) Finca denominada Vaciamadrid del Manzanares o El Congosto o Soto de Ribas, situada en el término municipal de Rivas Vaciamadrid (Madrid), Polígono 16-17, formada por dos suertes de terreno inscritas en el Registro de la Propiedad número 2 de Alcalá de Henares al Tomo 1.281, Libro 158, Folios 171 y 173, como fincas registrales 338 y 358, inscripciones 7<sup>a</sup> y 6<sup>a</sup>, respectivamente (en adelante, el **"Coto"**), con inclusión del pabellón de caza así como todo el mobiliario y demás enseres que éste contenga, siendo el precio de transmisión 6.000.000 Euros. El Coto ha sido tasado por Jones Lang LaSalle con fecha 24 de noviembre de 2006.
- (ii) Un avión marca Embraer, modelo Legacy, con matrícula EC-IIR (en adelante, el **"Avión"**), adquirido en régimen de leasing. A fecha de este documento, el importe pendiente de amortizar asciende a 12.527.571,61 Euros siendo el precio de transmisión la cuota pendiente de amortizar.
- (iii) Dos apartamentos situados en Coruxo de Arriba, Olerios (A Coruña), Rúa Cruce número 3, Bajo 1 y número 9, Bajo 1, Chalets números 13 y 10, respectivamente, ambos inscritos en el Registro de la Propiedad número 3 de Oleiros al Libro 351, Folio 105 y Finca 28.867-N y al Libro 351, Folio 96 y Finca 28.861-N, respectivamente (en adelante, los **"Apartamentos"**), siendo el precio de transmisión de 210.000 Euros por cada uno de los apartamentos. Los Apartamentos han sido tasados por Técnicos en Tasación, S.A. con fecha 23 de octubre de 2006.
- (iv) Un bajo-entrepiano situado en Avenida de Linares Rivas 1-2-3, A Coruña, formado por dos fincas registrales inscritas en el Registro de la Propiedad de la Coruña al Tomo 1.584, Libro 1.584, Folio 71 y Finca número 86.367 y al Tomo 1.584, Libro 1.584, Folio 11 y Finca número 86.343, respectivamente (en adelante, el **"Local"**), siendo el precio



de transmisión 1.200.000 Euros. El Local ha sido tasado por Técnicos en Tasación, S.A. con fecha 23 de octubre de 2006.

(v) Los coches que seguidamente se describen (en adelante, los **"Coches"**):

- Un coche de la marca Bentley modelo continental.
- Un coche de la marca Mercedes, modelo 600 coupé.
- Un coche de la marca Mercedes, modelo Clase S 350.

Siendo el precio de transmisión de los Coches de 240.000 Euros.

En adelante, el Coto, el Avión, los Apartamentos, el Local y los Coches serán referidos conjuntamente como los **"Activos"**.

Dado que la transmisión de los Activos y del terreno de Mexico D.F., propiedad de Inmobiliaria Arrendadora referido en el punto a) anterior, están previstas una vez que se haya liquidado la Oferta Pública de Adquisición, los Oferentes han sido notificados y reconocen que la transmisión de dichos Activos no afecta a los compromisos asumidos en virtud del contrato.

FADESA asumió el compromiso de que la eficacia del acuerdo alcanzado entre los Accionistas Vendedores y FADESA estaba condicionada a que el Consejo de Administración de FADESA fuera informado acerca de la suscripción del mismo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38 del Reglamento del Consejo de Administración de FADESA de fecha 1 de marzo de 2004.

De acuerdo con la información facilitada por los Accionistas Vendedores, el Consejo de Administración de FADESA con fecha 3 de noviembre de 2006 ha sido ya informado y ha ratificado (a pesar de que dicha ratificación no era necesaria en virtud del contenido del Contrato de Transmisión de Activos) tales operaciones, contando al efecto con informes de valoración de expertos independientes (**"Tasaciones"**) con respecto a los activos inmobiliarios objeto de transmisión, de los cuales se desprende que el precio de venta de tales activos resulta acorde con el valor de dichas Tasaciones. En cuanto a los restantes activos, el precio es acorde con el valor que resulta de la contabilidad de FADESA. Igualmente en cumplimiento de lo previsto en el Reglamento del Consejo de Administración de FADESA de fecha 1 de marzo de 2004, con fecha 3 de noviembre de 2006 se informó a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, de dichas operaciones.

Por lo que respecta al cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 127 ter de la Ley de Sociedades Anónimas, los Accionistas Vendedores han informado que D. Manuel Jove Capellán, en su condición de Administrador Solidario y socio de control de los Accionistas Vendedores y de FADESA así como D<sup>a</sup>. Felipa Jove Santos y D. Manuel Jove Santos (que asistió representado por D. Manuel Jove Capellán) en tanto que personas vinculadas al Sr. Jove Capellán a los efectos del citado precepto legal, informaron al Consejo de Administración de FADESA en su reunión de 3 de noviembre de 2006 acerca de los acuerdos alcanzados entre FADESA y los Accionistas Vendedores.

Asimismo, e igualmente de acuerdo con la información aportada y en relación con lo establecido en el artículo 127 ter de la Ley de Sociedades Anónimas, D. Manuel Jove Capellán, D<sup>a</sup>. Felipa Jove Santos y D. Manuel Jove Santos (representado por D. Manuel Jove Capellán) se abstuvieron de participar en el Consejo de Administración de FADESA que fue informado sobre tales acuerdos.

#### 1.8.2.2 Directivos

En la misma fecha en la que se suscribieron los acuerdos a los que se refieren los apartados precedentes, el actual Presidente del Consejo de Administración de FADESA, D. Manuel Jove Capellán, comunicó a los Oferentes la intención de proponer al Consejo de Administración el abono de una retribución o *bonus* extraordinario a determinados miembros del equipo directivo y a determinados empleados de la sociedad como compensación por su contribución al intenso proceso de creación de valor para la compañía y sus accionistas con independencia de, y con anterioridad a, la existencia de la Oferta y que la presente Oferta ha puesto de manifiesto y como incentivo ante la nueva etapa. En relación con lo anterior, los Oferentes respetaron dicha intención. El importe total de dicha retribución extraordinaria está previsto que ascienda a 30.000.000 de euros que se incrementarán en la cuantía de las retenciones fiscales aplicables.

De acuerdo con la información aportada por D. Manuel Jove, a la fecha del presente Folleto no ha sido determinado el listado de directivos y empleados (entre los que no figurará ningún miembro de la familia Jove) a los que corresponderá tal retribución ni su distribución, estando pendiente todavía la elevación por parte de D. Manuel Jove Capellán de la oportuna propuesta al Consejo de Administración, que se prevé tendrá lugar una vez la Oferta haya sido autorizada por la CNMV y en todo caso antes de la liquidación de la misma. Asimismo está previsto informar con carácter previo a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones acerca de dicha propuesta.

#### 1.8.2.3 Parque Warner

De acuerdo con la información facilitada, con fecha 27 de octubre Fadesa, previa aprobación del Consejo de Administración en su reunión de 22 de septiembre de 2006, presentó una oferta vinculante para adquirir de Arpegio Áreas de Promoción Empresarial, S.A. ("**Arpegio**") y de otros accionistas, una participación del 60,73% en el capital social de Parque Temático de Madrid, S.A. ("**Parque Warner**" o "**PTM**"), sociedad en la que Fadesa ya disponía de 13,1%. La presentación de dicha oferta respondía al interés y disposición de Fadesa y de su Presidente, D. Manuel Jove, de adquirir la referida participación accionarial. El día 2 de noviembre de 2006 Arpegio comunicó a Fadesa la aceptación de la oferta.

Siendo su deseo no condicionar la estrategia futura de Fadesa tras la Oferta, D. Manuel Jove manifestó a los Oferentes su disposición a adquirir de Fadesa la totalidad de la participación accionarial que pueda alcanzar en el capital social de Parque Warner -tanto la participación de que ya disponía como la adquirida como consecuencia de la operación mencionada en el párrafo anterior-, en ambos casos en términos y condiciones equivalentes a los derivados de la referida oferta vinculante. Los oferentes comunicaron con fecha 29 de noviembre de 2006 a D. Manuel Jove su criterio favorable en relación con dicha transmisión.

Tanto la oferta vinculante presentada por Fadesa como la posterior transmisión por ésta a D. Manuel Jove de las acciones de Parque Warner según lo señalado han sido objeto de autorización por parte del Consejo de Administración de Fadesa. En relación con lo establecido en el artículo 127 ter de la Ley de Sociedades Anónimas, D. Manuel Jove Capellán, D<sup>a</sup>. Felipa Jove Santos y D. Manuel Jove Santos (representado por D. Manuel Jove Capellán) se abstuvieron de participar en el Consejo de Administración de FADESA que fue informado sobre tales acuerdos. Igualmente, en cumplimiento de lo previsto en el Reglamento del Consejo de Administración de FADESA de fecha 1 de marzo de 2004, con fecha 3 de noviembre de 2006 se informó a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, de dichas operaciones.

A la fecha de esta comunicación todavía no ha quedado formalizada la adquisición por parte de Fadesa de las acciones antes citadas de Parque Warner, que en todo caso tendrá carácter previo a su adquisición por parte de D. Manuel Jove.

### 1.8.3 Acuerdos entre los Oferentes, sociedades de su grupo y socios

#### Fusión de los Oferentes e incorporación de nuevos socios

Los Oferentes tienen intención de fusionarse entre ellos (la "**Fusión de los Oferentes**"), sin que dicha Fusión de los Oferentes se ejecute con anterioridad a la fecha de liquidación de la presente Oferta. A estos efectos, los Oferentes iniciarán los trámites dirigidos a llevar a cabo la Fusión de los Oferentes con carácter inmediato. A medida que se vayan realizando trámites relevantes encaminados a la Fusión de los Oferentes, los Oferentes lo comunicarán a través del correspondiente Hecho Relevante.

La Fusión de los Oferentes se realizará mediante la absorción de HUSON por parte de MARTINSA y se efectuará teniendo como balances de fusión los cerrados a 31 de diciembre de 2006.

Una vez efectuada la Fusión de los Oferentes, las referencias en el presente Folleto a los "Oferentes" deberán entenderse realizadas a MARTINSA, como sociedad resultante de la fusión de los Oferentes.

Una vez efectuada la Fusión de los Oferentes, los Socios de MARTINSA asumirán un porcentaje máximo del 75% de la sociedad resultante de la fusión, asumiendo el resto los actuales Socios de HUSON. En consecuencia, D. Fernando Martín mantendrá el control sobre MARTINSA (una vez fusionada).

De acuerdo con lo establecido en el Contrato entre Accionistas, es posible que los Oferentes efectúen ampliaciones de capital, pudiendo ocurrir con anterioridad a la liquidación de la Oferta y pudiendo, en su caso, dar entrada a nuevos inversores. Adicionalmente podría producirse la entrada en el capital de nuevos socios mediante cualquier medio admitido en derecho. A la fecha de este Folleto no existen acuerdos, compromisos o pactos en cuanto a la entrada de capital de nuevos inversores, si bien los Oferentes se encuentran en proceso de negociación con posibles partes interesadas. Se desconoce en este momento la forma, el valor de las referidas aportaciones o el porcentaje que las mismas otorgarán a los nuevos socios en los Oferentes, si bien los Oferentes se inclinan por que las mismas se efectúen mediante

ampliaciones de capital con aportaciones dinerarias con objeto de reducir la utilización de la financiación bancaria requerida para atender el pago de la Oferta.

Una vez se cierren acuerdos en cuanto a la referida incorporación, los Oferentes lo comunicarán a través del correspondiente Hecho Relevante

En el supuesto de que se incorporen nuevos socios a los Oferentes, los porcentajes asignados a los Socios de HUSON y a D. Fernando Martín (de forma indirecta) podrán variar. En ningún caso la incorporación de los referidos socios podrá implicar que: (i) D. Fernando Martín (de forma directa o indirecta) deje de controlar MARTINSA (tanto antes como después de la fusión con HUSON), y (ii) los Socios de HUSON dejen de controlar HUSON (en ambos casos, manteniendo al menos un 50,01% de la sociedad respectiva). En el supuesto de que la incorporación de los nuevos socios se efectúe tras la ejecución de la Fusión de los Oferentes, D. Fernando Martín mantendrá en todo caso el control de MARTINSA (una vez fusionada) de forma que seguirá manteniendo en todo caso al menos el 50,01% del capital social de dicha sociedad.

Los términos "Socios de HUSON" y "Socios de MARTINSA" contenidos en el presente Folleto incluyen a aquellas personas físicas o jurídicas, que en virtud de lo previsto con anterioridad, se conviertan en socios de HUSON o de MARTINSA, respectivamente.

#### Contrato entre Accionistas

Con fecha 2 de noviembre de 2006 de una parte Grupo Martinsa y de otra HUSON BIG, S.L., (serán denominados conjuntamente "**las Partes del Sindicato**") suscribieron un acuerdo denominado Contrato entre Accionistas ("**Contrato entre Accionistas**"), una fotocopia del cual (así como de sus novaciones) se adjunta como **Anexo 14**.

El Contrato de Accionistas tiene por objeto una actuación concertada de los Oferentes como accionistas de FADESA y tiene la condición de "Pacto Parasocial" a los efectos del artículo 112 de la Ley del Mercado de Valores. En consecuencia, tras la liquidación de la Oferta el Contrato entre Accionistas se comunicará como hecho relevante a la CNMV y se inscribirá en el Registro Mercantil correspondiente.

A los efectos del Contrato el término "Partes del Sindicato" incorpora a los Oferentes, a Femaral y a aquellos terceros que en se adhieran al mismo en el futuro.

Los términos principales del Contrato entre Accionistas son los siguientes:

#### Duración del Contrato entre Accionistas

El Contrato entre Accionistas tendrá una duración de 2 años a contar desde su firma (es decir, hasta el 2 de noviembre de 2008) y se prorrogará automáticamente por periodos anuales salvo denuncia expresa por alguna de las Partes del Sindicato.

#### Acuerdos referidos a la formulación de la Presente Oferta

Los Oferentes han pactado que las acciones que sean adquiridas en la presente Oferta se distribuyan entre los Oferentes en la forma prevista en el apartado II.4 siguiente (es decir, 77,44% MARTINSA y 22,56% Huson). En el supuesto de que en la distribución de las acciones adquiridas hubiera una acción que deba ser adjudicada en copropiedad, esta será adjudicada a HUSON BIG, S.L.

#### *Sindicación del voto en determinadas materias*

Las Partes del Sindicato han acordado constituir un sindicato de voto y de bloqueo (el "**Sindicato**") en relación únicamente con las acciones que adquieran como resultado de la Oferta (o las que en su caso traigan causa de éstas como consecuencia de alguna de las operaciones de reorganización que se describen en el apartado IV) si bien no en relación con las acciones de FADESA que puedan adquirir posteriormente a la liquidación de la Oferta.

Esto no obstante, a los efectos del cómputo de la participación significativa y de la regulación de ofertas públicas de adquisición se tendrán en cuenta tanto las acciones sindicadas como cualesquiera otras que pertenezcan, directa o indirectamente, a los componentes del sindicato y a cualquier otra persona o entidad concertada con los mismos.

