

17 de marzo de 2011

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

**ACUERDO RELATIVO A LA
CAPITALIZACIÓN Y VOTO
EN METROVACESA S.A.**

ESTE ACUERDO se suscribe en Madrid, el 17 de marzo de 2011

ENTRE

- (1) **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.**, sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en Plaza de San Nicolás 4, Bilbao, inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya y con CIF número A-48265169 (en adelante, **BBVA**).
- (2) **BANCO DE SABADELL, S.A.**, sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en Plaça Sant Roc 20, Sabadell (Barcelona), inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona y con CIF número A-08000143 (en adelante, **Banco Sabadell**).
- (3) **BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A.**, sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en Gran Vía de Hortaleza 3, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid y con CIF número A-28000032 (en adelante, **Banesto**).
- (4) **BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.**, sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en calle Velázquez 34, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid y con CIF número A-28000727 (en adelante, **Banco Popular**).
- (5) **BANCO SANTANDER, S.A.**, sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en Paseo de Pereda 9-12, Santander, inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria y con CIF número A-39000013 (en adelante, **Banco Santander**).
- (6) **CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID**, caja de ahorros de nacionalidad española, con domicilio social en Plaza del Celenque 2, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid y con CIF número G-28029007 (en adelante, **Caja Madrid**).

En adelante, BBVA, Banco Sabadell, Banesto, Banco Popular, Banco Santander y Caja Madrid se denominarán, conjuntamente, los "**Bancos Accionistas**" o las "**Partes**" (y cada una de ellas, un "**Banco Accionista**" o una "**Parte**").

Se adjunta al presente acuerdo copia de los poderes en virtud de los cuales actúan los apoderados de las Partes. En el caso de Banesto se adjunta una certificación de los acuerdos adoptados por su Comisión Ejecutiva otorgando poderes para la firma del presente acuerdo, comprometiéndose Banesto a proceder a su elevación a público en el plazo de tres (3) días hábiles a contar desde el día de hoy.

Las Partes, reconociéndose mutuamente plena capacidad jurídica para suscribir el presente acuerdo

EXPONEN

- (A) Metrovacesa S.A. (en adelante, "**Metrovacesa**" o la "**Sociedad**") y las sociedades de su grupo se encuentran involucradas en un proceso de reestructuración de su endeudamiento financiero. Los principales términos y condiciones de tal reestructuración del endeudamiento financiero (en adelante, la "**Reestructuración**") se adjuntan como anexo a un contrato de vinculación denominado en inglés "**Lock-Up and Restructuring Agreement**" y sujeto a ley y jurisdicción inglesas, a suscribir por Metrovacesa y ciertos de sus acreedores financieros (en adelante, el "**Lock-Up and Restructuring Agreement**"), cuyo borrador más reciente con los términos negociados hasta la fecha del presente documento las Partes declaran conocer y que se adjunta a este contrato como Anexo (A) a efectos de su identificación. En el contexto de la Reestructuración, está igualmente prevista la suscripción de un contrato de novación modificativa de créditos denominado en inglés "**Bilaterals Restructuring Agreement**" y sujeto a ley y jurisdicción inglesas, a suscribir por Metrovacesa y ciertos de sus acreedores financieros, para la reestructuración a largo plazo de la deuda financiera objeto del mismo (en adelante, el "**Bilaterals Restructuring Agreement**"), cuyo borrador más reciente con los términos negociados hasta la fecha del presente documento las Partes declaran conocer y se adjunta a este contrato como Anexo (B) a efectos de su identificación.
- (B) Uno de los elementos clave de la Reestructuración 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**" (en adelante, el "**Initial Capital Raise Term Sheet**") cuyo borrador más reciente con los términos negociados hasta la fecha del presente documento es también un anexo que se adjunta al Lock-Up and Restructuring Agreement, en el que está previsto que los Bancos Accionistas capitalicen, en su conjunto, deuda financiera frente a Metrovacesa por un importe de, al menos, 1.200.000.000 € (el "**Aumento de Capital**").
- (C) Atendiendo a la importancia que para Metrovacesa tiene asegurar el cumplimiento de la condición referida anteriormente, y reuniendo los Bancos Accionistas la doble condición de entidades acreedoras y accionistas de la Sociedad; las Partes desean suscribir el presente acuerdo de capitalización y voto (en adelante, el "**Acuerdo**") con sujeción a las siguientes

