

**Comisión Nacional del Mercado de Valores**  
Torre Serrano  
C/ Marqués de Villamagna, 3  
28001 Madrid  
España

Para su presentación en el registro de entrada  
de la Comisión Nacional del Mercado de Valores  
Calle Miguel Ángel, 11  
28010 Madrid

Madrid, 1 de julio de 2011

**Solicitud de exención de la obligación de formular una oferta pública de adquisición de acciones sobre la totalidad del capital social con derecho a voto de Metrovacesa, S.A.**

Muy Sres. nuestros:

En su reunión celebrada el día 28 de junio de 2011, la Junta General de accionistas de Metrovacesa, S.A. ("Metrovacesa" o la "Sociedad"), debidamente convocada por el Consejo de Administración de la Sociedad en virtud del acuerdo adoptado por dicho órgano el 19 de mayo de 2011, aprobó bajo el punto noveno de su orden del día un aumento de capital por un importe nominal global de mil novecientos cuarenta y nueve millones novecientos tres mil setecientos sesenta y tres euros (1.949.903.763 €) mediante la emisión y puesta en circulación de mil doscientos noventa y nueve millones novecientas treinta y cinco mil ochocientos cuarenta y dos (1.299.935.842) nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, de un euro con cincuenta céntimos de euro (1,50 €) de valor nominal cada una de ellas, y la consiguiente modificación estatutaria (el "Aumento de Capital"). Se acompaña como Anexo 1 a la presente solicitud certificación del referido acuerdo de Aumento de Capital expedida por el Secretario del Consejo de Administración de Metrovacesa con el visto bueno de su Presidente.

El Aumento de Capital aprobado por la Junta General de accionistas de la Sociedad se enmarca en el proceso de reestructuración de la deuda financiera de Metrovacesa iniciado en el año 2009.

El Aumento de Capital comprende:

- (i) un primer periodo de suscripción preferente, que tendrá una duración de 15 días naturales, durante el cual los accionistas de Metrovacesa distintos de Banco

Santander, S.A. (“**Banco Santander**”) y su entidad filial según lo establecido en el artículo 42 del Código de Comercio, Banco Español de Crédito, S.A. (“**Banesto**”) y conjuntamente con Banco Santander, el “**Grupo Santander**”) (que acudirán al Aumento de Capital únicamente en la segunda fase del Aumento descrita en el párrafo siguiente, mediante la capitalización de los créditos señalados en el apartado 1.1.3) y los adquirentes de derechos de suscripción preferente podrán ejercitarlos y suscribir nuevas acciones de Metrovacesa (el “**Periodo de Suscripción Preferente**”); y

- (ii) una segunda fase en la cual las entidades acreedoras señaladas en el apartado 1.1.3 siguiente, entre las que se encuentran Banco Santander y Banesto, suscribirán acciones de Metrovacesa que no hayan quedado suscritas y desembolsadas en el Periodo de Suscripción Preferente mediante la compensación, y consecuente capitalización, en los términos previstos en el artículo 301 de la Ley de Sociedad de Capital y 168.3 del Reglamento del Registro Mercantil, de determinados créditos de los que son titulares frente a la Sociedad y que dichas entidades acreedoras se han comprometido a capitalizar en el marco del Aumento de Capital.

El Aumento de Capital se encontraba sujeto, además de a la concesión por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“**CNMV**”) a Banco Santander de la dispensa de la obligación de lanzar una OPA sobre la totalidad del capital social con derecho a voto de Metrovacesa objeto de la presente solicitud, a las condiciones suspensivas consistentes en:

- (i) la obtención de un informe preliminar elaborado por PricewaterhouseCoopers, S.L. a los efectos previstos en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, en relación con los acuerdos de refinanciación; y
- (ii) la suscripción de contratos de novación de préstamos y créditos bilaterales otorgados exclusivamente por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (“**BBVA**”), Banco de Sabadell, S.A. (“**Banco de Sabadell**”), Banesto, Banco Popular Español, S.A. (“**Banco Popular**”), Banco Santander y/o por Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (“**Caja Madrid**”<sup>1</sup>), o por otros acreedores financieros bajo el Préstamo Sindicado (tal y como este término se define en el apartado 1.1 siguiente), o por cualquiera de sus filiales, o, en su caso, la asunción de compromisos de capitalización por dichos acreedores en relación con todo o parte

---

<sup>1</sup> Téngase en cuenta que entre el inicio de la Reestructuración Financiera y la fecha de presentación de esta dispensa Caja Madrid ha iniciado un proceso de reestructuración derivados de su integración en un sistema institucional de protección con otras seis cajas de ahorros, siendo la entidad que desarrolla su negocio bancario tras las referidas operaciones de integración la sociedad Bankia, S.A.U., cuyo accionista único es la entidad Banco Financiero y de Ahorros, S.A. (sociedad esta última en cuyo favor Caja Madrid segregó su negocio bancario), por lo que en la presente solicitud se contienen referencias a Banco Financiero y de Ahorros, S.A. o a Bankia, S.A.U. que, de no haberse acometido el proceso antes referido, serían realizadas a Caja Madrid.

de los mencionados préstamos y créditos, por un importe total disponible, calculado a 31 de diciembre de 2010, de, al menos, 1.651.281.406 euros, en la forma y con sujeción a los términos y condiciones previstos en el Acuerdo de Refinanciación de Bilaterales (tal y como este término se define en el apartado 1.1.2 siguiente) o, en defecto de lo anterior, y habiéndose alcanzado novaciones o compromisos de capitalización de bilaterales por un importe de, al menos, el 95% de la cantidad anterior, la obtención por la Sociedad de dispensa (*waiver*) de esta condición en la forma y por las mayorías previstas en el mencionado contrato de novación modificativa y refundición del Préstamo Sindicado.

Respecto de la condición suspensiva señalada en el punto (i) anterior, la Sociedad ha manifestado a Banco Santander que dicho informe preliminar se obtuvo con fecha 2 de junio de 2011.

Respecto de la condición suspensiva señalada en el punto (ii) anterior, según la información facilitada por la Sociedad, Metrovacesa ha reestructurado préstamos y créditos bilaterales referidos anteriormente, de conformidad con los términos del citado Acuerdo de Refinanciación de Bilaterales, por un importe total de 1.608.852.865 euros. De acuerdo con los términos del contrato de novación modificativa y refundición del Préstamo Sindicado, en fecha 17 de junio de 2011, la Sociedad solicitó a los acreedores del Préstamo Sindicado la oportuna dispensa (*waiver*) para rebajar el importe original de deuda bilateral a reestructurar (1.651.281.406 euros) a una cantidad superior al 95% de dicho importe; tal dispensa (*waiver*) fue aprobada por la correspondiente mayoría de entidades acreedoras del Préstamo Sindicado en fecha 27 de junio de 2011, de manera que esta condición suspensiva también se encuentra cumplida a la presente fecha.

En relación con la ejecución del Aumento de Capital, se hace constar que Banco Santander, Banesto y las restantes entidades acreedoras indicadas en el apartado 1.1.3 siguiente (a excepción de Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga, Antequera y Jaén –Unicaja–) se han comprometido a no transmitir ni disponer voluntariamente en favor de terceros de los derechos de suscripción preferente que les pudieran corresponder. Adicionalmente, Banco Santander se compromete mediante el presente escrito a que ni ella ni Banesto ni ninguna otra sociedad del Grupo Santander suscriban en el Aumento de Capital ninguna acción de Metrovacesa más de las que les correspondan estrictamente por la capitalización de los créditos señalados en el apartado 1.1.3 siguiente.

En atención a los términos y condiciones del Aumento de Capital y al compromiso de capitalización de créditos asumidos por Banco Santander y Banesto, existe la posibilidad de que, en función del número de derechos de suscripción preferente que sean ejercitados durante el Periodo de Suscripción Preferente por otros accionistas de Metrovacesa o por adquirentes de esos derechos, el Grupo Santander pase a ser titular tras el Aumento de Capital de un porcentaje de derechos de voto de Metrovacesa igual o superior al 30%, y, por tanto, supere el umbral establecido en el artículo 4 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el "RD OPAS") que determinaría la obligación de Banco Santander de formular una oferta pública de adquisición (OPA) sobre la totalidad de las acciones con derecho a voto de la Sociedad. A este respecto en el apartado 1.3.2 se recoge la potencial participación tras el Aumento de Capital del Grupo Santander en

Metrovacesa, en función de los derechos de suscripción preferentes que se ejerciten durante el Periodo de Suscripción Preferente.

No obstante lo anterior, de conformidad con lo estipulado en el apartado d) del artículo 8 del RD OPAS, no será obligatoria la formulación de una oferta pública de adquisición en los supuestos de *“adquisiciones u otras operaciones procedentes de la conversión o capitalización de créditos en acciones de sociedades cotizadas cuya viabilidad financiera esté en peligro grave e inminente, aunque no esté en concurso, siempre que se trate de operaciones concebidas para garantizar la recuperación financiera a largo plazo de la sociedad”*.

Por medio de este escrito, en atención a lo anteriormente expuesto y sobre la base de las consideraciones que se desarrollan a continuación, Banco Santander solicita respetuosamente a esa CNMV que, de conformidad con lo establecido en el apartado d) del artículo 8 del RD OPAS, acuerde que no resulta exigible a Banco Santander la obligación de formular una OPA sobre la totalidad de las acciones de Metrovacesa prevista en el artículo 60 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores (“LMV”) y en el artículo 3 del RD OPAS, en el caso de que, a resultas de la suscripción de acciones por Banco Santander y Banesto en el Aumento de Capital, la participación resultante del Grupo Santander alcanzase o superase el 30% del capital social con derecho a voto de Metrovacesa, toda vez que Banco Santander estima que concurren en el presente supuesto las circunstancias señaladas en el apartado d) del artículo 8 del RD OPAS.

## 1. ANTECEDENTES

### 1.1 Acuerdo de reestructuración de la deuda de Metrovacesa

Ante el progresivo deterioro del mercado inmobiliario y las crecientes dificultades de Metrovacesa para gestionar su elevado nivel de endeudamiento financiero, en el año 2009 la Sociedad inició negociaciones con sus acreedores financieros con el fin de alcanzar un acuerdo que permitiera reestructurar la mayor parte de su deuda financiera incluyendo, en particular y además de un importante número de créditos y préstamos bilaterales, la financiación sindicada a cinco (5) años por un importe principal de 3.209.964.536 euros de principal recibida en junio de 2006 (y posteriormente novada en julio de 2007) para refinanciar la deuda de adquisición de la sociedad francesa cotizada Gecina Société Anonyme así como para financiar las actividades ordinarias del grupo Metrovacesa (el “Préstamo Sindicado”).