A fecha del presente Folleto las únicas Partes del Sindicato son de una parte MARTINSA (y Femaral, quienes forman una Parte del Sindicato) y de otra HUSON. El Contrato prevé que se puedan adherir al mismo nuevas personas o entidades, de tal forma que se incorporen al mismo nuevas Partes del Sindicato.

El Sindicato tiene por objeto la convergencia de ejercicio del derecho de voto en las Juntas Generales de Accionistas de FADESA, la vinculación de los accionistas de FADESA miembros del Sindicato que adquieran la condición de administradores de la sociedad y el establecimiento de determinadas restricciones en cuanto a la libre transmisibilidad de las acciones sindicadas.

El Sindicato, tomará las decisiones en la Asamblea del Sindicato, la cual estará formada por cada uno de los miembros del Sindicato (en estos momentos MARTINSA y HUSON), teniendo cada uno de ellos tantos votos como acciones sindicadas de su titularidad.

Las Partes del Sindicato han acordado que, en relación con las materias a las que se refiere la sindicación y que se detallan más adelante, las Partes del Sindicato se reunirán en asamblea con carácter previo a la junta o al consejo de FADESA correspondiente, con objeto de procurar tomar una posición conjunta, de forma que el ejercicio de sus derechos se realice de forma concertada y con arreglo a las instrucciones que emanen del sindicato. En relación con el resto de materias no relacionadas a continuación, las Partes del Sindicato son libres para votar en Junta o Consejo de FADESA en el sentido que estimen oportuno.

(A) Materias de Consejo de Administración.

Las Partes han acordado que algunas de las materias a decidir por el Consejo de Administración de FADESA tengan la condición de materias de "especial interés" y, por lo tanto, en caso de ser requerido por alguna de las Partes del Sindicato, deberán ser tratadas en la asamblea con carácter previo al Consejo de Administración de FADESA correspondiente.

En el marco de la asamblea, las Partes del Sindicato procurarán llegar a un acuerdo en cuanto al sentido del voto con objeto de presentar en el Consejo de Administración de FADESA una posición unitaria. En caso de no lograr dicho acuerdo, la decisión se tomará por mayoría de votos (es decir, en la medida en que no se adhieran terceros al Contrato, bastará con el voto favorable de MARTINSA para tomar dichas decisiones).

Las materias son las siguientes:

- (a) El plan estratégico de FADESA;
  - (b) Los presupuestos anuales de FADESA;
  - (c) La segregación de negocios o actividades;
  - (d) Aumento de capital o emisión de obligaciones o bonos o cualquier otro instrumento que dé derecho a suscribir acciones de FADESA o sea representativo de valores de deuda, y en general, cualquier modificación estatutaria que afecten a las acciones en circulación;
  - (e) La enajenación o gravamen de activos significativos; por un valor individual o acumulado en un ejercicio social por encima de 250.000.000 Euros;
  - (f) La autorización para firmar convenios o pactos estratégicos por FADESA;
  - (g) La asunción de endeudamiento por encima del 5% del activo total, sobre balance consolidado;
  - (h) Fusiones o escisiones de FADESA o reorganización societaria a la misma (incluyendo la Fusión de Fadesa, que por lo tanto requerirá únicamente el voto favorable de MARTINSA);
  - (i) Adquisición de sociedades u otras empresas por un valor individual o acumulado en un ejercicio social por encima de 250.000.000 Euros;
  - (j) Cualquier otra materia acordada, de forma unánime, por los miembros del Sindicato.
- (B) Materias de Junta General

Las siguientes materias de Junta General de FADESA serán sometidas a la asamblea con carácter previo a la Junta General que deba decidir al respecto. Los acuerdos relativos a las siguientes materias exigirá que sean adoptados por la mayoría de los miembros del sindicato (es decir, el acuerdo de ambos Oferentes en la medida en que no se incorporen nuevos miembros al Sindicato y la mayoría de los miembros del sindicato en caso de incorporarse un tercero):

- (a) El aumento de capital o la emisión de obligaciones o bonos, o cualquier otro instrumento que de derecho a suscribir acciones de FADESA o sea representativo de valores de deuda emitidos por FADESA, y en general, cualesquiera modificaciones estatutarias que afecten a las acciones en circulación. No obstante, si de acuerdo con los términos de la

financiación obtenida y descrita en el apartado II.6 siguiente en algún momento fuera requerida la ejecución de un aumento de capital, la misma requerirá la mayoría de votos de las acciones sindicadas (es decir, en la medida en que no se adhieran terceros al Contrato, bastará con el voto favorable de MARTINSA);

- (b) La fusión o escisión de FADESA o la reorganización societaria de la misma (distinta de la Fusión de Fadesa que requerirá únicamente el voto favorable de MARTINSA).
- (c) La disolución o liquidación de FADESA;
- (d) La exclusión de cotización de FADESA, salvo en aquellos supuestos previstos en el presente folleto;
- (e) Cualquier otra materia acordada, de forma unánime, por los miembros del Sindicato.

Para las materias referidas anteriormente, si no fuera posible tomar una posición común entre los miembros del Sindicato, las instrucciones para el voto en la Junta General de Accionistas de FADESA, serán negativas a la aprobación de dichos acuerdos.

*Sobre los pactos de no transmisibilidad de las acciones de FADESA de las que sean titulares los Oferentes*

En relación con la disposición de las acciones sindicadas las partes han acordado lo siguiente:

- (a) *Acciones Libres de Cargas:* Mantener, en todo momento la titularidad de sus acciones sindicadas de forma plena y pacífica, sin constituir sobre las mismas cargas, gravámenes o derechos de ningún tipo, salvo (i) a favor de otros miembros del Sindicato o (ii) que la carga o gravamen traiga causa de de la financiación recibida en el marco de la Oferta (o de la refinanciación de dicho endeudamiento).
- (b) *Limitaciones a la transmisión:* salvo acuerdo unánime de las Partes del Sindicato, no podrán transmitir la totalidad o parte de las acciones que cualquier miembro del Sindicato posee de FADESA, hasta pasado un (1) año contado a partir de la liquidación de la Oferta, con las siguientes excepciones:
  - (i) Serán transmisiones libres y no estarán sujetas a autorización las que pretendan realizarse a favor de otro miembro del Sindicato.
  - (ii) Cada miembro del Sindicato podrá transmitir libremente y no estarán sujetas a la autorización las transmisiones de acciones sindicadas que pretendan realizarse a partir del 30 de junio de 2007, o transcurrido un mes desde la fecha de inscripción de la Fusión de FADESA descrita en el Capítulo IV, lo que ocurra más tarde, con el límite de un tercio de las acciones sindicadas por cada miembro. En todo caso los miembros del Sindicato tendrán derecho de adquisición preferente en las mismas condiciones de un tercero.

Pasado el referido periodo de un año, mientras esté vigente el Contrato, y para el caso de que una de las Partes del Sindicato ("**Parte Transmitente**"), se propusiera enajenar la totalidad o parte de su participación en FADESA a un tercero o en Bolsa estará obligada a notificar por escrito su intención a los restantes miembros del Sindicato con indicación del precio (el procedimiento para su determinación) firme y al contado ofrecido por el tercero y del número y clase de acciones a transmitir y todas las restantes condiciones de la transmisión, así como la identificación y circunstancias del proyectado adquirente.

La Asamblea autorizará dicha transmisión siempre que se den las siguientes circunstancias (i) que la solicitud de autorización se acompañe el compromiso irrevocable del proyectado adquirente de adherirse al presente Sindicato y se sujete y condicione la transmisión a la formalización de la referida adhesión; (ii) que el resto de las Partes del Sindicato no desee adquirir las referidas acciones al menor precio de las siguientes: (a) Precio comunicado por la Parte Transmitente reducido en un quince (15) por ciento (b) el precio medio ponderado de cotización de las acciones de FADESA, en el mercado continuo de las Bolsas de Valores españolas durante el último trimestre natural inmediato anterior al día en que se lleve a efecto la transmisión o el inmediato día hábil anterior; o (c) el precio de cotización de las acciones del FADESA, al cierre del Mercado Bursátil español en el día en que se lleve a efecto la transmisión o el inmediato día hábil anterior.

Sí ninguna Parte del Sindicato ejercitare su derecho, el proponente podrá enajenar libremente sus acciones siempre que previa a la suscripción o compra de las acciones el comprador se adhiera al Contrato entre Accionistas.

En el supuesto específico de la existencia de una Oferta Pública de Adquisición realizada por un tercero no firmante del Contrato entre Accionistas, ninguna Parte del Sindicato, ni la parte Transmitente, podrá acudir, transmitir, o aceptar la misma sin el consentimiento de los demás, salvo que se den todas las siguientes circunstancias en cuyo caso será libre de acudir o no:

- (i) que la oferta publica se dirija al 100% de los valores en circulación.
- (ii) que la otra parte no manifieste su intención de presentar una Oferta Publica de Adquisición competidora de acuerdo con la legislación vigente.

#### Pactos adicionales

El Contrato entre Accionistas contempla igualmente otros acuerdos relativos a la administración de FADESA, su cotización y la reestructuración societaria de FADESA y/o los Oferentes, los cuales se describen en el apartado IV del presente Folleto.

#### Vigencia del Contrato entre Accionistas tras la Fusión de los Oferentes y



#### antes de la Fusión de Fadesa

Una vez ejecutada la Fusión de los Oferentes (pero con anterioridad a la Fusión de FADESA): **(i)** el Contrato entre Accionistas se mantendrá en vigor si bien, **(ii)** las referencias realizadas a HUSON deberán entenderse efectuadas a los Socios de HUSON que adquieran la condición de accionistas de MARTINSA tras la fusión y las referencias efectuadas a MARTINSA deberán entenderse efectuadas a los Socios de MARTINSA que mantengan la condición de accionistas de MARTINSA tras la fusión, **(iii)** las restricciones a la transmisión de acciones de FADESA previstas en las Cláusulas 10 y 11 del Contrato entre Accionistas deberán entenderse como restricciones a la transmisión de acciones de la sociedad resultante de la Fusión y **(iv)** la sindicación del voto prevista en la Cláusula 9 del Contrato entre Accionistas se mantendrá en sus términos, si bien debe entenderse que las decisiones tomadas en el marco del referido sindicato se trasladarán a FADESA a través de la sociedad resultante de la fusión. Así pues, si bien la titularidad de las acciones de FADESA será de MARTINSA (una vez fusionada con HUSON), los acuerdos alcanzados en el Contrato entre Accionistas se mantendrán en vigor, con las aclaraciones antes efectuadas, debiendo todo el Contrato entre Accionistas interpretarse en dicho sentido.

#### Vigencia del Contrato entre Accionistas tras la Fusión de Fadesa

Tras la ejecución de la Fusión de FADESA: **(i)** las referencias realizadas a HUSON deberán entenderse efectuadas a los actuales Socios de HUSON que adquieran la condición de accionistas de la sociedad resultante de dicha fusión y las referencias efectuadas a MARTINSA deberán entenderse efectuadas a los actuales Socios de MARTINSA que adquieran la condición de accionistas de la sociedad resultante de dicha fusión y **(ii)** las referencias a FADESA deberán entenderse realizadas a la sociedad resultante de la Fusión de FADESA; si bien lo restantes términos del Contrato entre Accionistas se mantendrán en la forma originalmente suscrita dado que los Socios de HUSON y los Socios de MARTINSA pasarán a ser accionistas directos de la sociedad resultante de la Fusión de FADESA.

#### 1.8.4 Ausencia de otros acuerdos

Al margen de los acuerdos descritos, no existe vigente ningún otro acuerdo de cualquier naturaleza verbal o escrito entre los Oferentes, sus socios, sociedades de sus grupos y administradores y la sociedad afectada, las sociedades de su grupo, sus respectivos accionistas o administradores en relación con la Oferta. Tampoco se han reservado ventajas específicas a los miembros del Consejo de Administración de FADESA.

El Contrato de Transmisión de Acciones del que resulta la formulación de la presente Oferta no implica ni implicará en el futuro un trato discriminatorio entre Manuel Jove Capellán y los restantes accionistas de FADESA y del referido Contrato de Transmisión de Acciones no se deriva ninguna contraprestación adicional o diferente al precio de la presente Oferta a favor de D. Manuel Jove Capellán.

Asimismo en relación con los acuerdos relativos a la transmisión de activos a los que se hace referencia en el apartado 1.8.2, se hace constar que dichas transmisiones se hacen a precio de mercado y en modo alguno suponen una compensación adicional al precio de esta Oferta que pudiera implicar un trato discriminatorio entre D. Manuel Jove Capellán y el resto de accionistas de

Fadesa.

Los Oferentes no tienen información de la intención de otros accionistas de FADESA en cuanto a la aceptación de la Oferta.

## **I.9 Información sobre la actividad y la situación económico-financiera de los Oferentes y su grupo**

### *1.9.1 Actividad y situación económica financiera de MARTINSA*

MARTINSA tiene como principal actividad, la promoción inmobiliaria, realizándose dicha actividad e forma directa o de forma indirecta a través de sociedades dependientes constituidas a estos efectos. En el **Anexo 6** puede observarse las sociedades dependientes de MARTINSA

A continuación se describen las principales sociedades participadas por el Grupo Martinsa y su línea de actividad:

#### 1. Town Planning Consultores, S.L.

Sociedad unipersonal y controlada al 100% por MARTINSA, cuya actividad es la promoción inmobiliaria. Actualmente, tiene una promoción en curso en La Coruña de 151 viviendas. Town Planinng tiene a su vez participaciones minoritarias en tres sociedades dedicadas esencialmente a la gestión de suelos y la promoción inmobiliaria, y una participación minoritaria en una sociedad editorial:

- Residencial Golf Mar, S.L.
- Volca Inmuebles, S.L.
- Comercio de Amarres, S.L.
- Ecoprensa, S.A.

#### 2. Inmobiliaria Marplus, S.A.U.

Sociedad controlada al 100% por MARTINSA, tiene como próximos proyectos más significativos una Promoción residencial en Arroyomolinos de 70 viviendas, otra en Dehesa Vieja de 52 viviendas y por último una en Paterna de 36, 41 y 27 viviendas.

#### 3. Construcciones Pórtico, S.A.

MARTINSA participa de un 99% de esta sociedad siendo Femaral el titular del 1% restante. La línea de actividad es la Construcción y el asesoramiento a estudios de arquitectura para la redacción y dirección de proyectos.

#### 4. Fercler, S.L.

MARTINSA participa de un 98,6%, siendo Femaral el titular del 1,40% restante. Fercler está especializada en la gestión de promociones, tanto en promoción directa como en promoción a través de Comunidades de Bienes.

A través de Fercler, MARTINSA participa en un 55% en Inpafer Vivienda Joven, S.L., sociedad dedicada a la promoción y arrendamiento de 200 viviendas de protección pública en Rivas.