CLÁUSULAS

1. COMPROMISO DE CAPITALIZACIÓN

1.1 Sujeto al cumplimiento de las condiciones suspensivas indicadas en la Cláusula 3 (*Condiciones Suspensivas*) siguiente, cada uno de los Bancos Accionistas se compromete por medio del presente Acuerdo a capitalizar en el Aumento de Capital, en la forma y en los términos previstos en el Initial Capital Raise Term Sheet, por sí o mediante cualquier entidad controlada por ella, un importe de deuda

financiera (existente a 31 de diciembre de 2010) frente a Metrovacesa igual al que se indica a continuación (en adelante, el “*Compromiso de Capitalización*”):

BANCO ACCIONISTA	Compromiso de capitalización (Euros)
BBVA	245.076.000
BANCO SABADELL	171.729.000
BANESTO	162.743.000
BANCO POPULAR	166.000.000
BANCO SANTANDER	329.257.000
CAJA MADRID	273.092.157
TOTAL	1.347.897.157

La ejecución del Compromiso de Capitalización previsto en el presente Acuerdo tendrá lugar por todas las Partes simultáneamente y en unidad de acto, en la fecha (siempre que se trate de un día laborable en Madrid), hora (comprendida entre las 8:00 y las 20:00 horas) y lugar de la ciudad de Madrid que se les notifique al efecto por Metrovacesa con al menos 48 horas de antelación, una vez cumplidas las condiciones suspensivas indicadas en la Cláusula 3.1 (*Condiciones Suspensivas*) siguiente.

No se entenderá incumplido el Compromiso de Capitalización correspondiente a Banesto o a Banco Santander en la medida en que la suma de la capitalización de créditos efectuada por Banco Santander y Banesto sea el sumatorio de los Compromisos de Capitalización de Banco Santander y Banesto.

Cada Banco Accionista se compromete a capitalizar créditos frente a Metrovacesa en el Aumento de Capital por el importe de su respectivo Compromiso de Capitalización, como mínimo. Del mismo modo, cada Banco Accionista se compromete a no capitalizar créditos frente a Metrovacesa en el Aumento de Capital por importe superior a su respectivo Compromiso de Capitalización, admitiéndose, no obstante, una tolerancia, a elección de cada Banco Accionista, al alza de 999.999 € por cada Banco Accionista y del 2,5% (en este último caso, únicamente para permitir la capitalización de intereses devengados, si así lo decidiese cualquier Banco Accionista en relación con los intereses devengados de su deuda). No obstante lo anterior, y a elección de cada Banco Accionista, podrán capitalizarse por entero (sin que computen siquiera a los efectos de los márgenes de tolerancia indicados) los créditos que por importe conjunto de: (i) 26.938.429 € (conforme al siguiente detalle, Banco Popular: 6.679.386 €; Banco Santander: 7.466.891€, BBVA: 7.471.692 € y Caja Madrid: 5.320.460 €) ó (ii) 32.749.989 € (conforme al siguiente detalle, Banco Popular: 6.506.961 €; Banco Santander: 7.274.137 €, BBVA: 7.278.815 € y Caja Madrid: 11.690.076 €) puedan otorgar a Metrovacesa con posterioridad a este Acuerdo, en una única operación sindicada o en sendas operaciones bilaterales, Banco Popular, Banco Santander, BBVA y Caja Madrid, lo anterior siempre y cuando la operación sea aprobada por los órganos competentes de Metrovacesa y no suponga que el importe conjunto de los aumentos de capital (incluido el Aumento de Capital referido

en el Expositivo (B) de este Acuerdo) acordados por Metrovacesa en el contexto de la Reestructuración sea superior a 2.050.000.000 €.