La reestructuración, que responde a un plan de viabilidad que ha sido objeto de un informe preliminar de fecha 2 de junio de 2011 elaborado por PricewaterhouseCoopers, S.L., en su condición de experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid a los efectos previstos en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, en relación con los acuerdos de refinanciación, no conllevará en ningún momento la concesión de nueva financiación y supondr  la capitalización de un importe significativo del actual endeudamiento financiero de la Sociedad, la novación de gran parte de su endeudamiento bilateral y la novación y reasignación del Préstamo Sindicado en dos tramos distintos, uno con amortizaciones vinculadas al negocio patrimonialista de la Sociedad y otro con amortizaciones vinculadas al negocio de suelo y promociones. En particular, la novación del Préstamo Sindicado vincular  durante un

plazo de 10 años la amortización de una parte de la deuda exclusivamente a la evolución del segmento de suelo y promociones, con el objetivo de permitir a la Sociedad reducir el endeudamiento relativo del resto del negocio, aligerando sus vencimientos, de forma que la evolución y riesgo futuro de la actividad suelo y promociones de Metrovacesa no limite la evolución futura de la actividad principal de patrimonio.

En términos muy generales, el proceso de reestructuración de la deuda financiera aprobado por la Junta General de 28 de junio de 2011 contempla los tres siguientes hitos (la “Reestructuración Financiera”):

#### 1.1.1 Novación de los términos del Préstamo Sindicado (Tramo A y Tramo B)

En el contexto de las negociaciones que vienen sucediéndose en relación con la Reestructuración Financiera, el pasado 18 de marzo de 2011 Metrovacesa y un importante número de acreedores financieros formalizaron un contrato de vinculación y reestructuración del Préstamo Sindicado denominado en inglés “*Lock-up and Restructuring Agreement*” (el “Contrato de Vinculación y Reestructuración”). Ese mismo día, 18 de marzo de 2011, inmediatamente tras la formalización y entrada en vigor del mencionado Contrato de Vinculación y Reestructuración del Préstamo Sindicado, Metrovacesa presentó ante la Corte Superior de Justicia de Inglaterra y Gales (*High Court of Justice of England and Wales*) la documentación necesaria para la solicitud de un *scheme of arrangement* para la reestructuración del Préstamo Sindicado.

La finalidad del *scheme of arrangement* era obtener la sanción judicial de los acuerdos de refinanciación alcanzados por Metrovacesa con una gran parte de las entidades acreedoras que forman parte del Préstamo Sindicado, haciendo en consecuencia dichos acuerdos vinculantes para la totalidad de las entidades acreedoras del Préstamo Sindicado (incluso para aquellas entidades que en un principio no hubieran prestado su consentimiento expreso a los mismos). Para ello, y conforme a la normativa inglesa de aplicación, la Corte Superior de Justicia de Inglaterra y Gales debía analizar la razonabilidad y justificación de los acuerdos de refinanciación propuestos y constatar la existencia de un apoyo suficiente entre las entidades acreedoras, tanto en términos de volumen de deuda (al menos un 75% del volumen total) como por número de entidades (más del 50% del número total) del Préstamo Sindicado.

El 18 de abril de 2011, una vez obtenido el apoyo formal de entidades acreedoras representativas de un 95,2% del importe total del Préstamo Sindicado y de un 81,8% del número de entidades acreedoras bajo el mismo, la Corte Superior de Justicia de Inglaterra y Gales sancionó formalmente el *scheme of arrangement*, ratificando los acuerdos de refinanciación alcanzados por Metrovacesa con las principales entidades acreedoras del Préstamo Sindicado y deviniendo dichos acuerdos vinculantes para la totalidad de las entidades acreedoras bajo dicho préstamo. Un día después, el 19 de abril de 2011, Metrovacesa presentó al Registro Mercantil de Inglaterra y Gales (*Companies House of England and Wales*) la orden sancionadora del *scheme of arrangement*, que desde esa fecha devino efectivo, sin que ningún acreedor financiero bajo el Préstamo Sindicado manifestara su oposición al mismo en el plazo de impugnación concedido al efecto (finalizado el 10 de mayo de 2011).

Con la sanción formal del *scheme of arrangement*, y bajo la autoridad de la Corte Superior de Justicia de Inglaterra y Gales, Metrovacesa suscribió el 20 de abril de 2011 un contrato de novación modificativa, refundición y redesignación del Préstamo Sindicado (el "Acuerdo de Refinanciación del Préstamo Sindicado"). De acuerdo con lo previsto en el Acuerdo de Refinanciación del Préstamo Sindicado, el Préstamo Sindicado quedará novado, refundido y redesignado en dos tramos distintos cuya entrada en vigor está sujeta al previo cumplimiento de una serie de condiciones:

- (i) un Tramo A, vinculado al negocio generador de ingresos recurrentes (patrimonialista), con amortización íntegra en la fecha de vencimiento, es decir, a los cinco años, y por un importe de 1.860 millones de euros; y
- (ii) un Tramo B, vinculado al negocio generador de ingresos no recurrentes (suelo y promociones residenciales), con un vencimiento final a diez años y amortizaciones anticipadas a medida que dicho negocio no recurrente genere excesos de flujo de caja, por un importe inicial de 571.423.706,75 euros, que se estima que se verá ampliado en aproximadamente 25 millones de euros como consecuencia de la adhesión al mismo de determinados préstamos hipotecarios sobre activos de suelo y que podría verse además reducido mediante operaciones de dación en pago de activos de suelo y operaciones de complemento de hipotecas ya existentes sobre activos de patrimonio.

#### 1.1.2 Novación de los términos de préstamos no garantizados y de préstamos hipotecarios

Además de la novación de los términos del Préstamo Sindicado, la Reestructuración Financiera también contempla la novación de los términos de una parte significativa del endeudamiento bilateral de Metrovacesa. En este sentido, el 18 de marzo de 2011, junto con el Contrato de Vinculación y Reestructuración, Metrovacesa suscribió con un importante número de sus acreedores financieros un acuerdo marco para la reestructuración de una parte significativa de las financiaciones bilaterales del grupo Metrovacesa (el "Acuerdo de Refinanciación de Bilaterales").

El objeto de dicho Acuerdo de Refinanciación de Bilaterales es modificar, entre otras, (i) las fechas de vencimiento de estos préstamos, otorgando al grupo Metrovacesa un periodo de carencia de cinco años, a contar desde la fecha de efectividad de la Reestructuración Financiera, para las devoluciones del principal de los referidos préstamos (de tal manera que no se establezcan fechas de amortización ordinaria antes de la fecha de vencimiento del Tramo A del Préstamo Sindicado novado); (ii) el margen aplicable al tipo de interés de los préstamos hipotecarios sobre los activos de patrimonio (de tal manera que tengan, inicialmente, un margen mínimo de 100 puntos básicos); y (iii) los compromisos financieros (*covenants*) previstos en estos préstamos bilaterales (de tal manera que se le conceda a Metrovacesa una holgura similar a la otorgada por las ratios financieras aplicables al Tramo A del Préstamo Sindicado novado).

#### 1.1.3 Capitalización de deuda en el aumento de capital

Uno de los elementos clave de la Reestructuración Financiera al que se condiciona su efectividad es la realización por parte de Metrovacesa de un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias y mediante compensación de créditos en la forma y en los términos previstos en el documento denominado *Initial Capital Raise Term Sheet*

anexo al Contrato de Vinculación y Reestructuración, en el que está previsto que las entidades acreedoras a su vez accionistas de la Sociedad y con presencia en el Consejo de Administración referidas a continuación (las "Entidades Acreedoras") capitalicen, en su conjunto, deuda financiera frente a Metrovacesa por un importe de, al menos, 1.200.000.000 euros.

A este respecto, atendiendo a la importancia que para el buen fin de la Reestructuración Financiera tiene asegurar la ejecución del Aumento de Capital por un importe al menos equivalente al anteriormente indicado, las Entidades Acreedoras (BBVA, Banco de Sabadell, Banesto, Banco Popular, Banco Santander y Caja Madrid<sup>2</sup>) celebraron el 17 de marzo de 2011 un "Acuerdo relativo a la capitalización y voto en Metrovacesa, S.A." (el "Acuerdo de Capitalización") que se acompaña como Anexo 2 a la presente solicitud, al que se adhirió Metrovacesa con fecha 18 de marzo de 2011 en su carácter de tercero beneficiario de las estipulaciones contenidas en dicho Acuerdo de Capitalización a su favor, en virtud del cual estas se comprometieron a capitalizar deuda financiera frente a Metrovacesa por un importe total conjunto de 1.347.897.157 euros, de los cuales Banco Santander capitalizaría 329.257.000 euros y Banesto 162.743.000 euros, permitiéndose no obstante que los importes a capitalizar por Banco Santander o Banesto fueran modificados en la medida en que la suma de la capitalización de créditos efectuada por ambas entidades fuera de 492.000.000 euros.

En todo caso, se hace constar que, considerando el tipo de emisión del Aumento de Capital, incluso en el supuesto de que el compromiso de capitalización de las Entidades Acreedoras en su conjunto se hubiese limitado al importe de los 1.200 millones que constituyen la condición de capitalización mínima impuesta en la Reestructuración Financiera, y Grupo Santander hubiese acudido a dicha capitalización de créditos en proporción estricta a su participación accionarial relativa en el seno de las Entidades Acreedoras (del 36,07%); se habría dado igualmente la posibilidad de que Grupo Santander hubiese podido pasar a ser titular tras la capitalización de un porcentaje de derechos de voto de Metrovacesa igual o superior al 30%, y, por tanto, superar el umbral establecido en el artículo 4 del RD OPAS determinante de la obligación de formular una OPA sobre la totalidad del capital social de Metrovacesa, por lo que, incluso en dichos escenarios, habría sido igualmente necesaria para Banco Santander la solicitud de dispensa de formular una OPA.

La diferencia entre la referida cantidad de 1.200 millones y el importe de 1.347.897.157 euros que las Entidades Acreedoras se obligaron a capitalizar en el Acuerdo de Capitalización se justifica por la inclusión entre los préstamos a capitalizar por las Entidades Acreedoras de determinados créditos que algunas de las Entidades Acreedoras tenían previsto conceder a Metrovacesa con posterioridad a la celebración del Acuerdo de Capitalización por un importe aproximado de 145 millones de euros, como así fue, todo ello con el fin de dotar a Metrovacesa de una mayor holgura en su situación financiera.