#### 5. Compañía Agrícola Tesorillo, S.A. (Coatesa)

MARTINSA participa en este proyecto en un 50%. Coatesa es una sociedad cuya actividad es la promoción inmobiliaria en el subsector de la gestión de suelo, además de la adquisición de fincas agrícolas, producción, comercialización y exportación de toda clase de productos de la agricultura y ganadería. La participación en el proyecto se realiza en asociación con el Grupo Samca. Coatesa es titular de un extenso terreno en la Costa del Sol donde promueve un exclusivo proyecto turístico-residencial, con campos de golf, hoteles, resorts, pueblo andaluz, apartamentos y villas.

6. Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L. (Edimar)

Participada en un 50% por MARTINSA y en asociación con el Grupo Rover Alcisa, constituye la base del desarrollo promotor del Grupo en las comunidades autónomas de Valencia y Murcia. Además de la promoción inmobiliaria también tiene por objeto la construcción.

7. DuProcom Martinsa, S.L.

Participada en un 50% por MARTINSA y en asociación con Du-Procom Desarrollos Urbanos, es titular del edificio en rehabilitación para viviendas de lujo situado en el Paseo de la Castellana nº 68 de Madrid.

8. Desarrollo de Proyectos Martinsa Grupo Norte, S.L.

Participada en un 50% por Martinsa, esta promoción se enmarca en la estrategia de MARTINSA – Grupo Norte de acometer conjuntamente proyectos de inversión en Castilla y León.

Desarrollo de Proyectos Martinsa Grupo Norte, S.L. participa en un 20% en la sociedad Productora de Energía Eólica, S.A. (PRENDERSA) y ostenta el 100% de las sociedades RUNDEX y Espacios Comerciales Martinsa Grupo Norte. A través de RUNDEX, MARTINSA tiene presencia en la sociedad Empresarios Integrados controlando el 30% del Grupo de Inversión y Desarrollo Comercial Castellano y Leonés, empresa creada para comprar Supermercados El Árbol.

Mediante la sociedad Espacios Comerciales Martinsa Grupo Norte, MARTINSA participa en la construcción de un Centro Comercial en León. Su objeto es la actividad inmobiliaria y la promoción de suelos destinados a equipamientos comerciales. Construido sobre una parcela de casi 15.000 m<sup>2</sup> que ha sido adjudicada recientemente por la Junta de Castilla y León a “Desarrollo de Proyectos MARTINSA – Grupo Norte” en concurso público, el centro comercial dispondrá de una superficie construida de más de 22.000 m<sup>2</sup> y un amplio aparcamiento subterráneo, además de grandes espacios destinados al ocio y la restauración. La inversión directa prevista en la promoción de este centro asciende a los 41 millones de euros, cifra a la que habrá que añadir la inversión indirecta realizada por los operadores comerciales, alrededor de 27 millones de euros, estimándose una inversión total en torno a los 68 millones.

Por otra parte, en el campo de la sanidad privada, MARTINSA-Grupo Norte forma parte del consorcio liderado por las constructoras burgalesas y las cajas de la región, al que se adjudicó a principios de año la construcción y explotación del nuevo hospital de Burgos, que contará con una inversión de 242 millones de euros. La Junta optó por el modelo de concesión de obra pública para financiar este complejo sanitario, por lo que la sociedad

adjudicataria se hace cargo de la inversión y ejecución de la obra y de la explotación de los servicios no asistenciales. A cambio, recibirá de la Administración regional más de 36 millones de euros anuales durante un plazo de 27 años.

9. Energías Renovables Peñanebina, S.L.

Participada en un 50% por MARTINSA (a través de Eólicas Martinsa Grupo Norte, S.L.), su actividad es la actividad inmobiliaria y la promoción de suelos destinados a equipamientos comerciales. Actualmente tiene el proyecto de construcción de 2 parques eólicos de 40 MW.

10. Martinsa Grupo Norte, S.L.

Participada en un 47,5% por MARTINSA (si bien existe un pacto de adquisición preferente de los accionistas tenedores del 2,5%) se dedica a la realización de varias promociones residenciales en Las Tablas y Montecarmelo.

Adicionalmente MARTINSA participa de forma minoritaria en las siguientes sociedades:

1. Iberinvest

Participada en un 25% por MARTINSA, se trata de una Sociedad Limitada de derecho polaco constituida para la inversión en Polonia. Es tenedora de dos solares en Gdansk, en el marco de un proyecto de promoción inmobiliaria.

2. RTM Desarrollos urbanísticos y Sociales, S.A.

Participada en un 28,32% por MARTINSA, su actividad es la promoción inmobiliaria en general. En la actualidad está participando en una promoción residencial en Ibiza consistente en 129 viviendas de lujo en primera línea de playa. Por último se realizan inversiones en compra de suelo en Alcorcón y Málaga.

3. Desarrollos Urbanísticos Nozar-Martinsa, S.L.

Participada por MARTINSA en un 33%, su actividad es la promoción inmobiliaria general, incluido el arrendamiento. En la actualidad es titular de suelo en el ámbito de "Soto de Viñuelas", en Tres Cantos, Madrid, con una superficie de 1.620.033,66 m<sup>2</sup>s. Uno de los proyectos a desarrollar en dicho ámbito es la llamada "Ciudad de la Ficción".

Se acompaña como **Anexo 15** un ejemplar de las cuentas anuales individuales auditadas de MARTINSA, correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2005, junto con el informe de auditoría sin salvedades ni indicación relevante alguna.

A continuación, se indican las principales magnitudes financieras que resultan de las cuentas anuales auditadas individuales de MARTINSA correspondientes a los ejercicios 2004 y 2005:

En miles de Euros	2004	2005
Importe Neto de la Cifra de	11.907,4	31.891,9

<b>Negocios</b>		
<b>Total Ingresos de Explotación</b>	99.157,1	31.903,6
<b>Activos totales</b>	184.082,9	197.212,7
<b>Patrimonio neto (recursos propios)</b>	17.577,4	32.086,3
<b>Endeudamiento (a largo plazo)</b>	91.462,7	90.559,6
<b>Endeudamiento (a corto plazo)</b>	74.953,3	74.451,8
<b>Resultado neto</b>	3.293,9	14.508,9

MARTINSA no ha publicado ni ha hecho públicos estados financieros o magnitudes financieras más actualizados que los indicados anteriormente.

El Grupo Martinsa ostenta la titularidad de acciones representativas del capital de varias sociedades pertenecientes al IBEX, siendo la más relevante a la fecha del presente Folleto la participación en Unión Fenosa (en la que participa a través de Almarfe en cerca de un 3%).

#### 1.9.2 Actividad y situación económica financiera del Grupo Femaral (Grupo Martinsa)

Femaral (Grupo Martinsa) está estructurada como un Holding, titular de participaciones en distintas sociedades, básicamente en el desarrollo de los siguientes negocios:

- (i) Actividad de promoción inmobiliaria, que se desarrolla fundamentalmente a través del MARTINSA y las sociedades por ella participada.
- (ii) Gestión Comercial, de las promociones del grupo y de distintos promotores ajenos al grupo, destacando la comercialización de las promociones que Inmobiliaria Colonial desarrolla en Monte Carmelo y las Tablas.
- (iii) Apoyo Técnico: esta actividad se desarrolla fundamentalmente por la sociedad Construcciones Pórtico, S.A. quienes presta servicios de apoyo y asesoramiento y supervisión a las distintas direcciones facultativas de las promociones que se desarrollan por el grupo.
- (iv) Gestión de Comunidades, esta actividad se desarrolla fundamentalmente por Fercler, S.L.
- (v) Actividad de Alquiler: esta actividad se desarrolla fundamentalmente por Fercler, S.L.
- (vi) Actividad Sanitarias, esta actividad se desarrolla a través de la sociedad Centro Médico P.W., en la que participa el Grupo MARTINSA en un 40% del capital social.

Se acompaña como **Anexo 16** un ejemplar de las cuentas anuales consolidadas de Femaral (Grupo Martinsa) y sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2005, junto con los informes de auditoría sin salvedades correspondientes a dicho ejercicio ni indicación relevante alguna.

A continuación, se indican las principales magnitudes financieras que resultan de las Cuentas Anuales auditadas y consolidadas de Femaral (Grupo Martinsa) y sociedades dependientes correspondientes a los ejercicios 2004 y 2005:

En miles de Euros	2004	2005
<b>Cifra de negocios</b>	34.539,1	157.033,2
<b>Activos totales</b>	536.613,1	835.525,0
<b>Patrimonio neto (recursos propios)</b>	93.380,9	154.211,1
<b>Endeudamiento (a largo plazo)</b>	210.650,8	371.902,4
<b>Endeudamiento (a corto plazo)</b>	218.464,4	293.605,6
<b>Resultado neto</b>	47.153,7	133.961,5

Se acompaña como **Anexo 17** un ejemplar de las cuentas anuales auditadas individuales de Femaral (Grupo Martinsa), correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2005, junto con los informes de auditoría sin salvedades ni indicación relevante alguna, correspondientes a dicho ejercicio

A continuación, se indican las principales magnitudes financieras que resultan de las cuentas anuales auditadas individuales de Femaral correspondientes a los ejercicios 2004 y 2005:

En miles de Euros	2004	2005
<b>Cifra de negocios y otros ingresos de explotación</b>	3.725,6	3.331,1
<b>Activos totales</b>	14.374,3	33.495,8
<b>Patrimonio neto (recursos propios)</b>	10.836,7	12.040,9
<b>Endeudamiento (a largo plazo)</b>	2.289,4	19.794,9
<b>Endeudamiento (a corto plazo)</b>	1.248,1	1.651,2
<b>Resultado neto</b>	1.076,9	51.204,2

Femaral (Grupo Martinsa) no ha publicado ni ha hecho públicos, estados financieros o magnitudes financieras más actualizados que los indicados anteriormente.

### *1.9.3 Actividad y situación económica financiera de HUSON BIG*

HUSON BIG es una sociedad de responsabilidad limitada constituida el 16 de marzo de 2006. Hasta la fecha ha estado inactiva, si bien con fecha 28 de octubre de 2006 se efectuaron las aportaciones que se describen a continuación.

Se adjuntan como **Anexo 19** los estados financieros individuales auditados de HUSON a 30 de noviembre de 2006. Se adjuntan igualmente como **Anexo 18** los estados financieros consolidados auditados de AILIME a 31 de octubre de 2006.

Las principales magnitudes financieras de HUSON de acuerdo con los estados financieros individuales auditados a 30 de noviembre de 2006 son las siguientes:

En miles de Euros	A 31 de oct. de 2006
<b>Cifra de negocios y otros ingresos de explotación</b>	0
<b>Activos totales</b>	377.680,6
<b>Patrimonio neto (recursos propios)</b>	343.410,9
<b>Endeudamiento (a largo plazo)</b>	34.269,7
<b>Endeudamiento (a corto plazo)</b>	0
<b>Resultado neto</b>	0

El informe de auditoría de los estados financieros individuales de HUSON a 30 de noviembre de 2006 incluye las siguientes salvedades:

"3. De acuerdo con el sistema de valoración adoptado de las aportaciones no dinerarias que figuran como existencias de la Sociedad, la cuantificación del valor neto de aportación se realiza restando del valor asignado a cada finca el importe que figura, en su caso, como carga hipotecaria registral, asumiendo la Sociedad la subrogación sin novación de la mencionada carga hipotecaria registral. Según la modalidad de subrogación mencionada, el importe total de la carga hipotecaria que figura en la escritura de aportación de capital asumida por la Sociedad figura en el epígrafe del balance Acreedores a largo plazo deudas con empresas del grupo y asociadas es superior en 1.621.276 euros a la deuda viva que tiene la sociedad del grupo titular de la carga hipotecaria, como consecuencia de las amortizaciones realizadas. Por otra parte, no hemos podido verificar la existencia de un acuerdo entre las sociedades del grupo que determine el pasivo para la sociedad y los vencimientos de esta deuda.

4. A la fecha de este trabajo no hemos recibido notas simples actualizadas del Registro de la Propiedad de los terrenos y solares contabilizados en el epígrafe de existencias del balance adjunto que nos permitan certificar su propiedad por parte de la sociedad de las sociedades aportadas en la ampliación de capital por la sociedad Petrarquia, S.L. que ascienden a 61.879.287 euros del epígrafe de existencias del balance adjunto.

5. Con fecha 8 de agosto de 2006, la sociedad del grupo El Romeral de Antequera, S.A. firmó un compromiso de venta del 7,34% de los terrenos y solares aportados por esta Sociedad para la ampliación de capital de HUSON BIG, S.L. El compromiso de venta se realizó mediante contrato privado que no se elevó a escritura pública en la fecha prevista en el mismo. Con la misma fecha, 8 de agosto de 2006, la sociedad del grupo As de Cultivo y Ganado, S.A., adquirió un compromiso similar, respecto del 22,87% de los terrenos y solares aportados por esta Sociedad para la ampliación de capital, cuya fecha de elevación a público se prevé para el 15 de marzo de 2007. Los Administradores de la Sociedad estiman que no van a producirse contingencias futuras relativas a las ampliaciones de capital acordadas por dichos contratos. Dado que a la fecha de este informe no se ha producido la anulación de los acuerdos mencionados, no podemos opinar sobre los posibles pasivos que se pudieran derivar para la Sociedad."

El informe de auditoría de los estados financieros individuales de HUSON a 30 de noviembre de 2006 incluye la siguiente opinión:

"6. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes que podrían haberse considerado necesarios si hubiéramos podido verificar las limitaciones expuestas en los párrafos 3 y 4 por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de las incertidumbres descritas en el párrafo 5, los estados financieros cerrados al 30 de noviembre de 2006 adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad HUSON BIG, S.L. al 30 de noviembre de 2006 y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión

*adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados."*

Se hace constar que la ampliación de capital ha quedado válidamente inscrita en el Registro Mercantil, tal y como se describe a continuación.

HUSON no ha publicado ni ha hecho públicos estados financieros o magnitudes financieras más actualizados que los indicados anteriormente.

Las principales magnitudes financieras de AILIME de acuerdo con los estados financieros consolidados auditados a 31 de octubre de 2006 son las siguientes:

<b>En miles de Euros</b>	<b>A 31 de oct. de 2006</b>
<b>Importe Neto de la Cifra de Negocios</b>	19.639,8
<b>Activos totales</b>	327.827,8
<b>Patrimonio neto (recursos propios)</b>	16.777,1
<b>Endeudamiento (a largo plazo)</b>	241.307,2
<b>Endeudamiento (a corto plazo)</b>	61.195,5
<b>Resultado neto</b>	10.192,5

AILIME no ha publicado ni ha hecho públicos estados financieros o magnitudes financieras más actualizados que los indicados anteriormente.