Caja Madrid no estará obligada a cumplir el Compromiso de Capitalización en la medida en que, al hacerlo, hubiera de resultar (directa o indirectamente) propietaria de acciones de Metrovacesa en porcentaje superior al 19,5% del capital, si bien no se tendrán en cuenta, a los efectos de este porcentaje y de lo previsto en este párrafo, las acciones de que viniera a ser titular con posterioridad a la fecha de este Acuerdo. En este caso, el Compromiso de Capitalización de Caja Madrid se verá automáticamente reducido hasta el importe necesario para no rebasar la citada participación accionarial. No obstante lo anterior, Caja Madrid se reserva la posibilidad de incrementar este porcentaje como consecuencia de la capitalización de un volumen de deuda superior al contemplado en la tabla del Compromiso de Capitalización. Si, como consecuencia de lo previsto en este párrafo, el importe de los Compromisos de Capitalización de los Bancos Accionistas no alcanzara el importe de 1.200.000.000 € (o aquella otra cifra inferior a la que se reduzca este importe conforme a lo previsto en el Initial Capital Raise Term Sheet), el presente Acuerdo quedará automáticamente resuelto.

Banco Popular sólo estará obligado a cumplir el Compromiso de Capitalización por importe de 166.000.000 € si Metrovacesa (i) solicita a Banco Popular un crédito de aproximadamente 90.000.000 €, para la aplicación de su importe a la cancelación total de dos operaciones de préstamo con garantía hipotecaria suscritas entre, por un lado, las sociedades Urbanizadora Valdepolo I, Urbanizadora Valdepolo II, Urbanizadora Valdepolo III y Urbanizadora Valdepolo IV y, por otro, por Banco Popular y (ii) aplica el importe del crédito a la cancelación total de las dos operaciones de préstamo hipotecario suscritas entre Banco Popular y las citadas entidades. En la medida en que lo anterior no se cumpla, bien porque Metrovacesa no solicite el crédito por un importe de aproximadamente 90.000.000 € a Banco Popular, bien porque habiéndolo solicitado, no aplica su importe a la cancelación total de las dos operaciones de préstamo hipotecario, Banco Popular no estará obligado a cumplir su compromiso de capitalización por importe de 166.000.000 €, quedando reducido tal compromiso a la cifra de 76.000.000 €. Si, como consecuencia de lo previsto en este párrafo, el importe de los Compromisos de Capitalización de los Bancos Accionistas no alcanzara el importe de 1.200.000.000 € (o aquella otra cifra inferior a la que se reduzca este importe conforme a lo previsto en el Initial Capital Raise Term Sheet), el presente Acuerdo quedará automáticamente resuelto.

En caso de que cualquiera de las Partes no comparezca en el lugar, fecha y hora señalada al efecto por la Sociedad debidamente representada por representante con facultades suficientes para ejecutar el Compromiso de Capitalización, todas las Partes quedarán automáticamente liberadas de sus respectivos Compromisos de Capitalización sin perjuicio de la responsabilidad de la Parte incumplidora frente a las restantes Partes (y, en su caso, frente a Metrovacesa) como consecuencia de dicho incumplimiento (en particular, conforme a lo previsto en la Cláusula 7 (*Penalidad*) siguiente).

1.2 Cada Banco Accionista cumplirá su Compromiso de Capitalización mediante la capitalización en el Aumento de Capital, en la forma y en los términos previstos en

el Initial Capital Raise Term Sheet, de créditos financieros otorgados a Metrovacesa con anterioridad al 31 de diciembre de 2010. Se exceptúa de lo anterior:

- (a) los créditos que, por importe máximo de 55.000.000 € pueda otorgar Banesto a Metrovacesa con posterioridad a este Acuerdo, cuya capitalización computaría para el cumplimiento del Compromiso de Capitalización de Banesto; y,
- (b) los créditos que, por importe máximo de 90.000.000 € pueda otorgar Banco Popular a Metrovacesa con posterioridad a este Acuerdo, cuya capitalización computaría para el cumplimiento del Compromiso de Capitalización de Banco Popular.