A este respecto, debe señalarse que el efecto que la concesión de dicha financiación adicional ha tenido en relación con la necesidad de presentar esta solicitud de dispensa es prácticamente nulo. Ello es así porque la participación del Grupo Santander en la

<sup>2</sup> Vid. nota a pie de página núm. 1.

financiación adicional mencionada ha sido de un importe aproximado de 55 millones de euros, manteniéndose prácticamente inalterado el porcentaje en que el Grupo Santander hubiera acudido al Aumento de Capital respecto del resto de Entidades Acreedoras de no haberse concedido dicha financiación adicional (36,43% sin considerar la financiación adicional -437.100.489 / 1.200.000.000- frente a 36,49% considerando la referida financiación adicional, y una vez actualizados los importes definitivos respecto de las cifras señaladas en el Acuerdo de Capitalización -492.100.489 / 1.348.480.055,25-). De lo anterior se desprende por tanto que en ambos escenarios Banco Santander habría necesitado solicitar la dispensa de formular una OPA.

Según se detalla en el informe elaborado por los administradores de la Sociedad sobre el Aumento de Capital conforme a los artículos 286, 297, 299 y 301 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la "Ley de Sociedades de Capital") que la Sociedad puso a disposición de sus accionistas con ocasión de la convocatoria de la Junta General celebrada el día 28 de junio (el "Informe de Administradores"), el importe total de los compromisos de capitalización de deuda financiera de las Entidades Acreedoras (a las que se añade Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga, Antequera y Jaén -Unicaja-, entidad que se ha acogido a la posibilidad que se brindó a los restantes acreedores de Metrovacesa partes del Contrato de Vinculación y Reestructuración distintos de las Entidades Acreedoras, según lo previsto en los acuerdos de refinanciación, de capitalizar todos o parte de sus créditos en el Aumento de Capital, y se ha comprometido frente a Metrovacesa a acudir a la segunda ronda del Aumento de Capital en un importe máximo de 10 millones de euros), asciende a un total de 1.358.480.055,25 euros (el "Importe Máximo Capitalizable").

En concreto, los préstamos susceptibles de capitalización por las Entidades Acreedoras y Unicaja son los que se relacionan a continuación:

Entidad	Préstamo / Crédito	Fecha de otorgamiento	Importe máximo capitalizable (€)
BBVA	Préstamo Participativo	16/11/2009	20.366.698
	Préstamo Participativo	16/11/2009	24.709.614
	Préstamo Sindicado RBS	05/06/2006	200.000.000
Banco de Sabadell	Préstamo Participativo	16/11/2009	16.851.182
	Préstamo Participativo	16/11/2009	13.881.621
	Préstamo Promotor (Rock Bay)	13/12/2005	9.978.294
	Préstamo Hipotecario (Ulises)	10/07/2008	30.000.000
	Línea de crédito	13/05/2011	1.500.000
	Préstamo Sindicado RBS	05/06/2006	100.000.000
Banesto	Préstamo Participativo	16/11/2009	11.693.787



Entidad	Préstamo / Crédito	Fecha de otorgamiento	Importe máximo capitalizable (€)
	Préstamo Participativo	16/11/2009	6.488.447
	Préstamo circulante	14/07/2005	21.562.500
	Préstamo circulante	12/01/2007	28.000.000
	Préstamo circulante	16/05/2011	55.000.000
	Préstamo Sindicado RBS	05/06/2006	49.540.829,25
<b>Banco Popular</b>	Préstamo Participativo	16/11/2009	14.743.000
	Préstamo Participativo	16/11/2009	12.151.076
	Línea de crédito	23/12/2008	19.586.095
	Préstamo Hipotecario (El Acequión)	12/05/2005	29.519.829
	Préstamo circulante	13/05/2011	90.000.000
<b>Banco Santander</b>	Préstamo Participativo	16/11/2009	31.748.609
	Préstamo Participativo	16/11/2009	30.866.317
	Préstamo Circulante	13.10-2005	24.000.000
	Línea de crédito	29/08/2008	39.200.000
	Préstamo Sindicado RBS	05/06/2006	194.000.000
<b>Caja Madrid</b>	Préstamo Participativo	16/11/2009	27.136.100
	Préstamo Participativo	16/11/2009	19.227.449
	Préstamo circulante	01/03/2010	1.728.608
	Préstamo Sindicado RBS	05/06/2006	225.000.000
<b>Unicaja</b>	Préstamo Sindicado RBS	05/06/2006	10.000.000
<b>TOTAL IMPORTE MÁXIMO CAPITALIZABLE</b>			<b>1.358.480.055,25</b>

La capitalización de créditos en el Aumento de Capital se realizará una vez concluido el Periodo de Suscripción Preferente.

Según lo previsto en el Acuerdo de Capitalización, Grupo Santander (al igual que el resto de las Entidades Acreedoras) sólo está obligado a capitalizar los créditos frente a Metrovacesa a que se refiere el Acuerdo de Capitalización (por importe conjunto de 492 millones de euros) en el caso de que todas y cada una de dichas Entidades Acreedoras capitalice precisamente la cifra de créditos frente a Metrovacesa indicada en el Acuerdo

de Capitalización (Cláusula 1.1 del Acuerdo de Capitalización), quedando liberadas de su compromiso de capitalización en cualquier otro caso. Igualmente, debe tenerse en cuenta que, en caso de que el importe del Aumento de Capital susceptible de desembolsarse mediante la capitalización de créditos en la segunda fase del Aumento de Capital fuera inferior a 1.347.897.157 euros, el Acuerdo de Capitalización incluye una regla de disminución proporcional de los compromisos de las Entidades Acreedoras (Cláusula 1.4 del Acuerdo de Capitalización). Las anteriores disposiciones constituyen acuerdos internos entre las Entidades Acreedoras y no resultan de aplicación respecto de Unicaja, cuya participación en el Aumento de Capital se regirá exclusivamente por los términos y condiciones del acuerdo de Aumento de Capital aprobado por la Junta General de Metrovacesa en su reunión del día 28.

El importe efectivo de deuda financiera que Grupo Santander (y el resto de las Entidades Acreedoras) capitalice dependerá, entre otros aspectos, del número de derechos de suscripción preferente que sean ejercitados durante el Periodo de Suscripción Preferente por los accionistas de la Sociedad o adquirentes de derechos de suscripción preferente distintos de Grupo Santander. A este respecto, dado que Grupo Santander no ejercerá ni transmitirá o dispondrá voluntariamente en favor de terceros sus derechos de suscripción preferente durante el Periodo de Suscripción Preferente, en ningún caso la Ampliación de Capital podrá quedar íntegramente suscrita en dicho Periodo, de manera que en la segunda fase del Aumento de Capital se podrán capitalizar créditos por al menos el importe correspondiente a los derechos de suscripción preferente de Grupo Santander, que representan un 23,84% del Aumento de Capital (deducida la autocartera de la Sociedad), equivalentes a un importe aproximado de 464,8 millones de euros del total del Aumento.

En relación con lo anterior las Entidades Acreedoras han comunicado a la Sociedad su decisión irrevocable de no transmitir ni de cualquier otra forma disponer voluntariamente en favor de terceros de los derechos de suscripción preferente que les pudieran corresponder en el Aumento de Capital propuesto, reservándose el derecho a ejercerlos las Entidades Acreedoras distintas de Banesto y Banco Santander, quien mediante la firma de esta instancia se compromete a que ni ella ni Banesto lo hagan.

## 1.2 Composición accionarial actual de Metrovacesa

A continuación se detalla la participación a la fecha de este escrito de los principales accionistas de Metrovacesa con anterioridad al Aumento de Capital que, en lo que se refiere a entidades ajenas a Grupo Santander, se ha elaborado según información facilitada por la Sociedad.

Entidad	Número de acciones	% de derechos de voto <sup>1</sup>
BBVA	7.963.735	11,530%

Entidad	Número de acciones	% de derechos de voto <sup>1</sup>
Banco de Sabadell	7.248.647	10,495%
Banco Popular	7.606.191	11,013%
Banco Santander S.A. <sup>2</sup>	16.463.751	23,837%
Banco Financiero y de Ahorros, S.A. <sup>3</sup>	6.356.192	9,203%
Barclays PLC	4.872.552	7,055%
Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona "la Caixa"	3.611.975	5,230%
D. Román Sanahuja Pons	12.061.611	17,464%
Consejeros <sup>4</sup>	623	0%
Autocartera	585.997	-
Free-float	2.882.198	4,173%
<b>Total</b>	<b>69.653.472</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup> Porcentajes calculados una vez deducida la autocartera de Metrovacesa a 28 de junio de 2011 (585.997 acciones), último dato facilitado por la Sociedad a Banco Santander

<sup>2</sup> Incluye 6.356.191 acciones que posee a través de Banco Español de Crédito, S.A. (entidad filial participada por Banco Santander en un 89,037% de su capital social), 52 acciones que posee a través de Títulos de Renta Fija, S.A., y 1.316 acciones poseídas por personas vinculadas a Banco Santander conforme a las presunciones del artículo 5 del RD OPAS y que se detallan en el apartado 1.3.1 siguiente

<sup>3</sup> Vid. nota a pie de página núm. 1

<sup>4</sup> No incluye la participación de los consejeros dominicales de Banco Santander (D. Remigio Iglesias Surrribas) y Banesto (D. Juan Delibes Liniers), que se ha computado como mayor participación de Banco Santander

### 1.3 Participación de Grupo Santander en Metrovacesa y posible situación tras el Aumento de Capital

#### 1.3.1 Participación actual de Grupo Santander en Metrovacesa a los efectos del art. 5 del RD OPAS

Actualmente Banco Santander y las personas vinculadas a dicha entidad conforme a las presunciones establecidas en el referido artículo 5.1 del RD OPAS poseen un número total agregado de 16.463.751 acciones de Metrovacesa, que se desglosan de la siguiente manera:

- Banco Santander, S.A.: 10.106.192 acciones
- Banco Español de Crédito, S.A.: 6.356.191 acciones
- Títulos de Renta Fija, S.A.<sup>1</sup>: 52 acciones
- D. Remigio Iglesias Surrribas<sup>2</sup>: 10 acciones
- D. Juan Delibes Liniers<sup>3</sup>: 100 acciones
- D. Juan Andrés Yanes Luciani<sup>4</sup>: 10 acciones
- Banco Banif, S.A.<sup>5</sup>: 1.196 acciones