El informe de auditoría de los estados financieros consolidados de AILIME a 31 de octubre de 2006 incluye las siguientes salvedades:

*"3.- En el grupo de consolidación de los estados financieros de Ailime, S.A. y de las sociedades dependientes, está incluida la sociedad Láctea Antequerana, S.L. Los estados financieros de dicha sociedad no han sido auditados al 31 de octubre de 2006, por lo que no hemos podido alcanzar evidencia suficiente sobre la adecuada valoración de esta sociedad en los estados financieros consolidados. Los activos y pasivos de esta Sociedad ascienden a 32 millones de euros, de los que 11,7 millones de euros corresponden a activo circulante y 14,8 millones de euros corresponden a pasivo circulante. La facturación asciende a 18,7 millones de euros.*

*4.- Las sociedades incluidas en el grupo consolidado: Ailime, S.A., Petraxarquía, S.L., Huson Big, S.L., El Romeral de Antequera, S.A., Grupo Empresarial de Antequera, S.L. y As de Cultivo y Ganado, S.A. no han sido auditadas en ejercicios anteriores, ya que no cumplían los requisitos de auditoría obligatoria. Por este motivo no podemos opinar sobre la existencia o no de pasivos fiscales o legales de dichas sociedades en los ejercicios no prescritos y que no hubiesen sido contabilizados en los estados financieros adjuntos.*

*5.- En el ejercicio 2006, Huson Big, S.L. realizó una ampliación de capital mediante la aportación de terrenos y solares de otras sociedades del grupo. De acuerdo con el sistema de valoración adoptado de las aportaciones no dinerarias que figuran como existencias del grupo consolidado, la cuantificación del valor neto de aportación se realiza restando del valor asignado a cada finca el importe que figura, en su caso, como carga hipotecaria registral, asumiendo Huson Big, S.L. la subrogación sin novación*



*de la mencionada carga hipotecaria registral. Según la modalidad de subrogación mencionada, el importe total de la carga hipotecaria que figura en la escritura de aportación de capital asumida por Huson Big, S.L. figura en el epígrafe del balance Acreedores a Largo Plazo, Empresas del Grupo, una deuda que es superior en 1.621.276 euros a la deuda viva que tiene la sociedad del grupo titular de la carga hipotecaria, como consecuencia de las amortizaciones realizadas.*

*6.- A la fecha de terminación de este trabajo no hemos recibido notas simples actualizadas del Registro de la Propiedad que nos permitan certificar la propiedad y estado de cargas actualizado de los terrenos aportados en la ampliación de capital por la sociedad Petraxarquía, S.L., contabilizados en el epígrafe de existencias del balance adjunto, así como de los terrenos propiedad de las sociedades asociadas Nueva Ciudad de Zalia, S.L. y Complejos Rurales Montesierra, S.L.*

*7.- A la fecha de este informe, no hemos podido obtener confirmación de la totalidad de las contestaciones con entidades financieras. En consecuencia, no podemos determinar si los saldos de Tesorería y Deudas con entidades de crédito y otros pasivos con entidades financieras al 31 de octubre de 2006 están correctamente contabilizados en los estados financieros consolidados adjuntos.*

*8.- Debido a que hemos sido contratados con posterioridad al cierre de los estados financieros consolidados, no hemos podido asistir al recuento físico de existencias del 31 de octubre de 2006, ni se han podido aplicar procedimientos alternativos para verificar la razonabilidad de la cifra de Existencias por 852.855 euros, ni del importe de 363.406 euros correspondientes a Consumo de Otros Aprovisionamientos de la sociedad As de Cultivos, S.A. que figuran incluidos, respectivamente, en el balance de situación consolidado y cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjuntos.*

*9.- La sociedad no ha realizado el cálculo y su contabilización del impuesto sobre sociedades del período de 10 meses terminado al 31 de octubre de 2006.*

*10.- La sociedad Láctea Antequerana, S.L. está en situación de cierre registral por falta de depósito de las cuentas anuales e informes de auditoría a partir del ejercicio económico 2003.*

*11.- Con fecha 8 de agosto de 2006, la sociedad del grupo El Romeral de Antequera, S.A. firmó un compromiso de venta del 7,34% de los terrenos y solares aportados por esta Sociedad para la ampliación de capital de Huson Big, S.L. El compromiso de venta se realizó mediante contrato privado que no se elevó a escritura pública en la fecha prevista en el mismo. Con la misma fecha, 8 de agosto de 2006, la sociedad del grupo As de Cultivo y Ganado, S.A., adquirió un compromiso similar, respecto del 22,87% de los terrenos y solares aportados por esta Sociedad para la ampliación de capital, cuya fecha de elevación a público se prevé para el 15 de marzo de 2007. Los*

*Administradores de la Sociedad estiman que no van a producirse contingencias futuras relativas a las ampliaciones de capital acordadas por dichos contratos. Dado que a la fecha de este informe no se ha producido la modificación o anulación de los acuerdos mencionados, no podemos opinar sobre los posibles pasivos que se pudieran derivar para la Sociedad.*

El informe de auditoría de los estados financieros consolidados de AILIME a 31 de octubre incluye la siguiente opinión:

*"12.- En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes que podrían haberse considerado necesarios si hubiéramos podido verificar las limitaciones expuestas en los párrafos 3 a 9 inclusive, por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de las incertidumbres descritas en los párrafos 10 y 11, los estados financieros cerrados al 31 de octubre de 2006 adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del grupo consolidado Ailime, S.A. al 31 de octubre de 2006 y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados."*

A la fecha del presente Folleto está inscrita la escritura pública de ampliación de capital otorgada el 28 de octubre de 2006 ante el Notario de Málaga, D. Federico Pérez-Padilla García con el número 3.402 de su protocolo, por un importe de 343.407.919,95 Euros mediante la emisión de 13.708.899 participaciones. Esta ampliación de capital se ha realizado mediante la aportación no dineraria de los activos descritos con posterioridad. Se adjunta como **Anexo 4** la valoración de los terrenos aportados en la escritura de ampliación de capital antes mencionada realizadas por CB Richard Ellis con fecha 2 de noviembre de 2006. Dicha valoración por un valor de 652.790.000 euros (valorando las propiedades por el valor de mercado de los activos según el estado urbanístico actual en el que se encuentran) incluye adicionalmente determinados activos que no han sido aportados a HUSON y que fueron segregados mediante escrituras públicas de números de protocolo anteriores al correspondiente a la ampliación de capital. En cualquier caso, la mayor parte de los activos valorados han sido objeto de la aportación y, adicionalmente, el precio por metro cuadrado resultante de la valoración es superior al resultante de la aportación realizada en la ampliación de capital.

Como consecuencia de la ampliación, el capital social de HUSON BIG es de 343.410.925,95 Euros, dividido en 13.709.019 participaciones de 25,05 Euro de valor nominal cada una, y el capital social quedará suscrito por las siguientes participes: (a) El Romeral de Antequera, S.A., 6.543.241 participaciones equivalentes al 47,73% del capital social, (b) As de Cultivo y Ganado, S.A. 3.276.985 participaciones, equivalentes al 23,90% del capital social, (c) Grupo Empresarial de Antequera, S.L. 718.561 participaciones equivalentes al 5,24% del capital social, y (d) Petrarquía, S.L. 3.170.231 participaciones equivalentes al 23,13% del capital social.

Se adjunta copia de la referida escritura como **Anexo 2**. Se adjunta igualmente en el Anexo 2 la escritura de fecha 4 de enero de 2007 ante el Notario de Málaga D. Federico Pérez-Padilla García y con el número 5 de su protocolo mediante la que se subsana la escritura de ampliación de capital referida en el presente párrafo.

La referida ampliación de capital se ha realizado por aportación de los siguientes activos, y cuya descripción completa se encuentra en la copia de la escritura de ampliación de capital que se adjunta como **Anexo 2**:

*El Romeral:*

Terreno sito en Antequera (Málaga) con una superficie de 850.000 m<sup>2</sup> de suelo, clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado (SURS R-10 con 609.632 m<sup>2</sup>) y sistemas generales (240.368 m<sup>2</sup>) conforme al P.G.O.U. de Antequera con aprobación inicial. Está previsto que se destine a uso residencial una vez se obtengan las licencias pertinentes.

Terreno sito en Antequera (Málaga) con una superficie de 350.000 m<sup>2</sup> de suelo, susceptibles de ser clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado (Ampliación del SURS R-10 609.632 m<sup>2</sup> y de los sistemas generales), habiéndose efectuado las correspondientes alegaciones en el periodo de información pública para que sean incorporables en el P.G.O.U. de Antequera en el momento de la aprobación provisional. Está previsto que se destine a uso residencial una vez se obtengan las licencias pertinentes.

Terreno sito en Antequera (Málaga) con una superficie de 1.733.503 m<sup>2</sup> de suelo, susceptibles de ser clasificados parcialmente como Suelo Urbanizable Sectorizado de uso hotelero y sistemas generales, habiéndose efectuado las correspondientes alegaciones en el periodo de información pública para que sean incorporables en el P.G.O.U. de Antequera en el momento de la aprobación provisional. Está previsto que se destine a uso hotelero y turístico una vez se obtengan las licencias pertinentes.

*As:*

Terreno sito en Antequera (Málaga) con una superficie de 668.000 m<sup>2</sup> de suelo, clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado (SURS I-1, con 650.000 m<sup>2</sup> aproximadamente) y sistemas generales conforme al P.G.O.U. de Antequera con aprobación inicial. Está previsto que se destine a uso comercial e industrial escaparate una vez se obtengan las licencias pertinentes.

Solar con Proyecto y solicitud de licencia de obras, sito en el PARQUE EMPRESARIAL DE ANTEQUERA (Málaga) con una superficie de 62.470 m<sup>2</sup>.

*Petraxarquía:*

26% de terreno y equivalente participación en las compañías propietarias de los terrenos sitios en la Axarquía en los términos municipales de La Viñuela y Alcaucín (Málaga) con una superficie de aproximadamente 4.500.000 m<sup>2</sup> de suelo. Se pretende la construcción de dos campos de Golf, viviendas en diferentes tipologías, hoteles, así como otros productos inmobiliarios. En el término municipal de La Viñuela se encuentran incluidos unos 2.800.000 m<sup>2</sup> aproximadamente y el resto en Alcaucín. El P.G.O.U. de La Viñuela cuenta con Aprobación inicial y Provisional, habiendo sido aprobado el Avance del

P.G.O.U. de Alcaucín. Igualmente, Petraxarquía ha aportado las siguientes participaciones de las que era titular:

- (i) Participaciones números 5.251 a la 7.875, ambas inclusive; de la 137.789 a la 181.465 ambas inclusive; y de la 20.484 a la 30.467, ambas inclusive, de la entidad COMPLEJOS RURALES MONTESIERRA, S.L. domiciliada en Calle Cerrajeros 10, 28006, Málaga, y constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante el Notario de Málaga D. Fernando Agustino Rueda, con fecha 19 de febrero de 1.998 con el número 717 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga al número 5, Tomo 2.114, Libro 1027, folio 22, sección 8, hoja MA-31566, inscripción 1ª y con CIF B-29889029.
- (ii) Participaciones de los números 4.801 al 7.920, ambas inclusive, y de la 1.607.201 a la 2.644.080, ambas inclusive, de la entidad NUEVA CIUDAD DE ZALIA, S.L., de nacionalidad española, domiciliada en Calle Cerrajeros 10, 29006, Málaga, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante el Notario de Málaga D. Francisco Javier Misas Barba el día 25 de Mayo de 2006 con el número 1562 de su protocolo, inscrita al Registro Mercantil de Málaga, al tomo 1434, Libro 3045, folio 13, hoja MA-86667, inscripción 1ª y CIF B-92754266.

Grupo Empresarial:

Terreno sito en Antequera (Málaga) con una superficie de 1.560.000 m<sup>2</sup> de suelo, susceptibles de ser clasificados parcialmente como Suelo Urbanizable Sectorizado de uso hotelero y sistemas generales, habiéndose efectuado las correspondientes alegaciones en el periodo de información pública para que sean incorporables en el P.G.O.U. de Antequera en el momento de la aprobación provisional. Está previsto que se destine a uso hotelero y turístico una vez se obtengan las licencias pertinentes.

La finalidad perseguida con la aportación es: (i) aportar al proyecto de desarrollo conjunto unos activos de relevancia que, por sus características, contribuyan a dar un mayor valor al proyecto; y (ii) aportar una cartera de activos inmobiliarios de calidad a HUSON BIG a los efectos de la formulación de la Oferta .

El capital social de las sociedades Complejos Rurales Montesierra, S.L. y Nueva Ciudad de Zalia, S.L. está distribuido de la siguiente forma:

Complejos Rurales Montesierra, S.L.:

- Ailime, S.A.	15,00 %
- Huson Big, S.L.	25,00 %
- Arco Alameda, S.A.	10,00 %
- Verice, S.A.	50,00 %

Nueva Ciudad de Zalia, S.L.:

- Ailime, S.A.	15,00 %
- Huson Big, S.L.	25,00 %

- Arco Alameda, S.A. 10,00 %
- Verice, S.A. 50,00 %

Las sociedades Arco Alameda, S.A. y Verice, S.A. no están vinculadas a la FMC ni controladas en modo alguno por ésta.

Reorganización FMR

Esta previsto que El Romeral de Antequera, S.A. y As de Cultivo y Ganado, S.A. lleven a cabo posteriores operaciones adicionales de reorganización dirigidas a separar, por su relevancia y características empresariales, la actividad inmobiliaria propiamente dicha, del resto de actividad empresarial inmobiliaria o de otro tipo y de tenencia de activos desarrollada en la actualidad por dichas entidades (la "**Reorganización FMR**"), a la vez que a establecer una estructura eficiente en términos de simplificación de costes y de gestión administrativa y societaria.

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

### **II.1 Valores a los que se extiende la Oferta**

La Oferta se extiende a la totalidad de las acciones de FADESA, es decir, a 113.312.799 acciones ordinarias representativas del total capital social de FADESA, de 0,10 Euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, representadas por medio de anotaciones en cuenta y admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y de Barcelona, y que se negocian a través del SIBE. Todas las acciones gozan de idénticos derechos políticos y económicos.

FADESA no tiene emitidos derechos de suscripción, acciones sin voto, obligaciones convertibles, clases especiales de acciones u otros valores negociables que puedan dar derecho directa o indirectamente a la suscripción o adquisición de acciones de FADESA.

Las acciones objeto de la presente Oferta deberán comprender todos los derechos políticos y económicos, cualesquiera que sea su naturaleza, que pudiera corresponder a las mismas.

Los términos de la Oferta son idénticos para la totalidad de las acciones de FADESA a que se dirige, ofreciéndose la contraprestación señalada en el apartado II.2 siguiente.

Las acciones a las que se extiende la Oferta deberán ser transmitidas por la persona legitimada para ello, libres de cargas, gravámenes o derechos a favor de terceros que limiten los derechos políticos y económicos de dichas acciones o su transmisibilidad, de modo que la propiedad que adquieran los Oferentes sea irrevindicable conforme a lo señalado en el artículo 9 de la Ley del Mercado de Valores, y con todos los derechos políticos y económicos que les correspondan.

### **II.2 Contraprestación ofrecida por los valores**

Los Oferentes ofrecen a los accionistas de FADESA la cantidad de TREINTA Y CINCO EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS DE EURO (35,70 €) por cada acción.

La contraprestación será hecha efectiva en metálico y se abonará según lo establecido en el apartado III.2 siguiente.

### **II.3 Número máximo de acciones a las que se extiende la Oferta y número mínimo a cuya adquisición queda condicionada su efectividad**

#### *II.3.1 Número máximo*

La Oferta se dirige a la totalidad de las acciones de FADESA y, en consecuencia, no tiene límite máximo.