Sin perjuicio de lo establecido en este apartado, cualquiera de los Bancos Accionistas podrá capitalizar, para cumplir su Compromiso de Capitalización, créditos frente a Metrovacesa existentes a 31 de diciembre de 2010 adquiridos con posterioridad a esta fecha.

1.3 A fin de dar cumplimiento a los requisitos impuestos por el artículo 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, cada Banco Accionista:

- (a) informará por escrito a Metrovacesa, con al menos cinco (5) días hábiles de antelación a la fecha fijada para la reunión del consejo de administración de Metrovacesa que vaya a convocar la junta general de accionistas que deba decidir sobre el Aumento de Capital (o en un plazo inferior si las circunstancias así lo requiriesen, si bien nunca inferior a un día hábil), de la naturaleza, características y demás detalles de los préstamos y créditos que componen la deuda financiera que dicho Banco Accionista se dispone a compensar bajo el Compromiso de Capitalización; y
- (b) aceptará, en su caso, la novación de los préstamos y créditos que componen la deuda financiera que dicho Banco Accionista se dispone a compensar bajo el Compromiso de Capitalización a fin de que los mismos resulten líquidos, vencidos y exigibles en su totalidad o en el importe que corresponda en la fecha de otorgamiento de la escritura pública de formalización del acuerdo de Aumento de Capital; comprometiéndose a suscribir los documentos que resulten precisos a tal efecto.

1.4 El Compromiso de Capitalización correspondiente a cada uno de los Bancos Accionistas podrá verse proporcionalmente reducido (pero no aumentado) exclusivamente en la forma y en los términos previstos en el Initial Capital Raise Term Sheet.

2. COMPROMISO DE VOTO

Sujeto al cumplimiento de las condiciones suspensivas indicadas en la Cláusula 3 (*Condiciones Suspensivas*) siguiente, por el presente Acuerdo cada uno de los Bancos Accionistas se compromete a votar a favor de la propuesta de Aumento de Capital en

los términos del Initial Capital Raise Term Sheet en la junta general de accionistas que se convoque a fin de decidir sobre la misma (el “*Compromiso de Voto*”).

3. CONDICIONES SUSPENSIVAS

3.1 La entrada en vigor del Compromiso de Capitalización estará sujeta al cumplimiento (o renuncia por quien o quienes corresponda, conforme a lo previsto más abajo) de la totalidad de las siguientes condiciones suspensivas:

- (a) la suscripción del Lock-Up and Restructuring Agreement por los Bancos Accionistas que sean parte de ese contrato (sustancialmente en los términos del Anexo (A) de este Acuerdo, en particular, sin limitación, en lo relativo a la Cláusula 6.1 (c) del referido Anexo (A)) y su entrada en vigor, de conformidad con los términos de dicho documento;
- (b) la suscripción del Bilaterals Restructuring Agreement por los Bancos Accionistas (sustancialmente en los términos del Anexo (B) de este Acuerdo) y su entrada en vigor, de conformidad con los términos de dicho documento;
- (c) la aprobación del Scheme of Arrangement relativo a la novación modificativa del crédito sindicado otorgado a Metrovacesa el 5 de junio de 2006 (novado posteriormente el 27 de julio de 2007) al que se refiere el Lock-Up and Restructuring Agreement por parte del tribunal inglés correspondiente, mediante la oportuna resolución judicial firme y no susceptible de recurso alguno;
- (d) la aprobación por parte del consejo de administración de Metrovacesa de la Reestructuración y la convocatoria de la junta general de accionistas de la Sociedad a los efectos de aprobar el Aumento de Capital en los términos del Initial Capital Raise Term Sheet;
- (e) la aprobación por parte de la junta general de accionistas de la Sociedad del Aumento de Capital en los términos del Initial Capital Raise Term Sheet;
- (f) la realización por parte de Metrovacesa de una oferta de toma de préstamo o crédito de Banesto por importe máximo de 55.000.000 € referido en la Cláusula 1.2. (a), conforme a la aprobación por parte del consejo de administración de Metrovacesa de junio de 2010 (y los acuerdos complementarios pertinentes) y la suscripción de dicho préstamo o crédito (en el bien entendido de que la falta de suscripción de la operación no impedirá el cumplimiento de esta condición cuando se debiera a causa imputable a Banesto);
- (g) la realización por parte de Metrovacesa de una oferta de toma de préstamo o crédito de Popular por importe máximo de 90.000.000 € referido en la Cláusula 1.2. (b), conforme a la aprobación por parte del consejo de administración de Metrovacesa de junio de 2010 y la suscripción de dicho préstamo o crédito (en el bien entendido de que la falta de suscripción de la operación no impedirá el cumplimiento de esta condición cuando se debiera a causa imputable a Popular);