<sup>1</sup> Filial participada íntegramente por Banco Santander

<sup>2</sup> Director General Adjunto de Banco Santander y consejero dominical de Banco Santander en el Consejo de Administración de Metrovacesa)

<sup>3</sup> Consejero-Director General de Banesto y consejero dominical de Banesto en el Consejo de Administración de Metrovacesa)

<sup>4</sup> Consejero de Banco Santander Internacional y antiguo consejero dominical de Banco Santander en Metrovacesa hasta el nombramiento por cooptación de D. Carlos Muñiz González-Blanch como nuevo consejero (que posteriormente dimitió de su cargo en fecha 12 de mayo de 2011, nombrándose a D. Remigio Iglesias Surribas como nuevo consejero dominical de Banco Santander en la Sociedad)

<sup>5</sup> Acciones de clientes de gestión discrecional de carteras de valores de Banco Banif, S.A. sociedad filial íntegramente participada por Banco Santander en virtud de contratos que facultan a Banco Banif, S.A. para ejercer discrecionalmente el derecho de voto de dichas acciones en la Junta General de Metrovacesa en ausencia de instrucciones específicas de los clientes

Banco Santander declara que, de conformidad con las comunicaciones que ha recibido en respuesta a los requerimientos oportunamente realizados por dicha entidad y en atención a las medidas oportunamente implementadas y la ejecución de los procedimientos internos correspondientes establecidos al efecto, la participación actual del Grupo Santander antes referida (16.463.751 acciones, equivalentes al 23,84%, una vez deducida la autocartera de la Sociedad) es la participación total del Grupo computada conforme a las reglas establecidas en el artículo 5.1 del RD OPAS.

A este respecto Banco Santander manifiesta que, de conformidad con las comunicaciones que ha recibido en respuesta a los requerimientos realizados por dicha entidad y en atención a las medidas oportunamente implementadas y la ejecución de los procedimientos internos correspondientes establecidos al efecto, no existe ninguna clase de acuerdo de actuación concertada entre cualquier entidad o persona del Grupo Santander y los restantes accionistas de Metrovacesa, ni entre los consejeros dominicales de Grupo Santander y la Sociedad o los demás consejeros de Metrovacesa.

Nótese que el compromiso de voto asumido por Banco Santander y Banesto en el "Acuerdo relativo a la capitalización y voto en Metrovacesa, S.A." de 17 de marzo de 2011 antes referido, en virtud del cual las Entidades Acreedoras se obligaron a votar a favor de la propuesta de Aumento de Capital, que se extinguió por su cumplimiento una vez celebrada la Junta General Ordinaria de Metrovacesa del pasado día 28 de junio, no podía considerarse como un pacto parasocial determinante de una actuación concertada de dichas Entidades Acreedoras conforme a lo previsto en el apartado b) del artículo 5.1 del RD OPAS, ya que se trataba de un compromiso de respaldo a una operación concreta sometida a una Junta General específica, no siendo Banco Santander o Banesto parte de ningún otro pacto relativo al ejercicio de los derechos de voto en la Junta General de accionistas o en el seno de los órganos de administración de la Sociedad. En este sentido, cabe señalar que:

- (i) el pacto parasocial suscrito por miembros del grupo Sanahuja y las Entidades Acreedoras de fecha 20 de febrero de 2009 comunicado mediante el hecho relevante número 104.289, se limita a establecer la prohibición de las Entidades Acreedoras de transmitir sus acciones de Metrovacesa o ceder sus derechos políticos a miembros del grupo Sanahuja (según se describe en el hecho relevante referido) durante el plazo de 5 años o, en caso de ser superior, mientras exista cualquier obligación pendiente de pago de cualquier sociedad del Grupo Cresa-Sacresa (según se describe en el hecho relevante referido) frente a cualquier Entidad Acreedora;
- (ii) ni Banco Santander ni Banesto son parte del segundo pacto parasocial comunicado en esa misma fecha mediante el hecho relevante número 104.291,

mediante el cual las Entidades Acreedoras BBVA, Banco Popular, Bankia, S.A.U. y Banco Sabadell convienen con los miembros del grupo Sanahuja un mecanismo de delegación discrecional de los voto de acciones titularidad de las personas integrantes del grupo Sanahuja, todo ello sin perjuicio de que dicho pacto no puede considerarse un acuerdo de actuación concertada relativa al ejercicio de los derechos de voto en la Junta General de accionistas o en el seno de los órganos de administración de la Sociedad.

### 1.3.2 Posible participación del Grupo Santander en Metrovacesa tras el Aumento de Capital

En atención al tipo de emisión del Aumento de Capital aprobado por la Junta General de accionistas (1,5 euros, que coincide con el valor nominal de las acciones de Metrovacesa) y al importe máximo agregado de los créditos que Banco Santander y Banesto tienen frente a Metrovacesa que capitalizarán en el marco del Aumento de Capital tras el Periodo de Suscripción Preferente, en función del número de acciones que sean suscritas por los demás accionistas de la Sociedad durante el referido Periodo de Suscripción Preferente la participación del Grupo Santander en Metrovacesa podría alcanzar e incluso superar el 30% de su capital social, y por tanto rebasar el umbral establecido en el artículo 4 del RD OPAS que determinaría la obligación de Banco Santander (en su condición de entidad matriz del Grupo Santander) de formular una oferta pública de adquisición sobre la totalidad de los derechos de voto de Metrovacesa. Se hace constar a estos efectos el compromiso de Grupo Santander de no suscribir en el Aumento de Capital, directa o indirectamente, al contado o a plazo, más acciones que aquellas que se ha comprometido a adquirir que resulten exclusivamente de la capitalización de los créditos que dicho Grupo tiene frente a Metrovacesa antes referidos.

A efectos ilustrativos, en la tabla siguiente se muestra la participación resultante que tendría el Grupo Santander (una vez deducida la autocartera actual de la Sociedad), para los siguientes escenarios:

- (i) **Escenario 1:** que las únicas acciones que se suscriban en el Aumento de Capital sean las correspondientes a la capitalización de los créditos señalados en el apartado 1.1.3 (de manera que no se suscriba ninguna acción durante el Periodo de Suscripción Preferente); y
- (ii) **Escenario 2:** que durante el Periodo de Suscripción Preferente se ejerciten todos los derechos de suscripción preferente de los actuales accionistas de la Sociedad distintos de las Entidades Acreedoras.

	Escenario 1	Escenario 2
<b>PARTICIPACIÓN FINAL GRUPO SANTANDER POST-AUMENTO (derechos de voto)</b>	35,35%	23,93%

\* Porcentajes calculados una vez deducida la autocartera de Metrovacesa a 28 de junio de 2011 (585.997 acciones), último dato facilitado por la Sociedad a Banco Santander

De acuerdo con los términos y condiciones del Aumento de Capital y del Compromiso de Capitalización, el Grupo Santander alcanzará el 30% del capital social de Metrovacesa tras la capitalización de sus créditos en el supuesto de que durante el



Periodo de Suscripción Preferente sean suscritas 173.714.968 acciones (aproximadamente un 13,36% del Aumento de Capital total –un 39,39% respecto de las acciones que podrían ser suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente por accionistas de Metrovacesa distintos de BBVA, Banco Financiero y de Ahorros, S.A., Banco de Sabadell y Banco Popular, que en principio está previsto que acudan al Aumento de Capital mediante la capitalización de los créditos referidos anteriormente, y Banco Santander y Banesto, que únicamente acudirán al Aumento de Capital en esa segunda fase del Aumento–). De suscribirse durante el Periodo de Suscripción Preferente una acción más del número antes referido, Grupo Santander no alcanzará el 30% de los derechos de voto de Metrovacesa como consecuencia del Aumento de Capital (esto es, desde el momento en que se suscriban en el Periodo de Suscripción Preferente 173.714.969 acciones, o cualquier cifra superior).

En previsión de dicha eventualidad, Banco Santander y Banesto, sujetaron su compromiso de capitalización de créditos en el Aumento de Capital asumido en virtud del Acuerdo de Capitalización a la obtención por su parte de la dispensa de la CNMV a la obligación de formular una oferta pública de adquisición sobre la Sociedad en caso de que, como consecuencia del cumplimiento de los referidos compromisos la participación de Grupo Santander alcanzase o superase el 30% de los derechos de voto de la Sociedad, al considerar que en atención a los términos de la Reestructuración Financiera resultaría de aplicación la exención de la obligación de lanzar una OPA sobre la totalidad de los derechos de voto de Metrovacesa prevista en el artículo 8.d) del RD OPAS.

### 1.3.3 Incidencia del Aumento de Capital sobre los contratos de financiación de Metrovacesa

Respecto de aquellos contratos de financiación de Metrovacesa que contienen cláusulas de resolución o modificación de sus términos y condiciones a instancia de las entidades financiadoras en los supuestos de que tuviese lugar un cambio o toma de control de la Sociedad, Metrovacesa ha manifestado a Banco Santander que:

- (i) en relación con el Préstamo Sindicado, la adquisición por Grupo Santander de una participación igual o superior al 30% pero inferior al 50% del capital social con derecho a voto de Metrovacesa como consecuencia de la suscripción de acciones en el Aumento de Capital en cumplimiento de su compromiso de capitalización, no constituye un cambio de control susceptible de facultar a las entidades acreedoras de dicho Préstamo Sindicado para solicitar la amortización anticipada de ninguno de los Tramos A y B del Préstamo Sindicado; y
- (ii) en relación con los restantes contratos de financiación de Metrovacesa:
  - (a) que tales cláusulas no son de aplicación en relación con la adquisición por el Grupo Santander de una participación superior al 30% pero inferior al 50% del capital de la Sociedad con derecho a voto de Metrovacesa como consecuencia de la suscripción de acciones en el Aumento de Capital en cumplimiento de su compromiso de capitalización, o
  - (b) en su defecto, que prevé obtener de las entidades financieras acreedoras correspondientes su renuncia (*waiver*) al ejercicio por su parte de los derechos aparejados a tales cláusulas,

de manera que dichos contratos de financiación tampoco se verán afectados por la ejecución del Aumento de Capital.