#### *II.3.2 Número mínimo*

La efectividad de la Oferta se condiciona a la adquisición de 61.188.911 acciones de FADESA, que representan un 54% de su capital social.

De acuerdo con lo establecido en el apartado I.8.I anterior, los Oferentes

suscribieron un acuerdo con los Accionistas Vendedores en virtud del cual dichos accionistas se obligan irrevocablemente a aceptar la Oferta respecto a acciones representativas del 54,614% del capital social de FADESA, y a transmitir sus acciones a los Oferentes. En consecuencia, el número mínimo de acciones al que se condiciona la Oferta quedará cumplido con la aceptación de los referidos accionistas mayoritarios.

Los Oferentes manifiestan que no tienen intención de renunciar a la condición referida en el presente apartado.

### *11.3.3 Compromiso de no adquirir valores*

Los Oferentes, las sociedades reseñadas en el apartado 1.3, sus socios, las sociedades controladas por sus socios, las personas que actúen de forma concertada o por cuenta de todos los anteriores y sus respectivos administradores y directivos se comprometen a no adquirir directa o indirectamente, por sí o a través de persona interpuesta acciones de FADESA fuera del procedimiento de la Oferta desde la presentación de la Oferta hasta la publicación del resultado de la misma.

En caso de resultado negativo de la Oferta, los Oferentes, las sociedades reseñadas en el apartado 1.3, sus socios, las sociedades controladas por sus socios, las personas que actúen de forma concertada o por cuenta de todos los anteriores y sus respectivos administradores y personal de alta dirección no podrán, de forma directa o concertada, promover otra oferta pública de adquisición sobre acciones de FADESA durante los seis (6) meses siguientes a contar desde la fecha de publicación del resultado en el que quede sin efecto la Oferta, y no podrán adquirir valores durante dicho periodo en cuantía que determine la obligación de formularla, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 30.2 del Real Decreto 1197/1991.

## **11.4 Estructura de la adquisición**

Las acciones adquiridas en la Oferta se distribuirán entre los Oferentes de acuerdo con la siguiente regla de reparto: del total de aceptaciones, MARTINSA adquirirá 77,44% (lo que significaría 87.749.431 acciones en un supuesto de aceptación del 100%) y Huson 22,56% (lo que significaría 25.563.368 acciones en un supuesto de aceptación del 100%). En el supuesto de que en la distribución de las acciones adquiridas, hubiera una acción que deba ser adjudicada en copropiedad, ésta será adjudicada a Huson.

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 este apartado por el precio ofrecido por cada acción (35,70 Euros). De ello resulta, la cantidad máxima a abonar por de HUSON BIG es de 912.612.237,60 Euros y la cantidad máxima a abonar por MARTINSA es de 3.132.654.686,70 Euros.

## **11.5 Garantías de la Oferta**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11.2 del Real Decreto 1197/1991, se acompaña como **Anexo 20** copia de los avales bancarios emitidos por Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona (La Caixa) y Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid por un importe total de 4.045.266.924,30 Euros, que cubre las obligaciones de pago que tengan que hacer frente los

Oferentes como consecuencia de la presente Oferta.

## **II.6 Financiación de la Oferta**

Con fecha 2 de noviembre de 2006, los Oferentes han recibido un compromiso firme de financiación por parte de algunas de las cajas accionistas de Ahorro Corporación Financiera, S.V., S.A.; Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona (La Caixa), Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid y Morgan Stanley Bank Senior Funding, Inc o cualquiera de sus filiales, cuyos principales términos y condiciones se describen a continuación.

A la fecha del presente Folleto todavía no se ha suscrito el contrato de financiación definitivo, que en todo caso se firmará con anterioridad a la liquidación de la Oferta. La firma del referido contrato de financiación (así como cualquier diferencia relevante entre los términos y condiciones del mismo y los que se describen a continuación) se comunicará a la mayor brevedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores para su difusión como hecho relevante.

La financiación ha sido diseñada teniendo en cuenta un 100% de aceptación de la Oferta, si bien la cantidad a disponer dependerá del nivel de aceptaciones efectivamente producido así como de la tesorería de los Oferentes en el momento de liquidación y, en su caso, de las aportaciones de fondos de los socios o de nuevos inversores en los Oferentes.

(i) Acreditados: Los Oferentes en los porcentajes descritos en el apartado II.4 anterior. Una vez efectuada la Fusión de los Oferentes el Acreditado será MARTINSA.

(ii) Entidades Acreditantes: algunas de las cajas accionistas de Ahorro Corporación Financiera, S.V., S.A.; CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA (LA CAIXA), CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID y Morgan Stanley Bank Senior Funding, Inc o cualquiera de sus filiales, sin perjuicio de su derecho de sindicación de la financiación. A la fecha del presente folleto la financiación no ha sido sindicada todavía, si bien las Entidades Acreditantes tienen la intención de proceder a la referida sindicación.

(iii) Importe de la financiación: 4.100.000.000 Euros, distribuidos en tres tramos en la forma que se describe a continuación.

(iv) Tramos y Servicio Financiero: el importe de la financiación está dividido en tres Tramos, los cuales está previsto que se dispongan a prorrata:

(a) Tramo A por importe de 1.000.000.000 Euros destinado a financiar el precio de adquisición de las acciones y con vencimiento: (i) 10% transcurridos tres meses desde la fecha de liquidación de la Oferta, (ii) 10% transcurridos seis meses desde la fecha de liquidación de la Oferta, (iii) 25% transcurridos nueve meses desde la fecha de liquidación de la Oferta, (iv) 27,5% transcurridos doce meses desde la fecha de liquidación de la Oferta y (v) 27,5% transcurridos quince meses desde la fecha de liquidación de la Oferta.

Las amortizaciones del Tramo A se efectuarán con el efectivo o equivalente recibido como consecuencia de la venta de activos de los



Oferentes o de la entidad resultante de la Fusión de los Oferentes o de la Fusión de FADESA en el curso ordinario de los negocios, de recursos facilitados por Femaral y de los dividendos que puedan recibirse como accionistas de FADESA. A la fecha del presente folleto no existe decisión ni previsión sobre la forma en que Femaral podría aportar los recursos necesarios a MARTINSA ni sobre la forma en que Femaral obtendrá los referidos recursos.

(b) Tramo B por importe de 2.265.000.000 Euros destinado a financiar el precio de adquisición de las acciones, financiar costes y gastos en relación con la Oferta y con vencimiento *bullet* en la anterior de las siguientes fechas: (i) 18 meses de la liquidación de la Oferta o (ii) 24 meses desde la fecha de emisión de los avales.

Está previsto que el Tramo B se refinance con nueva deuda con anterioridad a, o con ocasión de, su vencimiento. A la fecha del presente Folleto no se conocen las características de la nueva deuda que refinanciará el Tramo B; y

(c) Tramo C por importe de 835.000.000 Euros destinado a financiar el precio de adquisición de las acciones y con vencimiento *bullet* en la anterior de las siguientes fechas: (i) 15 meses de la liquidación de la Oferta o (ii) 21 meses desde la fecha de emisión de los avales.

El Tramo C está previsto amortizarse en un pago financiado principalmente mediante ampliación de capital en los Oferentes o, en su caso, en la entidad resultante de la Fusión de FADESA, si bien es posible que parte se amortice mediante la obtención de deuda subordinada y/o participativa de socios o terceros.

El grado de utilización del Tramo C dependerá del nivel de aceptación de la Oferta. El importe del Tramo C podrá no disponerse en su totalidad y, en consecuencia, minorarse en la medida en que con carácter previo a la liquidación de la Oferta los Oferentes realicen ampliaciones de capital con aportaciones dinerarias (sean o no mediante la incorporación de terceros) así como en caso de que no haya una aceptación del 100% de la Oferta.

Está previsto que el Tramo C se amortice mediante ampliación de capital dineraria en los Oferentes o, en su caso, en la entidad resultante de la Fusión de los Oferentes y/o de la Fusión de FADESA. Dicha ampliación de capital se realizará por importe equivalente al importe dispuesto del Tramo C.

En garantía de la financiación descrita con anterioridad, las entidades Morgan Stanley, Ahorro Corporación Financiera, S.V., S.A.; Caixanova; Caixa Galicia y Caja Madrid (las "**Entidades Aseguradoras**") se han comprometido a asegurar una ampliación de capital por el importe dispuesto del Tramo C en la sociedad resultante de la Fusión de Fadesa. Dicho compromiso de aseguramiento (el "**Aseguramiento**") se otorgó en relación con la emisión de los avales relativos a la presente Oferta y seguirá vigente en relación con la financiación.

(v) Finalidad: Financiación de la adquisición de acciones de FADESA que se comprenden como resultado de la presente Oferta así como de los gastos vinculados a la financiación.

(vi) Intereses: Euribor a 1, 2 o 3 meses, a elección de los acreditados, más un diferencial de 2,50% para los Tramos A y B (si bien puede reducirse a un 2,00% en caso de amortizarse el Tramo C y cumplir un determinado ratio de Endeudamiento Total frente al Valor Bruto de Activos - también denominado "Loan to Value") y 0,75% para el Tramo C. A la fecha del presente Folleto, los Oferentes no tienen previsión alguna en cuanto a los periodos de referencia del Euribor que serán de aplicación a la financiación.

(vii) Condiciones para la disposición: Las habituales para una operación de esta naturaleza incluyendo, entre otras, no incumplimiento de manifestaciones, pago de comisiones y gastos y aportación de documentos. La aceptación de la Oferta por un mínimo del 54% de las acciones de FADESA es igualmente una condición para la disposición.

(viii) Periodo de Disponibilidad: el importe se dispondrá en la Fecha de Liquidación, si bien, en la medida en que dicha fecha sea posterior a aquella en que se cumplan 6 meses desde la fecha de emisión de los avales, la financiación se dispondrá en dicha fecha y se depositará en una cuenta indisponible en la que se cargarán los importes derivados de la liquidación de la Oferta.

(ix) Supuestos de amortización total o parcial anticipada: Permitida sin penalización coincidiendo con cualquier fecha de vencimiento de intereses y con comunicación por escrito al banco agente con 15 (quince) días hábiles de antelación. Las cantidades amortizadas no podrán ser de nuevo dispuestas.

Las amortizaciones / reducciones deberán ser por un importe mínimo de diez millones (10.000.000) de Euros y el exceso sobre esa cantidad deberá ser múltiplo de un millón (1.000.000) de Euros.

(x) Supuestos de incumplimiento: Los habituales para una operación de esta naturaleza, incluyendo, entre otros, el impago, el incumplimiento o vencimiento anticipado de otras financiaciones por encima de un determinado importe (*cross default*), el cambio material adverso de la situación de la acreditada o del garante (*material adverse change*), etc. En los supuestos de incumplimiento, las entidades acreditantes podrán declarar vencidas y exigibles la totalidad o parte de cualesquiera cantidades debidas de acuerdo con la financiación.

(xi) Restricciones a la actividad de FADESA y a los Oferentes: No se establecen restricciones o limitaciones relevantes a la gestión ordinaria de FADESA ni al reparto de dividendos por su parte con anterioridad a la Fusión de FADESA (tal y como dicho término se define en el apartado IV.1 siguiente. Con posterioridad a la Fusión de FADESA se estará a lo previsto en el capítulo IV.

Tampoco se establecen restricciones a la realización por parte de FADESA o sus filiales, dentro del curso ordinario de sus negocios, de operaciones de venta o adquisición de activos, incremento de su endeudamiento o prestación de garantías ni se prevé la obligación del cumplimiento de ratios financieros. Asimismo, tampoco se establecen restricciones ni limitaciones a la realización de operaciones corporativas

que afecten a FADESA y, en particular, para las operaciones societarias descritas en el apartado IV.1 siguiente.

En cuanto a los Oferentes y la sociedad resultante de la fusión, se establecen restricciones habituales en este tipo de operaciones, incluyendo (i) restricciones a las fusiones, salvo intragrupo y fusión con FADESA, (ii) restricciones a la adquisición de nuevas compañías o joint-venture, (iii) restricciones al otorgamiento de gravámenes, (iv) restricciones a la venta de activos, (v) restricciones al otorgamiento de préstamos o garantías, (vi) prohibición del reparto de dividendos, (vii) restricciones en el endeudamiento financiero, (viii) obligación de mantenimiento del rango de prelación de la financiación (cláusula *pari passu*). La oferta de financiación no establece otras restricciones o limitaciones relevantes a la gestión de Femaral y los Oferentes, y se prevé la obligación del cumplimiento de determinados ratios financieros (Loan to Value, Ratio de Cobertura de Gastos Financieros (EBITDA/Gastos Financieros) y Net Asset Value).

Las anteriores restricciones serán de aplicación a la sociedad resultante de la Fusión de FADESA una vez ésta de produzca. Hasta que no se produzca la Fusión de FADESA las anteriores restricciones solo aplicarán a los Oferentes, con excepción de las referidas a magnitudes financieras que se verán afectadas a nivel consolidado.

(xii) Garantías:

La financiación comprende las siguientes garantías:

- Pignoración de las acciones de los Oferentes y de las filiales relevantes de MARTINSA que representen un porcentaje determinado del EBITDA consolidado.
- Pignoración de las acciones de FADESA que se adquieran.
- Promesa de hipoteca de determinados activos de los Oferentes y/o de los garantes del grupo oferentes.
- Prenda sobre determinadas cuentas de los Oferentes y su grupo.

Asimismo, la financiación descrita no supondrá un incremento del endeudamiento de FADESA ni de las sociedades de su grupo (salvo en el caso de llevarse a cabo la reorganización que se describe en el apartado IV.2 siguiente) y, en particular, ni FADESA ni las sociedades de su grupo garantizarán (de forma personal o mediante el otorgamiento de garantías reales) aquellos importes de la financiación destinados al pago de la contraprestación o de los costes o gastos de la presente Oferta.

No está previsto que los actuales socios de los Oferentes garanticen de forma personal la Financiación (mediante aval o similar). No obstante lo anterior, si está previsto que los socios de los Oferentes otorguen derechos reales de garantía (prenda) sobre las acciones/participaciones representativas del capital social de los Oferentes y de Fercler, S.L.

(xiii) Aseguramiento del Tramo C e instrumentos denominados "Warrants":

De acuerdo con lo previsto anteriormente, la ampliación de capital necesaria destinada a la amortización del Tramo C cuenta con un compromiso de aseguramiento de las Entidades Aseguradoras por un importe máximo del importe dispuesto del Tramo C (que se reducirá a prorrata en caso de amortización de dicho Tramo). Dicho compromiso se otorgó en relación con los avales relativos a la presente Oferta y se mantendrá en vigor en relación con la financiación.

El compromiso de aseguramiento no operará en los siguientes supuestos: (i) si los Oferentes proceden a la refinanciación del Tramo C con anterioridad al plazo de 12 Meses a contar desde la liquidación de la Oferta o (ii) si en un plazo de de 12 Meses a contar desde la fecha de liquidación de la Oferta los Oferentes (o la sociedad resultante de su fusión o de la Fusión de FADESA) amplían su capital social en un importe equivalente al importe vivo del Tramo C (la "**Ampliación de Capital**").