- (h) la obtención por Banco Santander y/o Banesto de la dispensa de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“*CNMV*”) prevista en el artículo 8.d) del Real Decreto 1066/2007, de 13 de agosto, sobre el régimen de las ofertas públicas de valores (“*RDOPA*”) en caso de que, como consecuencia del cumplimiento de los Compromisos de Capitalización aquí previstos, hubiera(n) de superar el umbral de participación que determina la obligación legal de formulación de oferta pública de adquisición de acciones sobre la Sociedad; y
- (i) la aprobación y el registro por la *CNMV* del folleto informativo completo de Metrovacesa en relación con el Aumento de Capital.

Las condiciones suspensivas establecidas en los apartados (a), (b), (c), (d), (e) e (i) anteriores podrán ser renunciadas mediante decisión unánime de los Bancos Accionistas.

La condición suspensiva establecida en el apartado (f) podrá ser renunciada mediante decisión de Banesto.

La condición suspensiva establecida en el apartado (g) podrá ser renunciada mediante decisión de Popular.

La condición suspensiva establecida en el apartado (h) podrá ser renunciada mediante decisión de Banco Santander y/o Banesto (según corresponda) si, como consecuencia del cumplimiento de los Compromisos de Capitalización aquí previstos, fuera(n) a superar el umbral de participación que determina la obligación legal de formulación de oferta pública de adquisición de acciones sobre la Sociedad.

3.2 Por su parte, la entrada en vigor del Compromiso de Voto estará sujeta al cumplimiento (o renuncia unánime, conforme a lo previsto más abajo) de las siguientes condiciones suspensivas:

- (a) la suscripción del Lock-Up and Restructuring Agreement por los Bancos Accionistas que sean parte de ese contrato (sustancialmente en los términos del Anexo (A) de este Acuerdo) y su entrada en vigor, de conformidad con los términos de dicho documento;
- (b) la suscripción del Bilaterals Restructuring Agreement por los Bancos Accionistas (sustancialmente en los términos del Anexo (B) de este Acuerdo) y su entrada en vigor, de conformidad con los términos de dicho documento;

- (c) la aprobación del Scheme of Arrangement relativo a la novación modificativa del crédito sindicado otorgado a Metrovacesa el 5 de junio de 2006 (novado posteriormente el 27 de julio de 2007) al que se refiere el Lock-Up and Restructuring Agreement por parte del tribunal inglés correspondiente mediante la oportuna resolución judicial firme y no susceptible de recurso alguno;
- (d) la aprobación por parte del consejo de administración de Metrovacesa de la Reestructuración y la convocatoria de la junta general de accionistas de la Sociedad a los efectos de aprobar el Aumento de Capital en los términos del Initial Capital Raise Term Sheet.

Las condiciones suspensivas establecidas en los apartados anteriores podrán ser renunciadas mediante decisión unánime de los Bancos Accionistas.