## 2. CONCURRENCIA DE LOS PRESUPUESTOS PARA LA APLICACIÓN DE LA DISPENSA DEL ARTÍCULO 8.d) DEL RD OPAS

El artículo 8.d) del RD OPAS exceptúa del régimen de OPA obligatoria las adquisiciones u otras operaciones procedentes de la conversión o capitalización de créditos en acciones de sociedades cotizadas cuya viabilidad financiera esté en peligro grave e inminente, aunque no esté en concurso, siempre que se trate de operaciones concebidas para garantizar la recuperación financiera a largo plazo de la sociedad.

Los presupuestos que deben cumplirse por tanto para que el adquirente pueda invocar la aplicación de la excepción antes referida son (i) que la *“viabilidad financiera [de la sociedad afectada] esté en peligro grave e inminente”* y (ii) que la operación de capitalización de créditos esté concebida *“para garantizar la recuperación financiera a largo plazo de la sociedad”*.

A este respecto, en cumplimiento del compromiso de colaboración con las Entidades Acreedoras asumido por Metrovacesa en el Acuerdo de Capitalización en virtud del cual la Sociedad se obligó *“a prestarles [a Banco Santander y a Banesto] la asistencia y colaboración que razonablemente precisen con el fin de acreditar a la CNMV la situación objetiva de dificultades financieras de la Sociedad y la virtualidad de la Reestructuración para garantizar su recuperación financiera a largo plazo”*, Metrovacesa solicitó a PricewaterhouseCoopers, S.L., en su calidad de experto independiente designado por el Registro Mercantil a los efectos de lo dispuesto en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley Concursal, la emisión de un informe sobre el Aumento de Capital y la concurrencia de los presupuestos antes referidos señalados en el apartado d) del artículo 8 del RD OPAS al presente caso esto es, que la viabilidad financiera de Metrovacesa está en peligro grave e inminente y que el Aumento de Capital está concebido para garantizar la recuperación financiera a largo plazo de la Sociedad (el *“Informe sobre la Dispensa”*, que se acompaña como Anexo 3 a la presente solicitud).

Se exponen a continuación los motivos por los que Banco Santander considera que concurren los requisitos establecidos en el citado artículo 8.d) del RD OPAS y que por tanto procede la concesión de la dispensa a dicha entidad de la obligación de lanzar una OPA sobre la totalidad de los derechos de voto de Metrovacesa en el supuesto de que, tras la ejecución del Aumento de Capital, la participación del Grupo Santander en la Sociedad alcanzase (o excediese) del 30% de su capital.

### 2.1 Peligro grave e inminente de la viabilidad financiera de Metrovacesa

El primer presupuesto del artículo 8.d) del RD OPAS, esto es, que la viabilidad financiera de la sociedad afectada esté en peligro grave e inminente, es un concepto indeterminado que si bien recuerda al concepto de insolvencia inminente del art. 2.3 de la Ley Concursal, no debe confundirse con él.

En efecto, el art. 2.3 de la Ley Concursal establece que si *“la solicitud de declaración de concurso la presenta el deudor, deberá justificar su endeudamiento y su estado de insolvencia, que podrá ser actual o inminente. Se encuentra en estado de insolvencia*

*inminente el deudor que prevea que no podrá cumplir regular y puntualmente sus obligaciones”.*

No obstante, el requisito del artículo 8.d) del RD OPAS cuya aplicabilidad se invoca es menos exigente. En efecto, la viabilidad financiera de la sociedad afectada (en este caso Metrovacesa) puede estar en peligro grave e inminente sin que por ello esté en una situación de insolvencia inminente, tal y como se define ésta en el art. 2.3 de la Ley Concursal, por lo que no es exigible que la sociedad cotizada se encuentre en concurso o en situación próxima a la insolvencia para que pueda apreciarse la concurrencia del supuesto de hecho previsto en el artículo 8.d) del RD OPAS.

A este respecto los auditores de la Sociedad, Deloitte, S.L., incluyeron en su informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010 de la Sociedad determinados párrafos de énfasis sobre la gravedad de la situación financiera que atraviesa Metrovacesa que por su interés a los efectos de esta solicitud reproducimos a continuación:

- “3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 30 de la memoria consolidada adjunta, en la que se menciona que la situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. Esta situación ha afectado al Grupo Metrovacesa, que ha incurrido en pérdidas significativas desde el ejercicio 2008, y ha provocado que al 31 de diciembre de 2010 la Sociedad dominante presente patrimonio neto negativo (véase Nota 17-a).

*Adicionalmente, a dicha fecha se incumplen determinadas condiciones exigidas en los acuerdos de financiación del préstamo sindicado del Grupo Metrovacesa. Como consecuencia de ello, las entidades financieras podrán exigir la amortización anticipada de 3.209 millones de euros que figuran registrados como “Pasivo corriente - Deudas con entidades de crédito”.*

*En este contexto, el Grupo está inmerso en un proceso de reestructuración de su endeudamiento financiero, que está pendiente de formalización y cuyo resultado final no es susceptible de evaluación objetiva (véase Nota 30).*

*Considerando lo anterior, la capacidad del Grupo Metrovacesa para realizar sus activos, especialmente sus activos inmobiliarios, la participación en Gecina y los activos por impuestos diferidos, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en el balance de situación consolidado adjunto, que ha sido preparado asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta fundamentalmente al éxito de sus operaciones futuras, a la formalización de la reestructuración financiera anteriormente mencionada y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad del Grupo.*

4. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en las Notas 4-d y 4-g de la memoria adjunta, en la que se menciona que en la determinación del valor de mercado de las existencias e inversiones inmobiliarias del Grupo se han utilizado valoraciones realizadas por terceros independientes, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables, lo cual debe tenerse en cuenta en la interpretación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.”



En este mismo sentido se pronuncia el Informe de Administradores sobre el Aumento de Capital aprobado por la Junta General de accionistas, que señala expresamente que dicho Aumento *“se enmarca en el proceso de reestructuración de la deuda financiera de Metrovacesa iniciado en el año 2009 ante el progresivo deterioro del mercado inmobiliario y las crecientes dificultades de la Sociedad para gestionar su elevado nivel de endeudamiento financiero”* (apalancamiento que, según señala DC Advisory Partners en su *fairness opinion* de 19 de mayo 2011, unido al bajo *“nivel de capitalización bursátil de la Sociedad que representa menos de una décima parte de su nivel de endeudamiento, genera necesariamente una enorme volatilidad en el precio de la acción”*).

Tal y como se explica en la referida *fairness opinion*, dicho nivel tiene su origen en el fuerte crecimiento experimentado por la Sociedad hasta el año 2007 motivado por el auge del sector inmobiliario español, crecimiento que, junto con diversas operaciones corporativas, se financiaron principalmente con deuda, lo que llevó a la Sociedad a un elevado apalancamiento financiero (5.725,8 millones de euros de deuda financiera neta a 31 de diciembre de 2010, lo que representa una ratio de apalancamiento del 72,9% sobre el valor bruto de los activos (*gross asset value*, GAV).

No obstante, a partir de finales del año 2007, y al igual que el resto de empresas del sector, Metrovacesa ha experimentado un fuerte retroceso en el volumen de actividad, incurriendo en unas pérdidas netas consolidadas de 879,8 millones de euros en el ejercicio 2009 y de 737,6 millones de euros en 2008. En 2010 las pérdidas a nivel consolidado ascendieron a 89,9 millones de euros.

En este contexto la Sociedad y un grupo de sus sociedades dependientes procedieron a renegociar una parte significativa de su deuda financiera dando lugar al proceso de Reestructuración Financiera iniciado en 2009 al que nos hemos referido antes en más detalle, y para cuya efectividad se establecieron una serie de condiciones, entre las que se encuentra la ejecución del Aumento de Capital (que está condicionado, a su vez, a la previa obtención por el Grupo Santander de la dispensa de esa Comisión de lanzar una OPA sobre el capital social con derecho a voto de Metrovacesa).

Prueba tanto de la gravedad e inminencia del peligro que atraviesa la viabilidad financiera de la Sociedad, como de la preocupación de las Entidades Acreedoras de garantizar en la medida en que les sea posible la viabilidad de la Sociedad, se encuentra en el compromiso asumido por las entidades acreedoras firmantes del Contrato de Vinculación y Reestructuración que articula el proceso de Reestructuración Financiera de Metrovacesa en virtud del cual dichas entidades, entre otros compromisos, se obligaron a no llevar a cabo actuación alguna tendente a solicitar el concurso o la disolución y liquidación de la Sociedad durante la vigencia de dicho acuerdo.

Sobre la necesidad de la Reestructuración Financiera se ha pronunciado expresamente DC Advisory Partners en su *fairness opinion* al señalar que *“considera que la ampliación de capital es claramente beneficiosa y extremadamente necesaria para Metrovacesa, pues supondría una reducción significativa de su endeudamiento, y en su caso, una beneficiosa inyección de fondos, que reduciría significativamente el ratio LTV (Loan to Value) actual. Adicionalmente, la ejecución de la ampliación es una condición precedente fundamental para que el acuerdo de reestructuración de la deuda con el resto de entidades financieras del pool bancario entre en vigor y, por tanto,*

*también el nuevo calendario de amortizaciones de la deuda ajustado al nuevo plan de negocio de la Compañía.*

*Las entidades financieras que suscriben la ampliación por compensación de créditos estarían subordinando de facto su posición acreedora, en claro beneficio de la Compañía y del resto de accionistas. Por lo tanto, la ampliación de capital propuesta supondría la eliminación de la situación de distress financiero que afecta actualmente a Metrovacesa, y un apoyo imprescindible para la viabilidad futura de la Compañía”.*

En esta misma línea se ha pronunciado PricewaterhouseCoopers, S.L. en su Informe sobre la Dispensa, en el que concluye que *“como consecuencia de la actual coyuntura económica y financiera y de la situación específica de la Sociedad en relación a sus niveles de deuda y sus expectativas de generación de caja futura, concluimos que la Sociedad, no estando en concurso de acreedores, se encuentra actualmente en una situación financiera que hace que su viabilidad se encuentre en peligro grave e inminente. Este hecho ha motivado que la Sociedad y un grupo de sus sociedades dependientes hayan procedido a renegociar una parte significativa de su deuda financiera, plasmándose el resultado de dichas negociaciones en los Acuerdos de Refinanciación, los cuales exigen para su ejecución, entre otras condiciones, la realización del Aumento de Capital y el consiguiente cumplimiento del Compromiso de Capitalización de las Entidades Acreedoras.”*

## **2.2 Objetivo de garantizar la recuperación financiera a largo plazo de Metrovacesa**

En lo que respecta al cumplimiento del segundo de los requisitos previstos en el artículo 8.d) del RD OPAS, la Sociedad ha elaborado un plan de viabilidad al que responde la Reestructuración Financiera que como se especifica en el Informe de Administradores ha sido objeto de un informe elaborado por PricewaterhouseCoopers, S.L., en su condición de experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid a los efectos previstos en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

El plan de viabilidad para la Reestructuración Financiera de la Sociedad ha sido diseñado de manera que dicho proceso no conlleve la concesión de nueva financiación y se ha concebido para permitir a Metrovacesa reducir significativamente su endeudamiento financiero actual mediante (i) la novación y reasignación del Préstamo Sindicado en dos tramos distintos (uno vinculado al negocio patrimonialista de la Sociedad y otro vinculado al negocio de suelo y promociones, con vencimientos a cinco y diez años, respectivamente); (ii) la novación de gran parte de su endeudamiento bilateral (modificando, entre otros, el margen aplicable al tipo de interés y acordando un periodo de carencia de cinco años para las devoluciones de principal); y (iii) la capitalización de un importe significativo del endeudamiento financiero actualmente existente (a través del referido Aumento de Capital cuya ejecución se encuentra supeditada a la obtención de la dispensa que mediante el presente escrito se solicita). En este sentido, Banco Santander considera que el proceso Reestructuración Financiera está concebido para garantizar la recuperación financiera de Metrovacesa a largo plazo, en la medida en que en esta se establecieron plazos de vencimiento de las obligaciones de amortización por Metrovacesa del importe principal de la deuda refinanciada a cinco y diez años.