Los Oferentes tienen la firme intención de realizar la Ampliación de Capital (coincidiendo o no con las medidas de liquidez previstas en el Capítulo IV del presente Folleto) con o sin derechos de suscripción preferente, en el plazo de 10 meses desde la liquidación de la Oferta al precio que en cada momento resulte razonable, dependiendo de las circunstancias aplicables en dicho momento y habiendo llevado a cabo los estudios y prospecciones de demanda oportunos.

En caso de que por cualquier motivo los Oferentes no pudieran realizar la Ampliación de Capital en el plazo previsto y en las condiciones indicadas o la realizaran de forma parcial, los Oferentes realizarán con anterioridad al plazo de 12 meses desde la fecha de liquidación de la Oferta, una ampliación de capital con derechos de suscripción preferente y dirigida a los accionistas de la sociedad en las mismas condiciones que las que aplicarían para las Entidades Aseguradoras (a valor nominal) y asegurada en virtud del Aseguramiento.

En caso de que mediante las anteriores ampliaciones no se lograra obtener el importe necesario para amortizar el Tramo C, las Entidades Aseguradoras suscribirán la anterior ampliación de capital (o parte de ella en caso de que los Oferentes hayan realizado las ampliaciones de forma parcial) a valor nominal por el importe del saldo pendiente del Tramo C.

En este caso, se produciría la dilución correspondiente de los porcentajes de participación de los socios de los Oferentes o de la sociedad resultante de la fusión así como, en su caso, un cambio de control de la sociedad resultante de la Fusión de los Oferentes o de la Fusión de FADESA, debiendo en este caso cumplirse con los requisitos legales que en su caso sean aplicables (incluyendo la regulación aplicable a Ofertas Públicas de Adquisición).

La totalidad de los importes que se obtengan de la Ampliación de Capital o, en su caso, del Aseguramiento se destinarán a la amortización del Tramo C.

Como contraprestación al Aseguramiento comprometido por las Entidades Aseguradoras y que ha posibilitado la obtención de la

Financiación, está previsto que el Acreditado emita a favor de las Entidades Aseguradoras determinados instrumentos denominados warrants (los "**Warrants**"). Dichos Warrants se emitirán con independencia de si se exige la ejecución del compromiso de aseguramiento. Por lo tanto, este instrumento permitirá remunerar al titular de los derechos en función del incremento de valor del compañía. Los Warrants son un instrumento que otorga a su titular el derecho económico a recibir un importe equivalente a la diferencia entre el Precio de Ejercicio y el Precio de Referencia (tal y como dichos términos se definen a continuación) del Warrant.

Términos de los Warrants:

*Emisor:* los Oferentes, que posteriormente se sustituirán por la sociedad resultante de la Fusión de los Oferentes. Como consecuencia de la Fusión de FADESA, la sociedad resultante de la Fusión de FADESA devendría emisor.

*Fecha de Emisión de los Warrants:* la emisión y entrega de los Warrants se encuentra condicionada al acuerdo y firma de los documentos relativos a la financiación. Una vez acordada y firmada la financiación, lo que está previsto con anterioridad a la liquidación de la Oferta, se entregarán los Warrants por el Emisor.

*Nº de Warrants y precio a abonar al Emisor:* El número a emitir de Warrants así como el precio a recibir por el Emisor por cada Warrant no han sido determinados a esta fecha, si bien está previsto que se emitan entre 2.000 y 3.000 Warrants (con objeto de facilitar su transmisión) y que tengan un precio máximo de 1 euros por Warrant.

*Liquidación y valoración:* los Warrants se liquidarán en dinero por la diferencia entre el Precio de Entrada del Warrant y el Precio de Salida del Warrant. De esta forma, dependiendo del valor de los Warrants en su fecha de ejercicio, es posible que los mismos generen una obligación de pago para el Emisor. En la medida en que se hubiera producido la Fusión de Fadesa, esta sería asumida por la sociedad resultante de la Fusión.

A estos efectos, el "**Precio de Entrada del Warrant**" se calculará aplicando el "**Porcentaje a Aplicar**" al "**Precio Global de Entrada**" o "**PGE**", siendo:

- El Precio Global de Entrada o PGE: el resultado de adicionar a la cifra de 1.581.435.000 euros la cantidad no dispuesta de los tres tramos de la financiación como consecuencia de un nivel de aceptaciones inferior al 100% reducida la financiación no dispuesta en un 9,78%.
- El Porcentaje a Aplicar: un porcentaje que variará entre un mínimo de 12% y un máximo de 18%, variando el 6% dependiendo del grado de utilización del Tramo C de la financiación. Sobre la base de que el porcentaje será del 12% si el importe total del Tramo C en la fecha de liquidación resulta ser cero y del 18% si el Tramo C en la fecha de liquidación se dispone en su totalidad, el resto de los escenarios se calcularán a prorrata.

El Precio de Entrada del Warrant se dividirá entre el número final de Warrants que se emitan, dando lugar al **"Precio de Entrada Individual del Warrant"**.

Por su parte, el **"Precio de Salida del Warrant"** se calculará aplicando el **"Porcentaje a Aplicar"** al **"Precio Global de Salida"**.

A estos efectos, el **"Precio Global de Salida"** se calculará en función de si las acciones representativas del capital social del Emisor se encuentran o no cotizando en el momento de su ejercicio. De esta forma:

- Si el Emisor se encuentra cotizando, lo que podría suceder tras la Fusión de FADESA, se aplicará el mayor de los siguientes valores: (i) el NNAV (tal y como se define a continuación) o (ii) el valor de cotización bursátil de las acciones del emisor, con el límite del NNAV a dicha fecha más un 15%.
- Si el Emisor no se encuentra cotizando, el NNAV en la fecha de ejercicio.

A los anteriores efectos se entenderá por Net Net Asset Value (**"NNAV"**) los Fondos Propios y las plusvalías latentes netas de impuestos combinadas de los Oferentes y FADESA (que serán proforma en caso de no haberse llevado a cabo la Fusión de FADESA).

El Precio de Salida del Warrant se dividirá entre el número final de Warrants que se emitan, dando lugar al **"Precio de Salida Individual del Warrant"**.

Tanto el Precio de Salida del Warrant como el Precio de Entrada del Warrant podrán ajustarse en determinados supuestos, si bien dicho ajuste será neutro al afectar a ambos precios por igual.

Se incluye a continuación un cálculo estimativo y meramente teórico del importe que resultaría aplicable en la liquidación de los Warrants en un escenario de disposición del 100% del Tramo C de la financiación como consecuencia de la aceptación del 100% de la Oferta y en un escenario de disposición del 54,6% del Tramo C de la financiación como consecuencia de la aceptación de un 54,6% de la Oferta.

Dicho cálculo asume los siguientes datos estimativos que, por lo tanto, tienen una validez meramente teórica:

1. El NNAV de FADESA (sin tener en cuenta la deuda derivada de la financiación) en la fecha de ejercicio de los Warrants es el resultante de sus estados financieros a 30 de junio de 2006, esto es 4.705.000.000 euros.
2. El NNAV de los Oferentes (sin tener en cuenta la deuda derivada de la financiación) en la fecha de ejercicio de los Warrants asciende a 1.500.000.000 euros.
3. Dado que la acción de Fadesa ha cotizado históricamente por debajo de su NNAV, se ha tomado como referente para el

cálculo del Precio Global de Salida el NNAV y no el valor de cotización.

4. Los Warrants se ejercitan inmediatamente tras la Fusión de Fadesa.

**(a) Escenario de disposición del 100% de la financiación:**

Con objeto de realizar este cálculo se han realizado las siguientes asunciones adicionales:

1. El porcentaje de aceptación de la Oferta es del 100%.
2. Con objeto de atender el pago de la Oferta, los Oferentes disponen del 100% de la financiación (lo que implica que no se han realizado ampliaciones de capital ni entradas de fondos con anterioridad a la liquidación de la Oferta).

En este escenario el cálculo sería el siguiente:

- El **Precio Global de Entrada** se calcula adicionando 1.581.435.000 euros a la cantidad no dispuesta de los tres Tramos de la financiación (es decir, 0 euros), lo que resulta en un Precio Global de Entrada de 1.581.435.000 euros.
- El **Porcentaje a Aplicar** será del 18% dado que se asume la disposición del 100% de la financiación y, por lo tanto, del 100% del Tramo C.
- El **Precio de Entrada del Warrant**, de acuerdo con lo anterior, será del 18% de 1.581.435.000 euros, es decir 284.658.300 euros.
- El **Precio Global de Salida** será el NNAV combinado teórico de los Oferentes y FADESA, es decir, de acuerdo con las anteriores asunciones 6.205.000.000 euros, minorado por la deuda derivada de la financiación (4.045.000.000 euros), es decir 2.160.000.000 euros.
- El **Precio de Salida del Warrant**, de acuerdo con lo anterior, será del 18% de 2.160.000.000 euros, es decir 388.800.000 euros.
- El valor de liquidación del Warrant será la diferencia entre el Precio de Entrada del Warrant y el Precio de Salida del Warrant, es decir, 104.141.700 euros. Dicho valor deberá dividirse por el número de Warrants finalmente emitidos con objeto de obtener el valor de liquidación individual de cada uno de los Warrants.

**(b) Escenario de disposición del 54,6% de la financiación:**

Con objeto de realizar este cálculo se han realizado las siguientes asunciones adicionales:

1. El porcentaje de aceptación de la Oferta es del 54,6% (porcentaje comprometido por los Accionistas Vendedores de acuerdo con lo previsto en el apartado I.8.1 del Folleto).
2. Con objeto de atender el pago de la Oferta, los Oferentes disponen del 54,6% de la financiación a prorrata de los tres Tramos (lo que implica que no se han realizado ampliaciones de capital ni entradas de fondos con anterioridad a la liquidación de la Oferta).

En este escenario el cálculo sería el siguiente:

- El **Precio Global de Entrada** se calcula adicionando 1.581.435.000 euros a la cantidad no dispuesta de los tres Tramos de la financiación reducida en un 9,78% (es decir, 1.657.000.000 euros), lo que resulta en un Precio Global de Entrada de 3.238.000.000 euros.
- El **Porcentaje a Aplicar** será del 15,3 % dado que se asume la disposición del 54,6% del Tramo C.
- El **Precio de Entrada del Warrant**, de acuerdo con lo anterior, será del 15,3 % de 3.238.000.000 euros, es decir 495.414.000 euros.
- El **Precio Global de Salida** será el NNAV combinado teórico de los Oferentes y FADESA, es decir, de acuerdo con las anteriores asunciones 6.205.000.000 euros minorado por la deuda derivada de la financiación (2.209.000.000 euros), es decir 3.996.000.000 euros.
- El **Precio de Salida del Warrant**, de acuerdo con lo anterior, será del 15,3% de 3.996.000.000, es decir 611.388.000 euros.
- El valor de liquidación del Warrant será la diferencia entre el Precio de Entrada del Warrant y el Precio de Salida del Warrant, es decir, 115.974.000 euros. Dicho valor deberá dividirse por el número de Warrants finalmente emitidos con objeto de obtener el valor de liquidación individual de cada uno de los Warrants.

Los anteriores cálculos tienen carácter meramente ilustrativo y se realizan sobre estimaciones teóricas. Como consecuencia de lo anterior, cualquier cambio en las estimaciones o asunciones previstas implicaría un cambio en los cálculos realizados.

Tal y como se muestra en los anteriores ejemplos, el valor de liquidación del Warrant será mayor cuanto mayor sea el NNAV del Emisor.

*Liquidación en especie:* en el supuesto de que el Emisor pudiera tener dificultades de tesorería en la fecha de ejercicio de los Warrants y la misma se encontrara cotizando, se ha previsto que los Warrants puedan liquidarse en especie mediante la entrega de acciones ordinarias del Emisor en autocartera o la emisión de nuevas acciones (emitidas como consecuencia de la realización de una ampliación de capital por



compensación del crédito en su caso generado como consecuencia de la liquidación en efectivo del Warrant). A los efectos del cálculo de las acciones, se tendrá en cuenta el valor de cotización de las mismas.

En caso de liquidación mediante la entrega de las acciones, D. Fernando Martín tendrá una opción de compra sobre dichas acciones ejercitable en la fecha de liquidación de los Warrants a un precio equivalente al mismo precio al que han sido entregadas (es decir, al valor de cotización).

*Fecha de Ejercicio:* los Warrants exclusivamente podrán ejercitarse en el periodo que medie entre las siguientes fechas: la fecha anterior de (i) la fecha en que se complete la Fusión de Fadesa o (ii) 12 meses después de la liquidación de la Oferta; y el 2 de noviembre de 2009.

*Transmisibilidad de los Warrants:* los Warrants serán transmisibles, si bien no está previsto que los mismos coticen.

Según el leal saber y entender de los Oferentes, el compromiso de financiación y demás documentos relacionados con la financiación bancaria no contienen otros datos, informaciones o previsiones relativas a la financiación descrita en este apartado que afecten a hechos o circunstancias esenciales para la formulación de un juicio fundado sobre la Oferta.

## **II.7 Condiciones a las que está sujeta la Oferta**

De acuerdo con lo señalado en el apartado II.3.2 anterior, la efectividad de la Oferta se condiciona a la adquisición de un mínimo de 61.188.911 acciones representativas del 54% del capital social actual de FADESA.

Los Oferentes declaran que la anterior es la única condición a la que se sujeta la Oferta y que, a los efectos de lo previsto en el artículo 15.2.g) del Real Decreto 1197/1991, la eficacia de la Oferta no está sometida a ninguna condición de las previstas en el artículo 21 del citado Real Decreto.

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

#### **III.1 Plazo de aceptación**

El plazo de aceptación de la presente Oferta Pública de Adquisición de Acciones es de un mes que comenzará en la misma fecha de publicación del primero de los anuncios a los que se refiere el artículo 18 del Real Decreto 1197/1991 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. A los efectos de cómputo del referido plazo de un mes se incluirá tanto el día inicial como el último día del referido plazo.

Si el primer día del plazo fuese inhábil a efectos de funcionamiento del Sistema de Interconexión Bursátil (en adelante, el "**SIBE**"), dicho plazo se iniciaría el primer día hábil siguiente a efectos de funcionamiento del SIBE. En el caso de que el primer anuncio que se publique lo sea exclusivamente en los Boletines Oficiales de las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, el plazo de aceptación se iniciará el día bursátil hábil siguiente a la fecha de la sesión a que se refieren dichos Boletines. En el caso de que el último día del plazo fuese inhábil a efectos de funcionamiento del SIBE, el plazo de aceptación se extenderá hasta las 24 horas del día hábil inmediatamente siguiente a efectos de funcionamiento del SIBE.

Se acompaña como **Anexo 21** el modelo de los anuncios que se publicarán 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. Los Oferentes no tienen previsto realizar ningún otro tipo de publicidad, comunicación o anuncio de la Oferta, tal y como se acredita mediante carta que se acompaña como **Anexo 22**.

Las Entidades Oferentes podrán prorrogar el plazo de aceptación previa autorización de la CNMV y previo anuncio de la prórroga de acuerdo con lo establecido en el artículo 19.2 del Real Decreto 1197/1991, sin que dicho plazo sea superior a 2 meses.