3.3 A fin de poder dar cumplimiento a las obligaciones asumidas en la Cláusula 1.3(a) anterior, así como para poder constatar el cumplimiento de las condiciones suspensivas previstas en la presente Cláusula, Metrovacesa informará a los Bancos Accionistas, tan pronto como resulte posible de:

- (a) la fecha prevista para la reunión del consejo de administración de la Sociedad que vaya a convocar la junta general que deba decidir sobre el Aumento de Capital;
- (b) la fecha de entrada en vigor del Lock-Up and Restructuring Agreement;
- (c) la fecha de entrada en vigor del Bilaterals Restructuring Agreement;
- (d) la aprobación del Scheme of Arrangement por parte del tribunal inglés correspondiente, así como la firmeza de la correspondiente resolución judicial;
- (e) la aprobación, en su caso, de la Reestructuración por parte del consejo de administración de Metrovacesa;
- (f) la aprobación, en su caso, por el consejo de administración de Metrovacesa de la convocatoria de la junta general de accionistas de la Sociedad que debe decidir sobre el Aumento de Capital; y
- (g) la aprobación y el registro por la CNMV del folleto informativo completo de Metrovacesa en relación con el Aumento de Capital.

Por su parte, Banco Santander y/o Banesto informarán a Metrovacesa y los restantes Bancos Accionistas de la solicitud y, en su caso, de la obtención por su parte de la dispensa de la CNMV prevista en el artículo 8.d) del RDOPA.

Banco Santander y/o Banesto se comprometen a tramitar diligentemente la correspondiente solicitud de dispensa ante la CNMV y Metrovacesa a prestarles 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.

4. CONFIDENCIALIDAD

4.1 Las Partes acuerdan que el presente Acuerdo tiene carácter confidencial por lo que queda prohibida la difusión, total o parcial, del presente Acuerdo a terceros, ya sea mediante entrega de copias del mismo o de cualquier otro modo sin consentimiento expreso de las restantes Partes, salvo que su revelación venga impuesta legalmente o normativamente, sea exigida por cualquier autoridad judicial, gubernamental, regulatoria o administrativa o sea necesaria para hacer valer los derechos de cualquier Parte frente a juzgados o tribunales.

4.2 No obstante lo previsto en la Cláusula 4.1 anterior, las Partes reconocen que el Compromiso de Voto constituye un pacto parasocial en los términos previstos en el artículo 518 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. En consecuencia, las Partes se obligan a comunicar la suscripción del presente Acuerdo a Metrovacesa no más tarde de la fecha de cumplimiento de las condiciones suspensivas previstas en la Cláusula 3.2 anterior (salvo que el Acuerdo hubiera sido comunicado previamente por cualquiera de los Bancos Accionistas a la Sociedad en virtud de lo previsto en la Cláusula 5), de forma que, conforme a lo previsto en el artículo 519 del texto legal antes citado, la Sociedad (i) proceda a comunicar a la CNMV la existencia del presente Acuerdo, acompañando copia de su Cláusula 2 para su publicación como hecho relevante; y (ii) deposite copia del presente Acuerdo en el Registro Mercantil de Madrid.

5. ESTIPULACIONES A FAVOR DE METROVACESA

5.1 Lo dispuesto en las Cláusulas 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 y 3.1 del presente Acuerdo se pacta por los Bancos Accionistas, además de como obligaciones entre las Partes, con el carácter de estipulaciones a favor de Metrovacesa conforme a lo previsto en artículo 1.257 del Código Civil, cuya aceptación por Metrovacesa conllevará indisolublemente la asunción por su parte de las obligaciones previstas en las Cláusulas 3.3 y 4.2 del presente Acuerdo. Ninguna otra cláusula de este Acuerdo tiene el carácter de estipulación a favor de tercero. No podrá Metrovacesa aceptar las estipulaciones en su favor contenidas en este Acuerdo si no asumiera expresamente a su cargo, simultáneamente, las obligaciones previstas en las Cláusulas 3.3 y 4.2 del presente Acuerdo.