No obstante, el carácter razonable y realizable del plan de viabilidad de Metrovacesa se encuentra supeditado a la entrada en vigor de los acuerdos de refinanciación referidos en el apartado 1 del presente Informe (entre los cuales se encuentra el Aumento de Capital), en atención a las condiciones (entre las que se encuentra la obtención de la dispensa que motiva el presente escrito), cuyo incumplimiento (o no renuncia, en los casos en que esta sea posible) imposibilitaría llevar a cabo el referido proceso.

A este respecto, PricewaterhouseCoopers ha señalado en su Informe que *“el Aumento de Capital en el marco del cual las Entidades Acreedoras darán cumplimiento a su Compromiso de Capitalización forma parte y está sujeto a la ejecución de los Acuerdos de Refinanciación celebrados por Metrovacesa con gran parte de sus entidades acreedoras para la reestructuración del endeudamiento del grupo de sociedades del que Metrovacesa es sociedad matriz, descritos en el apartado 2 del Informe, los cuales están concebidos para garantizar la recuperación financiera de la Sociedad en el plazo de cinco años contemplado en los Acuerdos de Refinanciación. Dichos acuerdos de refinanciación han sido concebidos para garantizar la viabilidad financiera a largo plazo, en la medida en la que se pueda considerar que cinco años se corresponde con el largo plazo, en ausencia de definición legal.”*

De este modo la viabilidad de la Sociedad se encuentra supeditada a la ejecución de la Reestructuración Financiera (y, por tanto, del Aumento de Capital acordado por la Junta General), quedando por tanto acreditado que la ejecución del Aumento de Capital en el marco de la Reestructuración Financiera es en todo caso necesaria para la ejecución del plan de viabilidad y de este modo posibilitar la continuidad de Metrovacesa.

### **3. COMPROMISOS ADICIONALES DEL GRUPO SANTANDER**

En el caso de que, a resultas de la suscripción de acciones por Banco Santander y Banesto en el Aumento de Capital, la participación resultante del Grupo Santander alcanzase o superase el 30% del capital social con derecho a voto de Metrovacesa, Banco Santander manifiesta que no es su intención incrementar la participación del Grupo Santander en el capital de la Sociedad, o aumentar su representación en el Consejo de Administración de Metrovacesa, durante el periodo comprendido desde la fecha de la presente solicitud y hasta transcurrido un año a contar desde la fecha de otorgamiento de la escritura pública del Aumento de Capital. En este sentido, Banco Santander se compromete durante dicho periodo a:

#### **3.1 Respecto de la participación de Grupo Santander en Metrovacesa**

Banco Santander no adquirirá acciones de la Sociedad, por sí misma o a través de cualquier entidad integrada en el grupo de sociedades del que Banco Santander es sociedad dominante, directamente o por medio de instrumentos financieros derivados sobre acciones de la Sociedad, al contado o a plazo, excepto por lo indicado a continuación.

En aquellas ampliaciones de capital (distintas del Aumento de Capital) que realice Metrovacesa durante el referido periodo, Banco Santander no suscribirá, por sí misma o a través de cualquier entidad integrada en el grupo de sociedades del que Banco Santander es sociedad dominante, más acciones que las que le correspondan en ejercicio de sus derechos de suscripción preferente en proporción a la participación que posea en el momento de la ejecución del aumento correspondiente.

Los compromisos anteriores deben entenderse sin perjuicio de las acciones de Metrovacesa e instrumentos financieros derivados sobre ellas que el Grupo Santander pueda adquirir o concertar dentro del referido plazo en el marco de la operativa bancaria ordinaria del Grupo Santander con sus clientes.

### 3.2 Respeto de la representación de Grupo Santander en el Consejo de Administración y otros órganos de gobierno de la Sociedad

Banco Santander no tendrá en el seno del Consejo de Administración de la Sociedad un número de consejeros dominicales de Banco Santander y Banesto que exceda del que le correspondería en ejercicio del derecho de representación proporcional respecto de su participación en la Sociedad previa a la ejecución del Aumento de Capital.

En cuanto a la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración de la Sociedad Banco Santander no dispondrá de un número de consejeros dominicales de Banco Santander y Banesto superior al que resulte de la proporción indicada en el párrafo anterior.

Asimismo Banco Santander no promoverá el nombramiento de personas vinculadas al Grupo Santander para el desempeño de cargos no colegiados en el seno del Consejo de Administración que conlleven una delegación permanente de facultades de dicho órgano a su favor conforme a lo previsto en el artículo 249 de la Ley de Sociedades de Capital.

Se incluye a efectos ilustrativos la composición actual del Consejo de Administración de Metrovacesa:

Miembro	Cargo	Carácter
D. Vitalino M. Nafria Aznar	Presidente	Externo
D. Eduardo Paraja Quirós	Consejero Delegado	Ejecutivo
D. José María Fernández Conquero	Vocal	Dominical <sup>1</sup>
D. Juan Delibes Liniers	Vocal	Dominical <sup>2</sup>
D. Antonio José Béjar González	Vocal	Dominical <sup>3</sup>
D. Sixto Jiménez Muniáin	Vocal	Independiente
D. Alberto Peña Pesqueira	Vocal	Independiente
D. Joan Jiménez Delgado	Vocal	Dominical <sup>4</sup>
D. Remigio Iglesias Surribas	Vocal	Dominical <sup>5</sup>
Inmogestión y Patrimonios, S.A.	Vocal	Dominical <sup>6</sup>

<sup>1</sup> En representación de Banco Popular

<sup>2</sup> En representación de Banesto

<sup>3</sup> En representación de BBVA

<sup>4</sup> En representación de Banco de Sabadell

<sup>5</sup> En representación de Banco Santander

<sup>6</sup> En representación de Banco Financiero y de Ahorros, S.A. - Representado por D. Gonzalo Alcubilla Povedano

### 3.3 Respeto de la comunicación y eventual reducción de su participación resultante del Aumento de Capital

Una vez finalice la ejecución del Aumento de Capital, Banco Santander comunicará a la CNMV mediante hecho relevante la participación total de Banco Santander en Metrovacesa, computada conforme a lo establecido en el artículo 5 del RD OPAS, ello

sin perjuicio de las comunicaciones que procedan en aplicación de lo previsto en el RD 1362/2007.

En el supuesto de que, en la fecha de otorgamiento de la escritura pública de Aumento de Capital, Banco Santander alcanzase una participación inferior al 30% del capital social de Metrovacesa pero igual o superior al 30% de sus derechos de voto (computada de conformidad con el artículo 5 del RD OPAS) exclusivamente por efecto del incremento del número de acciones propias mantenidas en autocartera por la Sociedad en ese momento respecto del que tenía a fecha 28 de junio de 2011 (585.997 acciones, número con base en el cual se han hecho los cálculos que se contienen en la presente solicitud), como consecuencia de la operativa sobre dichas acciones llevada a cabo por Banco de Sabadell en virtud del contrato de liquidez suscrito entre Metrovacesa y dicha entidad al amparo de la Circular 3/2007, y que, por tanto, no se habría alcanzado de no ser por dicho incremento, Banco Santander manifiesta su intención, sin perjuicio de la dispensa obtenida, de realizar sus esfuerzos razonables para disminuir su participación por debajo del referido umbral del 30% en un periodo orientativo de tres meses, en función de la situación y condiciones de los mercados de valores en cada momento.

En virtud de todo lo anteriormente expuesto, Banco Santander, S.A.

**SOLICITA**

Que teniendo por presentado este escrito, junto con los documentos que al mismo se acompañan, la Comisión Nacional del Mercado de Valores acuerde que no resulta exigible la formulación de una oferta pública de adquisición por parte de Banco Santander, S.A. sobre el 100% de los derechos de voto de Metrovacesa, S.A. en el caso de que, como consecuencia de la suscripción de acciones en el Aumento de Capital, el Grupo Santander alcanzase o superase el 30% de los derechos de voto de Metrovacesa, al considerar Banco Santander, S.A. que concurren los requisitos establecidos en el artículo 8.d) del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, y que ha quedado justificado que:

- (i) la viabilidad financiera de Metrovacesa, S.A. se encuentra actualmente en una situación de peligro grave e inminente; y
- (ii) la Reestructuración Financiera que se encuentra supeditada a la ejecución del Aumento de Capital (y la correspondiente capitalización de créditos), está concebida para garantizar la recuperación financiera a largo plazo de dicha entidad.

Atentamente,

**Banco Santander, S.A.**

P.p.

---

Jaime Pérez Renovales  
Director General y Vicesecretario General  
y del Consejo de Administración

**Documentación anexa**

- Anexo 1.- Certificación del acuerdo de aumento de capital acordado por la Junta General de accionistas de Metrovacesa, S.A. celebrada el día 28 de junio de 2011.
- Anexo 2.- Copia del acuerdo relativo a la capitalización y voto en Metrovacesa, S.A. suscrito entre Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Banco de Sabadell, S.A., Banco Español de Crédito, S.A., Banco Popular Español, S.A., Banco Santander, S.A. y Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, de fecha 17 de marzo de 2011 y aceptado por Metrovacesa el 18 de marzo de 2011 (sin incluir sus anexos).
- Anexo 3.- Informe emitido por PricewaterhouseCoopers, S.L. con fecha 29 de junio de 2011 sobre la concurrencia para el otorgamiento de la dispensa de los presupuestos establecidos en el artículo 8.d) del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores.
- Anexo 4.- Testimonio notarial de la escritura pública de poder otorgada por Banco Santander a favor de D. Jaime Pérez Renovales.