#### **III.2 Formalidades relativas a la aceptación y forma y plazo en que se recibirá la contraprestación**

##### *Aceptación irrevocable e incondicional*

Las declaraciones de aceptación de la Oferta por los accionistas de FADESA se admitirán desde el primer día del plazo de aceptación. Las aceptaciones de los accionistas de FADESA serán irrevocables (salvo los supuestos previstos en el Real Decreto 1197/1991) y no podrán someterse a condición, según lo dispuesto en el artículo 25.2 del Real Decreto 1191/1991. Las que no reúnan estas características se reputarán inválidas y no serán admitidas.

##### *Procedimiento de aceptación de la Oferta y pago de la contraprestación*

Los titulares de acciones de FADESA deberán manifestar su aceptación de la Oferta a través de cualquier entidad miembro de las Bolsas de Valores para su comunicación a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia. Las entidades miembros deberán comunicar al día siguiente a las respectivas Sociedades Rectoras las declaraciones de aceptación recibidas, así como a los Oferentes a través del

representante designado a estos efectos. El representante de los Oferentes a los efectos de dicha comunicación es D. Fernando Martín, (dirección Paseo de la Castellana 120, 28046, Madrid Fax: +34 91 728 33 33).

Las declaraciones de aceptación se presentarán por escrito a la entidad miembro de Iberclear donde figuren depositados los valores, quien responderá de la titularidad y tenencia de los valores a que se refieren dichas aceptaciones, así como de la inexistencia de cargas y gravámenes o derechos de terceros que limiten los derechos políticos o económicos de dichos valores o su transmisibilidad. Las declaraciones de los titulares de acciones de FADESA se acompañarán de la documentación suficiente para que pueda procederse a la transmisión de las acciones, y deberán incluir todos los datos identificativos exigidos por la legislación aplicable a este tipo de operaciones.

En ningún caso los Oferentes aceptarán valores cuyas referencias de registro sean posteriores al último día del plazo de aceptación de la Oferta. Es decir, aquellas acciones que se ofrezcan en venta deberán haber sido adquiridas no más tarde del último día del plazo de aceptación de la Oferta.

Los accionistas de FADESA podrán aceptar la Oferta por la totalidad o parte de las acciones de FADESA que posean. Toda declaración que formulen deberá comprender al menos una (1) acción de FADESA.

#### Publicación del resultado de la Oferta

Transcurrido el plazo de aceptación previsto en el presente Folleto, o el que resulte, en su caso, de su prórroga o modificación, y en un plazo que no excederá de cinco (5) días, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, comunicarán a la CNMV el número total de acciones que han aceptado la Oferta.

Conocido por la CNMV el número total de aceptaciones, la CNMV comunicará en el plazo de tres (3) días a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, a los Oferentes y a FADESA, el resultado de la Oferta. Las citadas Sociedades Rectoras publicarán dicho resultado con su alcance concreto no más tarde del día siguiente en los correspondientes Boletines de Cotización, entendiéndose por fecha de publicación resultado, la fecha de sesión a la que se refieran los mencionados Boletines de Cotización.

#### Liquidación de la Oferta

La adquisición de las acciones se intervendrá y liquidará por AHORRO CORPORACION FINANCIERA SOCIEDAD DE VALORES, S.A., que actuará por cuenta de los Oferentes, según la designación a la que se refiere el apartado III.4 siguiente.

La liquidación y el pago del precio de las acciones serán realizadas siguiendo el procedimiento establecido para ello por la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. ("**Iberclear**"), considerándose fecha de contratación de la correspondiente operación bursátil la fecha de la sesión a la que se refieran los Boletines de Cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia que publiquen el resultado de la Oferta.

### **III.3 Gastos de aceptación y liquidación de la Oferta**

Los titulares de los valores de FADESA que acepten la Oferta no soportarán gasto alguno derivado de los corretajes de la participación obligatoria en la compraventa de un miembro del mercado, siempre que con la intervención y liquidación de la adquisición de las acciones objeto de la presente Oferta intervenga en nombre y representación de los Oferentes AHORRO CORPORACION FINANCIERA SOCIEDAD DE VALORES, S.A., tampoco soportaran los titulares de los valores de FADESA que acepten la Oferta los cánones de contratación de las Bolsas de Valores y de liquidación de Iberclear, que serán asumidos por los Oferentes.

En el supuesto de que intervengan por cuenta del aceptante otros intermediarios o miembros del mercado distintos del reseñado en el párrafo anterior, serán a cargo del aceptante el corretaje derivado de la intervención de una entidad miembro mercado y los demás gastos de la operación correspondientes a la parte vendedora, excepto los cánones de liquidación de Iberclear y de contratación de las Bolsas de Valores, que serán satisfechos por los Oferentes. En todo caso, los gastos correspondientes al comprador correrán cargo de los Oferentes.

En ningún caso los Oferentes se harán cargo de las eventuales comisiones y gastos que las entidades depositarias y administradoras de los valores carguen a sus clientes por la tramitación de órdenes derivadas de la aceptación de la Oferta.

Cualesquiera otros gastos distintos de los anteriormente reseñados serán asumidos por quien incurra en ellos.

En caso de resultado negativo de la Oferta, se procederá a la devolución de los documentos acreditativos de la titularidad de las acciones entregadas por los accionistas aceptantes de la Oferta y todos los gastos ocasionados por la aceptación y por la devolución de los certificados serán por cuenta de los Oferentes.

### **III.4 Designación del miembro del mercado que actuará por cuenta de los Oferentes**

Los Oferentes han designado a Ahorro Corporación Financiera Sociedad de Valores, S.A., con domicilio social en Paseo de la Castellana 89, con C.I.F. número A-79202628, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 9671 general, 8.374 de la sección 3 del Libro de Sociedades, folio 66, hoja número 89.593, inscripción 24 como entidad encargada de intervenir y liquidar las operaciones de adquisición de acciones que pudieran resultar de la presente Oferta.

Se acompaña como **Anexo 23** copia de la carta de Ahorro Corporación Financiera Sociedad de Valores, S.A. en la que acepta su designación para el desempeño de las actuaciones señaladas anteriormente.

## **IV. OTRAS INFORMACIONES**

### **IV.1 Finalidad perseguida con la adquisición**

#### Finalidad de la Oferta

La finalidad perseguida con la presente Oferta es la toma de control de FADESA por parte de los Oferentes, de forma concertada, y a estos efectos pretenden adquirir el mayor número posible de acciones de FADESA en la Oferta que sea posible.

El objetivo es desarrollar un proyecto industrial a largo plazo, reforzando la presencia de FADESA en un mercado que por sus características y sectores de actividad, es muy similar a la que desarrolla fundamentalmente Femaral (Grupo Martinsa) a través de MARTINSA, representando FADESA una oportunidad para su expansión en el mercado inmobiliario nacional e internacional.

#### Actividad futura. Activos y Pasivos

Los Oferentes tienen intención de que FADESA y las sociedades de su grupo, una vez finalizada la Oferta, continúen desarrollando su actividad y líneas de negocio en el marco de su gestión ordinaria, de acuerdo con lo que vienen haciendo en la actualidad, sin perjuicio de que tienen intención de potenciar la actividad de construcción en proyectos de obra civil y edificación, tanto pública como privada, o la entrada en otros negocios como el concesional o desarrollo de actividades complementarias a las anteriores y de alto valor añadido como gestión del ciclo integral del agua, el desarrollo de energías alternativas, actividades medioambientales, etc.

A la fecha del presente folleto los Oferentes no han adoptado ningún tipo de decisión ni tienen ninguna previsión en cuanto a la utilización o disposición de los activos de FADESA o las sociedades de su grupo, si bien no descartan realizar transmisiones a terceros de activos de FADESA, en función de las condiciones de mercado o de la práctica habitual en las sociedades del sector dentro del curso ordinario de los negocios.

Los Oferentes no prevén que FADESA o las sociedades de su grupo, con posterioridad a la liquidación de la Oferta, incurran en endeudamiento adicional fuera del curso ordinario de los negocios, sin perjuicio de que si tuviera lugar la fusión de FADESA con la sociedad resultante de la Fusión de los Oferentes, la deuda contraída por éstas de acuerdo con lo señalado en el apartado II.6.1 así como el compromiso relativo a los warrants, sería asumida por la sociedad resultante de la fusión.

Los Oferentes no tienen previsto vender acciones de FADESA a terceros (sin perjuicio de la ejecución de las medidas necesarias para dotar de liquidez al valor previstas más adelante).

#### Política de empleo

En lo relativo al personal, a la fecha del presente Folleto los Oferentes no tienen previstos cambios significativos respecto de las políticas seguidas por FADESA.

Los Oferentes no tienen establecidos planes que conlleven cambios significativos en relación a la política del equipo directivo de FADESA previendo la continuidad de la mayoría de los actuales directivos en la misma.

No obstante, no existe ningún acuerdo ni compromiso de los Oferentes con los actuales directivos de FADESA respecto a su continuidad en dicha sociedad.

Finalmente para el caso de realizarse alguna de las operaciones societarias descritas en el presente apartado IV, podrán realizarse las adaptaciones necesarias, sin que a la fecha del presente Folleto se tenga previsión al respecto.

### Fusión de FADESA

Los Oferentes tienen intención de promover, tras la realización de la Fusión de los Oferentes y tras la liquidación de la Oferta, la integración de FADESA y MARTINSA (la "**Fusión de Fadesa**"), para lo cual están analizando distintas alternativas que afectarían a MARTINSA (una vez fusionada) y a FADESA y además tendrían como objetivo que el nuevo grupo integrado cotice en Bolsa.

La decisión de llevar o no a cabo la Fusión de FADESA se tomará dentro del plazo de tres meses a contar desde la finalización de la Oferta, sin que a la fecha del presente Folleto se haya adoptado decisión al respecto.

En todo caso, la estructura final de integración dependerá de lo que se considere conveniente desde un punto de vista económico y de estrategia empresarial, de la aceptación que se alcance en la Oferta, así como de otras consideraciones de índole legal, fiscal y contable y, en todo caso, se realizará con sujeción a la normativa mercantil y bursátil aplicable y considerando la práctica de mercado y circunstancias concurrentes a dicha fecha.

Para el caso de tener lugar la Fusión de Fadesa, los Oferentes se inclinan por que esta se lleve a cabo mediante la absorción de FADESA por parte de MARTINSA –ya fusionada con HUSON en virtud de la Fusión de los Oferentes– (sin que esto implique necesariamente un cambio de denominación social), recibiendo los accionistas de FADESA, acciones de MARTINSA en proporción a las que ostentaban en FADESA, todo ello siempre y cuando la ejecución de dicha operación de fusión directa por absorción sea conveniente desde un punto de vista legal, fiscal y contable y siempre y cuando la legislación aplicable no requiera la realización de una Oferta Pública de Adquisición de exclusión con carácter previo a la fusión. En caso de requerirse dicha Oferta Pública de Adquisición de exclusión, los Oferentes se inclinarían por llevar a cabo la fusión mediante la absorción de MARTINSA por FADESA.

De acuerdo con el Contrato entre Accionistas, la realización de la Fusión de Fadesa podrá acordarse con el voto favorable exclusivo de los socios actuales de MARTINSA (es decir, D. Fernando Martín a través de Femaral, S.L.).

De llevar a cabo la fusión directa, en el marco de dicha operación MARTINSA solicitará de forma inmediata la admisión a negociación en Bolsa de sus acciones en el sistema continuo de negociación o, en el supuesto de que no hubiera la difusión necesaria para ser admitidas a negociación, adoptarían las

medidas para alcanzar la difusión necesaria tras la integración o, en otro caso, solicitarían la exclusión de FADESA tal y como se describe en el epígrafe posterior.

Los Oferentes tienen la intención de llevar a cabo la Fusión de Fadesa con la mayor celeridad y, en la medida de lo posible, utilizando como balances de fusión los cerrados a 31 de diciembre de 2006, lo que significa que la referida fusión deberá ser aprobada por las respectivas Juntas generales de accionistas de las sociedades participantes en o antes del 30 de junio de 2007. De no poderse llevar a cabo la reorganización en dicha fecha se tomarán como balances los más cercanos a la misma.

En relación con la Fusión de FADESA, para la determinación de la ecuación de canje se tomaría en cuenta como valor de FADESA el equivalente a la contraprestación de la presente Oferta, salvo que existan circunstancias no identificadas por los Oferentes a la fecha del presente Folleto que justifiquen una valoración distinta en el momento de la Fusión de FADESA y siempre y cuando esta no se realice de forma inmediata.

Para la determinación del valor de la sociedad resultante de la Fusión de los Oferentes a los efectos de la Fusión de FADESA, se aplicarán criterios homogéneos a los aplicados en la Fusión de los Oferentes y al valor de la incorporación de nuevos socios en los Oferentes o en la sociedad resultante de la Fusión de los Oferentes.

A los efectos de dicha valoración se tendrá en cuenta la deuda contraída por los Oferentes como consecuencia de la Oferta, así como el coste derivado de los compromisos asociados al ejercicio de los Warrants.

Todo lo anterior se entenderá sin perjuicio de los ajustes que resulte oportuno realizar en la valoración de la sociedad resultante de la Fusión de los Oferentes a la vista de las circunstancias no identificadas a la fecha de este Folleto que justifiquen una valoración distinta en el momento de la Fusión de FADESA siempre y cuando no se realice de forma inmediata.

La valoración de las sociedades participantes en el proyecto de fusión se realizará por un experto independiente (banco de inversión, auditor, etc.), elegido de común acuerdo entre los Oferentes.

En cualquier caso, al tiempo de convocar las Juntas generales de accionistas de FADESA que vayan a deliberar sobre el proyecto de fusión, se pondrá a disposición de los accionistas de FADESA de un informe emitido por un experto independiente distinto del elegido por el resto de las sociedades participantes en el proyecto de fusión (banco de inversión, auditor, etc.) sobre la valoración de las sociedades participantes en el proyecto de fusión y la equidad desde el punto de vista financiero de la relación de canje propuesta.

Todo lo anterior queda sujeto en todo caso a la opinión del experto independiente que, conforme a la legislación vigente, sea designado por el Registro Mercantil para la emisión del preceptivo informe sobre el proyecto de la Fusión de FADESA.

En caso de llevarse a cabo la Fusión de FADESA descrita en el presente apartado los Oferentes adoptarán las medidas necesarias para cumplir todos los requisitos de información previstos en la normativa del mercado de

valores en relación con dicha fusión, incluyendo la elaboración, en su caso, del correspondiente documento de registro o documento equivalente.

A este respecto, tal y como se ha indicado anteriormente, es necesario hacer constar que si la Fusión de FADESA se produjera finalmente, la deuda contraída por los Oferentes y los compromisos relativos a los Warrants serán asumidos por la sociedad resultante de dicha fusión. En opinión de los Oferentes, dado que el incremento de valor de los Warrants está asociado al incremento de valor del Emisor y a la vista de los análisis realizados, dicho endeudamiento y los pagos que en su caso se pudieran derivar de la liquidación de los Warrants no perjudicarán el desarrollo del negocio de la sociedad resultante de la Fusión de FADESA ni comprometerá su capacidad financiera.