D. LUCAS OSORIO ITURMENDI, Secretario no consejero del Consejo de Administración de METROVACESA, S.A, (**Metrovacesa o la Sociedad**) sociedad domiciliada en Madrid, Calle Quintanavides nº 13, con C.I.F. A-28/017804, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 795, hoja M-16163,

### CERTIFICA

**Primero.-** Que a las 12.00 horas del día 28 de junio de 2011 se reunió en segunda convocatoria la Junta General de Accionistas de Metrovacesa, en el Hotel Melia Castilla, sito en la calle Capitán Haya, 43, 28020 Madrid.

**Segundo.-** Que la asamblea había sido previamente convocada mediante anuncio de convocatoria publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en el diario Cinco Días, el día 23 de mayo de 2011, dando así cumplimiento al artículo 173.1 de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo el anuncio se publicó en la página web de la Sociedad.

**Tercero.-** Que a la asamblea asistieron la totalidad de los miembros del Consejo de Administración y fue presidida por D. Vitalino Nafría Aznar, Presidente del Consejo de Administración, actuando como Secretario D. Lucas Osorio Iturmendi.

**Cuarto.-** Que habiéndolo requerido el Consejo de Administración la asistencia de un Notario al efecto de levantar acta notarial de la reunión, asistió la Sra. Notario de Madrid Dña. Rosario Algora, que emitirá la correspondiente acta.

**Quinto.-** Que sin perjuicio de lo anterior, la Junta General, constituida con quórum suficiente en segunda convocatoria para la adopción de los acuerdos incluidos en el orden del día, aprobó por mayoría suficiente la totalidad de los puntos del orden del día y entre ellos, particularmente, el siguiente

**NOVENO.- Aumento de capital social, con derecho de suscripción preferente y previsión de suscripción incompleta. Delegación en el consejo de administración, al amparo de lo previsto en el artículo 297.1.a) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital**

#### 1. Importe del aumento de capital y tipo de emisión



Se acuerda aumentar el capital social de la Sociedad por un importe nominal global de mil novecientos cuarenta y nueve millones novecientos tres mil setecientos sesenta y tres euros (1.949.903.763 €) mediante la emisión y puesta en circulación de mil doscientas noventa y nueve millones novecientas treinta y cinco mil ochocientas cuarenta y dos (1.299.935.842) nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, de un euro con cincuenta céntimos de euro (1,50 €) de valor nominal cada una de ellas.

Las acciones de nueva emisión se emitirán a la par, es decir, por su valor nominal y sin prima de emisión, a un precio de un euro con cincuenta céntimos (1,50 €) por acción.

De conformidad con lo previsto en el artículo 299 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar expresamente que todas las acciones anteriormente emitidas por la Sociedad se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas.

## **2. Derecho de suscripción preferente**

Tendrán derecho de suscripción preferente sobre las nuevas acciones todos los accionistas de la Sociedad que figuren legitimados como tales en los correspondientes registros contables al cierre del mercado del día hábil bursátil inmediatamente anterior al de inicio del período de suscripción preferente. A cada acción antigua le corresponderá un (1) derecho de suscripción preferente, delegándose en el Consejo de Administración tanto la fijación de la ecuación de canje para el ejercicio del citado derecho como la facultad de proponer a uno o varios accionistas la renuncia a aquel número de derechos de suscripción preferente de su titularidad que resulte necesario para garantizar que el número de acciones a emitir mantenga exactamente la proporción resultante de la aplicación de la ecuación de canje acordada.

La suscripción preferente de la emisión se realizará en un único periodo de suscripción, cuya duración será la que determine el Consejo de Administración de la Sociedad. En todo caso, el periodo de suscripción preferente no podrá tener una duración inferior a quince (15) días naturales y se iniciará el primer día siguiente a la fecha de publicación del anuncio de la oferta de suscripción de la nueva emisión en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (B.O.R.M.E.).

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 306.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades

de Capital, y serán negociables, por tanto, en las Bolsas de Valores españolas y a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (S.I.B.E. o Mercado Continuo).

### 3.- Suscripción y desembolso de las nuevas acciones

Los accionistas y demás titulares de derechos de suscripción que ejerciten los mismos en el plazo otorgado al efecto deberán desembolsar, en el momento de la suscripción y a través de las correspondientes entidades participantes de Iberclear, el importe íntegro del valor nominal de las acciones que suscriban, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones a emitir en aportaciones dinerarias.

En caso de que, finalizado el período de suscripción preferente, el aumento de capital no se hubiera suscrito íntegramente, el Consejo de Administración procederá a asignar discrecionalmente todas o parte de las acciones sobrantes a las entidades que se listan a continuación mediante la compensación, y consecuente capitalización, del principal de los siguientes créditos que cada una de las mismas ostenta frente a la Sociedad, estando asimismo facultado para determinar libremente la forma en que se procederá a la adjudicación y desembolso de cualesquiera acciones sobrantes una vez efectuada la citada compensación:

Entidad	Préstamo / Crédito	Fecha de otorgamiento	Importe máximo capitalizable (€)
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A.	Préstamo Participativo	16-11-2009	20.366.698
	Préstamo Participativo	16-11-2009	24.709.614
	Préstamo Sindicado RBS	05-06-2006	200.000.000
	Préstamo Participativo	16-11-2009	16.851.182
	Préstamo Participativo	16-11-2009	13.881.621
Banco de Sabadell S.A.	Préstamo Promotor (Rock Bay)	13-12-2005	9.978.294
	Préstamo Hipotecario (Ulises)	10-07-2008	30.000.000
	Línea de crédito	13-05-2011	1.500.000
	Préstamo Sindicado RBS	05-06-2006	100.000.000
Banco Español	Préstamo Participativo	16-11-2009	11.693.787

Entidad	Préstamo / Crédito	Fecha de otorgamiento	Importe máximo capitalizable (€)
de Crédito S.A.	Préstamo Participativo	16-11-2009	6.488.447
	Préstamo circulante	14-07-2005	21.562.500
	Préstamo circulante	12-01-2007	28.000.000
	Préstamo circulante	16-05-2011	55.000.000
	Préstamo Sindicado RBS	05-06-2006	49.540.829,25
Banco Popular Español S.A.	Préstamo Participativo	16-11-2009	14.743.000
	Préstamo Participativo	16-11-2009	12.151.076
	Línea de crédito	23-12-2008	19.586.095
	Préstamo Hipotecario (El Acequión)	12-05-2005	29.519.829
	Préstamo circulante	13-05-2011	90.000.000
Banco Santander S.A.	Préstamo Participativo	16-11-2009	31.748.609
	Préstamo Participativo	16-11-2009	30.866.317
	Préstamo Circulante	13-10-2005	24.000.000
	Línea de crédito	29-08-2008	39.200.000
	Préstamo Sindicado RBS	05-06-2006	194.000.000
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (Caja Madrid)	Préstamo Participativo	16-11-2009	27.136.100
	Préstamo Participativo	16-11-2009	19.227.449
	Préstamo circulante	01-03-2010	1.728.608
	Préstamo Sindicado RBS	05-06-2006	225.000.000
Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cadiz, Almería, Málaga, Antequera y Jaén (Unicaja)	Préstamo Sindicado RBS	05-06-2006	10.000.000
<b>Total importe máximo capitalizable</b>			<b>1.358.480.055,25</b>

Se hace constar que la totalidad de las citadas entidades acreedoras se han comprometido expresamente frente a la Sociedad a compensar, en todo o en parte, los anteriores créditos mediante la suscripción del número de acciones



**METROVACESA**

que el Consejo de Administración determine asignarles de conformidad con los acuerdos alcanzados con las distintas entidades acreedoras.

A estos efectos, de conformidad con lo estipulado en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de capital, se ha puesto a disposición de los accionistas una certificación de Deloitte, S.L., como auditor de cuentas de la Sociedad, acreditando que, de acuerdo con lo que resulta de la contabilidad de la Sociedad, los créditos enumerados serán en el momento de su compensación líquidos, vencidos y exigibles en su totalidad. Dicho informe será además complementado, en la fecha de otorgamiento de la correspondiente escritura pública en la que se documente la ejecución del aumento de capital, mediante una nueva certificación de Deloitte, S.L. en la que se acredite que, de conformidad con la contabilidad de la Sociedad, la totalidad de los créditos compensados resultan líquidos, vencidos y exigibles en dicha fecha.

Asimismo, de conformidad con lo previsto en los artículos 296 y 286 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se ha puesto a disposición de los accionistas el texto literal de la propuesta de acuerdo de aumento de capital y el preceptivo informe del Consejo de Administración de la Sociedad.