Las operaciones de reestructuración previstas en los apartados anteriores se harán con estricta observancia de la normativa aplicable y, especialmente, de las restricciones legales en materia de asistencia financiera, que en opinión de los Oferentes no serán infringidas como consecuencia de dichas operaciones.

A la fecha del presente Folleto, los Oferentes no tienen intención de efectuar otras operaciones societarias en relación con FADESA o las sociedades del grupo distintas de las descritas en el presente Folleto.

#### *Incorporación de socios a FADESA*

El Contrato entre Accionistas contempla la posibilidad que terceras personas o sociedades distintas del grupo de los Oferentes que no sean socios de los Oferentes puedan realizar aportaciones de activos a FADESA (simultáneamente o posteriormente a la operación de Fusión de FADESA reseñada anteriormente).

Dichas aportaciones podrán llevarse a cabo mediante: (i) aumentos de capital con aportaciones dinerarias o no dinerarias y exclusión del derecho de suscripción preferente, previa valoración de experto independiente y/o (b) fusiones por absorción en las que, en todo caso, la sociedad absorbente será FADESA (o, en su caso, la sociedad resultante de la reorganización de FADESA en caso de fusión entre los Oferentes, FADESA o sus filiales), en cuyo caso el tipo de canje de las acciones se determinará sobre la base del valor real del patrimonio social y se verificará por el experto o expertos independientes nombrados por el Registro Mercantil al efecto.

A la fecha de este Folleto, no existe previsión, acuerdo ni decisión al respecto de la incorporación de socios a FADESA.

Ninguno de los anteriores supuestos podrá suponer la pérdida del control de FADESA, o de la sociedad resultante de su fusión por los socios de los Oferentes, que seguirán siendo titulares al menos del 50,01% del capital social.

#### *Negociación de las acciones de FADESA*

Es intención de los Oferentes que las acciones de FADESA sigan cotizando en las Bolsas de Valores donde actualmente lo vienen haciendo, con independencia del proceso de reorganización que se describe en el epígrafe anterior.



Si como consecuencia del elevado número de aceptaciones de la Oferta, la difusión accionarial de FADESA no permitiera su mantenimiento en Bolsa, los Oferentes podrán adoptar las medidas necesarias para su mantenimiento en Bolsa en un plazo máximo de 12 meses desde la liquidación de la Oferta, siempre que a su vez, en un plazo máximo de 3 meses desde la liquidación, los Oferentes adopten un compromiso firme de llevar a cabo la reorganización prevista acompañada de las medidas necesarias para el mantenimiento en Bolsa de la sociedad resultante de la reorganización, que habrán de ser desarrolladas en el plazo máximo de 12 meses desde la fecha de liquidación de la Oferta.

Si dichas medidas no se promovieran en el plazo máximo de 12 meses desde la liquidación de la Oferta, y aunque es intención de los Oferentes el mantenimiento en bolsa de FADESA, estos se comprometen a promover, dentro del citado plazo máximo de 12 meses la exclusión bursátil de FADESA.

En el caso de que dicho compromiso de reorganización no se hubiera adoptado dentro del plazo máximo de 3 meses, los Oferentes tienen intención de iniciar antes del plazo máximo de 6 meses desde la liquidación de la Oferta, las medidas necesarias para el mantenimiento de FADESA en Bolsa. Si dichas actuaciones no se hubieran iniciado antes del referido plazo máximo de 6 meses, los Oferentes se comprometen a promover en el citado plazo máximo los trámites para la exclusión bursátil de FADESA. Se adjunta como **Anexo 26** un cuadro descriptivo y estimativo de las medidas a adoptar antes descritas.

Las medidas de liquidez y difusión podrán ser alguna de las que se mencionan a continuación o una combinación de las mismas, manteniendo, por supuesto, a aquellos accionistas que quieran permanecer en la sociedad: (i) una oferta pública de venta de acciones de las Partes (ii) una oferta pública de suscripción a través de una ampliación de capital; o (iii) una venta restringida a un número reducido de inversores cualificados. Las Sociedades Oferentes se comprometen a que como consecuencia de dichas medidas la sociedad tenga una distribución suficiente, esto es, al menos el 25% de las acciones respecto de las cuales se solicite la admisión estén repartidas entre el público, de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 1310/2005 de 4 de Noviembre por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1998 del Mercado de Valores.

La exclusión de cotización se realizará mediante una oferta de exclusión o cualquier otro procedimiento que asegure la protección de los accionistas minoritarios, lo que podría conllevar el mantenimiento de una orden de compra permanente en el mercado. La exclusión de cotización se realizará en todo caso en cumplimiento de los requisitos legales exigibles y, en particular, los previstos en el artículo 34 de la Ley del Mercado de Valores, y en todo caso se aportará un informe realizado por un experto independiente.

#### *Política de remuneración al accionista*

Las Sociedades Oferentes no prevén cambios relevantes respecto a la política seguida hasta la fecha por FADESA en cuanto a la distribución de dividendos en la medida en que no se lleven a cabo las reorganizaciones societarias descritas en el presente apartado IV.

La política de dividendos estará condicionada a que dicho reparto no comprometa la ejecución del plan de negocios (actual o futuro) de FADESA.

Si se acometiera la Fusión de FADESA, la distribución de dividendos podría reducirse o, incluso se podría acordar su no distribución.

En relación con la posibilidad que viene ofreciendo FADESA en los últimos dos ejercicios de reinvertir los dividendos en acciones de nueva emisión de FADESA los Oferentes manifiestan que no hay previsión alguna al respecto.

#### Estatutos sociales

A excepción de una posible división o *split* del valor nominal de las acciones realizada con objeto de proporcionar mayor liquidez e incrementar el número de acciones en circulación con un valor de cotización más accesible de cara al inversor, que está siendo valorado en la actualidad por los Oferentes, y de las modificaciones que fueran necesarias, en su caso, para realizar operaciones societarias descritas en los epígrafes anteriores, a la fecha del presente Folleto los Oferentes no tienen previsión o intención de introducir modificaciones en los Estatutos sociales de FADESA actualmente en vigor.

#### Órgano de Administración y Gobierno Corporativo

Es intención de las Oferentes mantener el número de Consejeros en once (11) miembros, manteniendo también el resto de las Comisiones en su número actual. Los Oferentes tienen la intención de designar a la mayoría de los miembros del Consejo de Administración de FADESA, designando cada uno un número de consejeros proporcional a su participación en el capital social de FADESA tras la liquidación de la Oferta.

En el Contrato entre Accionistas, los Oferentes han convenido igualmente que dos consejeros sean libremente designados por HUSON, dos consejeros sean libremente designados por MARTINSA y el resto por consenso (y en caso de falta de consenso, por voto de la mayoría de las acciones sindicadas, es decir, en la medida en que no se incorporen nuevos socios al Contrato de Accionistas, por la decisión de MARTINSA).

A efectos de que los Oferentes puedan acceder al Consejo de Administración de FADESA tan pronto como se liquide la Oferta, los Accionistas Vendedores se comprometieron a dimitir como consejeros de FADESA, compromiso que afecta a D. Manuel Jove Capellán, D<sup>a</sup> Felipa Jove Santos, D. Manuel Guerrero Pemán e IAGA GESTION DE INVERSIONES, S.L.

La Presidencia del Consejo de Administración con poderes ejecutivos y de la Presidencia de la Comisión Ejecutiva recaerá en la persona de uno de los vocales nombrados a propuesta de MARTINSA, quien decidirá libremente quien ocupa dicho cargo. La Vicepresidencia del Consejo de Administración y la Vice-Presidencia de la Comisión Ejecutiva; así como la Presidencia de la Comisión de Auditoría y uno de los miembros del Comité de Nombramientos y Retribuciones, recaerá en la persona de uno de los vocales nombrados a propuesta de HUSON BIG, quien decidirá libremente quien ocupa dicho cargo.

Una vez ejecutada la Fusión de los Oferentes, lo previsto en los anteriores párrafos será igualmente de aplicación, si bien, tal y como se describe en el Capítulo I.8.3 del presente Folleto, la referencia realizada a HUSON como Parte del Sindicato se entenderá realizada a los Socios de HUSON (que en ese momento serán socios de MARTINSA) y la realizada a MARTINSA a los Socios de MARTINSA (que seguirán siendo socios de MARTINSA).

La Comisión Ejecutiva estará compuesta, como máximo, de 4 consejeros, con la siguiente composición: (i) Presidente del Consejo de Administración; (ii) Vice-Presidente del Consejo; (iii) las otras dos vocalías corresponderán al Consejero Delegado, y/o consejeros dominicales externos.

No existe acuerdo o compromiso alguno de los Oferentes con los actuales miembros del Consejo de Administración de FADESA respecto a su continuidad en la sociedad.

En el supuesto de que, de acuerdo con lo establecido en los epígrafes anteriores, terceros inversores adquirieran una participación en el capital de FADESA no se descarta que dichos inversores estuvieran representados en el Consejo de Administración de la sociedad siempre en proporción a dicha participación, en cuyo caso podrá incrementarse los vocales del Consejo de Administración y del resto de las comisiones delegadas del Consejo. No obstante, es intención de los Oferentes mantener en todo momento la mayoría en el Consejo de Administración (bien directamente ambos o a través de MARTINSA en caso de haberse efectuado la Fusión de los Oferentes).

Dado que la sociedad afectada es una sociedad cotizada, es intención de los Oferentes que FADESA continúe observando las recomendaciones de buen gobierno corporativo en la forma que lo viene haciendo hasta ahora. En particular, y por lo que respecta al número de consejeros independientes, es intención de los Oferentes que la presencia de éstos en el consejo sea proporcional al capital flotante tras la liquidación de la Oferta.

En el supuesto de que MARTINSA fuese la sociedad absorbente en la fusión con FADESA, y sus acciones fueran admitidas a negociación en bolsa, MARTINSA tiene intención de dotarse de unos estatutos sociales y un órgano de administración equivalentes a los de FADESA, así como de observar las recomendaciones de buen gobierno corporativo que como sociedad cotizada le serán aplicables, manteniendo los socios de los Oferentes la mayoría del Consejo de Administración de la sociedad resultante de la Fusión de FADESA.

## **IV.2 Derecho de la competencia**

El Reglamento (CE) 139/2004 del Consejo, de 20 de enero de 2004, establece en su artículo 4 que deberán notificarse a la Comisión Europea con carácter previo a su ejecución, las operaciones de concentración que, de conformidad con el artículo 1 del mismo, presenten una dimensión comunitaria.

Asimismo, el artículo 14 de la Ley 16/1989, de 17 de julio, de Defensa de la Competencia, prevé que deberán notificarse al Servicio de Defensa de la Competencia, previamente a su ejecución, aquellas operaciones de concentración que, sin ser susceptibles de notificación a la Comisión Europea en los términos definidos en el párrafo anterior, superen los umbrales establecidos en los apartados a) y b) de dicho artículo.

Los Oferentes consideran que la presente Oferta no reviste dimensión comunitaria y, en consecuencia, no queda afectada por el Reglamento (CE) nº 139/2004 del Consejo, de 20 de enero de 2004, sobre el control de las concentraciones entre empresas, por lo que no ha notificado ni notificará la operación a las autoridades competentes en la materia.

En lo que concierne a las autoridades nacionales competentes en materia de Defensa de la Competencia, los Oferentes han procedido a notificar con fecha 2 de noviembre de 2006 a la Subdirección General de Concentraciones (Secretaría General de Política Económica y Defensa de la Competencia) la operación resultante de la Oferta a los efectos referidos en el artículo 15 de la Ley 16/1989, de 17 de julio, de Defensa de la Competencia.

Instruido el correspondiente expediente, éste ha concluido con una resolución del Sr. Vicepresidente Segundo del Gobierno y Ministro de Economía y Hacienda, de fecha 27 de noviembre de 2006, en la que se ha dispuesto la no remisión del Expediente al Tribunal de Defensa de la Competencia, por lo cual debe entenderse que no se opone a la operación notificada.

Se acompaña como **Anexo 24** copia de la instancia sellada de remisión de la notificación de la operación a la Subdirección General de Concentraciones (Secretaría General de Política Económica y Defensa de la Competencia), así como copia de la notificación recibida de la Subdirección General de Concentraciones comunicando la resolución citada.

Los Oferentes entienden que no se requiere de ninguna otra autorización.

### **IV.3 Folleto explicativo y anuncio de la Oferta**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.3 del Real Decreto 1197/1991, el presente Folleto, así como la documentación que le acompaña, se ponen a disposición de los interesados, quedando depositados en las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid (Pza. de la Lealtad, 1, Madrid); Barcelona (Paseo de Gracia, 19, Barcelona), Bilbao (calle José María Olabarri, nº 1, Bilbao) y Valencia (calle Libreros 2 y 4, Valencia), en el domicilio social de FADESA (La Coruña, Avda. Alfonso Molina s/n Edificio FADESA.), en el domicilio social de HUSON BIG (Paseo Miramar, 4, Málaga), en domicilio social de MARTINSA (Paseo de la Castellana 120, Madrid) y en el domicilio social de AHORRO CORPORACION FINANCIERA, SOCIEDAD DE VALORES, S.A. (Madrid, Paseo de la Castellana 89), desde el día siguiente al de publicación del primer anuncio de la Oferta.

Igualmente y como máximo en el plazo citado anteriormente, el Folleto y la documentación complementaria podrán consultarse en los registros públicos de la CNMV (Paseo de la Castellana, 19, Madrid y Paseo de Gracia, 19, Barcelona) y en la página web de dicho organismo (únicamente el Folleto y el anuncio de la Oferta) así como en la página web de FADESA ([www.fadesa.es](http://www.fadesa.es)).

### **IV.4 Restricción territorial**

La Oferta se realiza únicamente en España y se dirige a todos los titulares de acciones de FADESA en los términos previstos en el presente Folleto sin que el mismo y su contenido constituyan una extensión de la Oferta a los Estados Unidos de América ni a cualquier jurisdicción donde la formulación de la Oferta exigiese la distribución y/o registro de documentación adicional al presente Folleto. La Oferta no se dirige ni directa ni indirectamente a los Estados Unidos de América ni por cualquier otro medio o instrumento (incluyendo el correo, fax, télex o teléfono), sin perjuicio del derecho que

asiste a los accionistas de FADESA, cualquiera que sea su nacionalidad o residencia, de aceptar la Oferta en los términos contenidos en el presente Folleto.

Las copias de este Folleto y sus anexos y la aceptación de la Oferta no se enviarán por correo, ni de ninguna manera se distribuirán o enviarán dentro de los Estados Unidos de América y las personas que reciban los mencionados documentos no podrán distribuirlos ni enviarlos a los Estados Unidos de América.

En Madrid, a 2 de febrero de 2007, se firma el presente Folleto de la Oferta Pública de Adquisición de Acciones de FADESA.

---

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTIN, S.A. (MARTINSA)

Fdo: D. Fernando Martín Álvarez

---

HUSON BIG, S.L.

Fdo: D. Antonio Martín Criado