#### **4.- Condiciones suspensivas**

En atención a los acuerdos alcanzados con los acreedores financieros de la Sociedad y, más concretamente, a las condiciones a que se ha sujetado la entrada en vigor del contrato de novación modificativa, refundición y redesignación del Préstamo Sindicado firmado por la Sociedad con fecha 20 de abril de 2011, se acuerda condicionar suspensivamente la efectividad y, por tanto, la ejecución del aumento de capital objeto del presente acuerdo, a las tres siguientes condiciones, de forma que, en tanto no se cumplan las mismas, no podrá procederse a la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (B.O.R.M.E.), ni, por tanto, a la apertura del correspondiente periodo de suscripción:

- (a) la obtención de un informe provisional por parte de PricewaterhouseCoopers, S.L., en su condición de experto independiente nombrado por el Registro Mercantil de Madrid a los efectos de lo previsto en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, en el que se incluya, además, una opinión técnica provisional sobre la suficiencia de la información proporcionada por la Sociedad a sus acreedores, la

razonabilidad y viabilidad del plan de viabilidad contemplado en el mencionado contrato de novación modificativa, refundición y redesignación del Préstamo Sindicado, los términos de los acuerdos alcanzados en el contexto del proceso de reestructuración del endeudamiento financiero de la Sociedad y la proporcionalidad, a la vista de la práctica de mercado de las garantías prestadas en el contexto de dicha reestructuración;

- (b) la suscripción de contratos de novación de préstamos y créditos bilaterales otorgados exclusivamente por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A., Banco de Sabadell S.A., Banco Español de Crédito S.A., Banco Popular Español S.A., Banco Santander S.A., y/o por Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid ("Caja Madrid") o por otros acreedores financieros bajo el Préstamo Sindicado (o por cualquiera de sus filiales), o, en su caso, la asunción de compromisos de capitalización por dichos acreedores en relación con todo o parte de los mencionados préstamos y créditos, por un importe total disponible, calculado a 31 de diciembre de 2010, de, al menos, 1.651.281.406 euros, en la forma y con sujeción a los términos y condiciones previstos en el Acuerdo de Refinanciación de Bilaterales, o, en defecto de lo anterior, y habiéndose alcanzado novaciones o compromisos de capitalización de bilaterales por un importe de, al menos, el 95% de la cantidad anterior, la obtención por la Sociedad de dispensa (waiver) de esta condición en la forma y por las mayorías previstas en el mencionado contrato de novación modificativa, refundición y del Préstamo Sindicado; y
- (c) la entrada en vigor del compromiso de capitalización de créditos suscrito por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A., Banco de Sabadell S.A., Banco Español de Crédito S.A., Banco Popular Español S.A., Banco Santander S.A. Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid ("Caja Madrid") en relación con el presente aumento de capital social, lo que, a la fecha del presente acuerdo, sólo depende del cumplimiento de las dos (2) siguientes condiciones:
- (i) la obtención por Banco Santander, S.A. y/o por Banco Español de Crédito, S.A. de la dispensa de la Comisión Nacional del Mercado de Valores prevista en el artículo 8.d) del Real Decreto 1066/2007, de 13 de agosto, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, en caso de que, como consecuencia del cumplimiento de los compromisos de capitalización asumidos por dichas entidades las mismas hubieran de superar el umbral de participación que determina la obligación legal de formulación de oferta pública de adquisición de acciones sobre la Sociedad; y



**METROVACESA**

- (ii) la aprobación y registro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores del folleto informativo completo de la Sociedad en relación con el aumento de capital objeto del presente acuerdo.

El cumplimiento de las indicadas condiciones se pondrá en conocimiento de los accionistas de la Sociedad como información relevante a través de la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores así como en el anuncio que se publique en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (B.O.R.M.E.) informando de la oferta de suscripción de la nueva emisión y de la consecuente apertura del periodo de suscripción. No obstante, el Consejo de Administración quedará expresamente facultado en los términos del apartado 9 siguiente para renunciar a cualquiera de las anteriores condiciones (excepción hecha de la prevista en el epígrafe (i) del párrafo (c) anterior), siempre y cuando ello resulte legalmente posible y se haya obtenido la oportuna dispensa (waiver) a la misma por parte de los acreedores financieros de la Sociedad.

#### **5.- Derechos de las nuevas acciones**

Las nuevas acciones, de la misma clase y serie que las existentes, atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros de anotaciones en cuenta. En particular, en cuanto a los derechos económicos, las nuevas acciones darán derecho a los dividendos sociales, a cuenta o definitivos, cuya distribución se acuerde a partir de esa fecha.

#### **6.- Forma de representación de las nuevas acciones**

Las nuevas acciones estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, correspondiendo la llevanza y registro contable de las mismas a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear) así como a sus entidades participantes.

#### **7.- Admisión a negociación de las nuevas acciones**

Se acuerda solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y en cualesquiera otros mercados en los que las acciones de la Sociedad se encuentren

admitidas a negociación en el momento de ejecución del presente acuerdo, así como la incorporación de las mismas en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (S.I.B.E. o Mercado continuo).

Adicionalmente, se solicitará la admisión a negociación de los derechos de suscripción preferente en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y en cualesquiera otros mercados en los que las acciones de la Sociedad se encuentren admitidas a negociación en el momento de inicio del periodo de suscripción preferente. A tal efecto, y en cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos, la Sociedad elaborará, para su aprobación y registro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, el correspondiente folleto informativo en relación con el aumento de capital objeto del presente acuerdo.

#### **8.- Cierre anticipado y suscripción incompleta**

Podrá darse por concluido el aumento de capital de forma anticipada, en cualquier momento, siempre y cuando hubiera quedado íntegramente suscrito.

Asimismo, y de conformidad con lo previsto en el artículo 311.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del aumento de capital acordado. En consecuencia, si las acciones emitidas no fueran suscritas en su totalidad, el aumento de capital se limitará a la cantidad correspondiente al valor nominal de las acciones de la Sociedad efectivamente suscritas y desembolsadas, ya sea en efectivo o mediante compensación de créditos, quedando sin efecto en cuanto al resto.

#### **9.- Delegación específica de facultades en el Consejo de Administración**

Al amparo de lo establecido en el artículo 297.1.a) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se acuerda facultar al Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución en la Comisión Ejecutiva o en cualquiera de los consejeros, para que, dentro del plazo máximo de un (1) año a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo, y con



METROVACESA

arreglo a las condiciones indicadas en los párrafos precedentes, fije, en los términos que estime necesarios o convenientes para el buen fin de la operación, la fecha concreta en la que se ha de llevar a cabo el aumento de capital y las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el presente acuerdo (incluyendo, sin ánimo exhaustivo, la determinación de la cifra en que se deba ejecutar el aumento tras las suscripción, el plazo y procedimiento de suscripción y desembolso de las nuevas acciones, la relación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, el número de derechos al que deben renunciar uno o varios accionistas para garantizar que el número de acciones a emitir mantenga exactamente la proporción que resulte de la aplicación de dicha ecuación de canje y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del aumento y la emisión de las nuevas acciones).

Asimismo, se acuerda facultar al Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros o apoderamiento en favor de una o varias personas, sean o no consejeros, con las más amplias facultades, para desarrollar, formalizar y ejecutar el presente acuerdo, firmando cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes para su plenitud de efectos, así como para realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del aumento de capital acordado y, en particular, a título meramente enunciativo, para:

- (a) redactar, suscribir y presentar ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), si fuera necesario, el folleto informativo relativo al aumento de capital, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y del Real Decreto 1310/2005, en materia de admisión a negociación de valores de mercados secundarios oficiales, asumiendo la responsabilidad por su contenido, así como redactar, suscribir y presentar cuantos suplementos al mismo sean precisos, solicitando su verificación y registro por la CNMV, y las comunicaciones de información relevante que sean necesarias o convenientes;
- (b) declarar el cumplimiento de las condiciones a que se encuentra sujeto el aumento de capital, o, en su defecto, renunciar a cualquiera de ellas (excepción hecha de la condición prevista en el epígrafe (i) del párrafo (c) del apartado 4 del presente acuerdo), siempre y cuando ello resulte legalmente posible y se haya obtenido la oportuna dispensa (waiver) de la misma por parte de los acreedores financieros de la Sociedad en la forma y por las mayorías previstas en el contrato de novación modificativa, refundición y redesignación del Préstamo Sindicado firmado por la Sociedad con fecha 20 de abril de 2011, redactando y publicando los correspondientes anuncios e informaciones relevantes en los términos previstos en el presente acuerdo;
- (c) solicitar la admisión a negociación oficial en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, así como la inclusión en el Sistema de



Interconexión Bursátil Español (S.I.B.E. o Mercado Continuo), de las acciones que, en su caso, se emitan por la Sociedad;

- (d) realizar cualquier actuación, declaración o gestión ante la CNMV, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores, la Sociedad de Bolsas, la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear) y cualquier otro organismo, entidad o registro público o privado, español o extranjero, para obtener cuantas autorizaciones o verificaciones resulten necesarias para la ejecución del aumento de capital y/o para la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad;
- (e) negociar, suscribir y otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios en relación con el aumento de capital conforme a la práctica en este tipo de operaciones, incluyendo en particular, en caso de considerarlo necesario, contratos de agencia, aseguramiento y/o colocación, así como cualquier otro que considere conveniente para el mejor fin de la emisión, en las condiciones que tenga por adecuadas, otorgando las garantías e indemnizaciones a los aseguradores y/o colocadores que sean necesarias o convenientes;
- (f) determinar el procedimiento de suscripción y desembolso de las nuevas acciones en todo lo no acordado por la Junta General en el presente acuerdo y, en particular, determinar la forma e importe de la eventual compensación y consecuente capitalización de los créditos descritos en el presente acuerdo;
- (g) declarar ejecutado y cerrado el aumento de capital una vez finalizado el período de suscripción preferente y, en su caso, realizada la asignación discrecional de acciones, y una vez realizados los desembolsos de las acciones suscritas, determinando, en su caso, la parte de los créditos a compensar por cada titular de los mismos, las acciones a entregar a cada titular de los créditos como consecuencia de la compensación de los mismos, la determinación y liquidación y pago de la compensación económica a entregar, en su caso, a los referidos titulares de los créditos por el importe de los mismos que no resulte compensado y, en general y en caso de suscripción incompleta del aumento de capital, la determinación del importe final del aumento de capital y el número de acciones suscritas, otorgando cuantos documentos públicos o privados sean convenientes para la ejecución del aumento;
- (h) modificar el artículo 3º de los Estatutos Sociales, adaptándolo a la nueva cifra de capital que resulte en función del número de acciones suscritas, así como, en general, modificar cualesquiera otras disposiciones estatutarias que lo requieran, adaptándolas a la nueva cifra de capital resultante y al número total de acciones en circulación, con indicación expresa de que las mismas pertenecen a una misma clase y serie;
- (i) redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar cualquier tipo de documento en relación con el aumento de capital objeto del presente



METROVACESA

acuerdo, así como publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes; y

- (j) comparecer ante el Notario de su elección y elevar el presente acuerdo a escritura pública, así como realizar cuantas actuaciones sean precisas y aprobar y formalizar cuantos documentos públicos o privados resulten necesarios o convenientes para la plena efectividad del presente acuerdo de aumento de capital en cualquiera de sus aspectos y contenidos y, en especial, para subsanar, aclarar, interpretar, completar, precisar o concretar, en su caso, el acuerdo adoptado y, en particular, subsanar los defectos, omisiones o errores que fuesen apreciados en la calificación verbal o escrita del Registro Mercantil."

Y para que así conste a los efectos oportunos expido y firmo la presente certificación, con el visto bueno del presidente, en Madrid a 29 de junio de 2011.

El Secretario del Consejo

VºBº

El Presidente

Don Lucas Osorio Iturmendi

Don Vitalino Nafria Aznar