5.2 Las Partes convienen que cualesquiera dos de ellas (al menos), actuando conjuntamente, podrán comunicar a Metrovacesa la celebración del presente Acuerdo y trasladarle una copia del mismo para que ésta pueda aceptar las estipulaciones a su favor referidas en el párrafo anterior. Quienes así lo hicieran, deberán poner al resto de las Partes en conocimiento de tal comunicación, de forma previa. Metrovacesa no estará facultada para aceptar las estipulaciones en su favor contenidas en este Acuerdo si deviniera conocedora de las mismas de forma distinta a mediante la comunicación a tal efecto realizada por, al menos, dos cualesquiera de las Partes de este Acuerdo.

6. EXTINCIÓN AUTOMÁTICA

6.1 Salvo acuerdo en contrario de las Partes, el presente Acuerdo quedará automáticamente extinguido si llegado el 31 de julio de 2011 no se han cumplido las condiciones suspensivas indicadas en los apartados (a), (b) y (c) de la Cláusula 3.1 anterior) o en cualquier otra fecha anterior en la que la Sociedad (o, en cuanto a la condición suspensiva prevista en el apartado (h) de la Cláusula 3.1 precedente, el/los Banco(s) Accionista(s) solicitante(s) de la dispensa, en cuanto a la condición suspensiva prevista en el apartado (f) de la Cláusula 3.1 precedente, Banesto y en cuanto a la condición suspensiva prevista en el apartado (g) de la Cláusula 3.1 precedente, Popular) comunique a los Bancos Accionistas la imposibilidad notoria de cumplir con las condiciones suspensivas previstas en la Cláusula 3.1 del presente Acuerdo o cualesquiera otras condiciones a las que se someta la efectividad de la Reestructuración.

6.2 También podrá ser resuelto el Acuerdo por decisión unánime de las Partes alcanzada con anterioridad al momento en que este Acuerdo hubiera sido comunicado a Metrovacesa y esta hubiera aceptado las estipulaciones a su favor (o incluso con posterioridad a dicha aceptación, con el consentimiento adicional de Metrovacesa).

6.3 Finalmente, el presente Acuerdo quedará automáticamente extinguido si, con anterioridad a la junta general de accionistas de Metrovacesa que haya de aprobar el Aumento de Capital, Metrovacesa realizara, comprometiera o autorizara cualquier desinversión de sus activos o los de las sociedades de su grupo empresarial (excepción hecha de las desinversiones de viviendas efectuadas a favor de consumidores o inversores finales (al por menor) y realizadas en el curso ordinario de sus negocios), salvo que la citada desinversión fuese autorizada por unanimidad por el consejo de administración de Metrovacesa.

7. CLÁUSULA PENAL

La Parte que incumpliera las obligaciones a su cargo en este Acuerdo quedará sujeta a la obligación de satisfacer a las restantes, en concepto de cláusula penal, un importe igual al del Compromiso de Capitalización de la Parte incumplidora, sin perjuicio de la indemnización de cualesquiera otros daños y perjuicios que el incumplimiento irrogara a las demás Partes. Las Partes renuncian, con la mayor extensión, a la facultad de solicitar la moderación judicial equitativa de la pena en caso de cumplimiento sólo parcial, tardío o irregular de la obligación. No obstante lo anterior y a efectos meramente aclaratorios, el incumplimiento de sus obligaciones por cualquiera de las Partes no supondrá en ningún caso un incremento de las obligaciones asumidas por el resto de las Partes en el presente Acuerdo.

8. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN

8.1 Este Acuerdo se regirá por la ley común española.

8.2 Las Partes, con renuncia expresa a su fuero propio, se someten de manera expresa e irrevocable a los juzgados y tribunales de la ciudad de Madrid para cualesquiera cuestiones que puedan derivarse de la interpretación, validez o cumplimiento del presente Acuerdo.

Y en testimonio de lo cual, las Partes suscriben el presente Acuerdo, en seis (6) originales iguales, uno para cada Parte, en el lugar y la fecha indicados en el encabezamiento y a la hora que figura bajo la firma de cada una de las Partes.

Las Partes suscriben el presente Acuerdo mediante firma abierta a partir de las 12:30 y desplegará todos sus efectos una vez que haya sido suscrito por todas las Partes. En el supuesto de que a las 24:00 de la fecha indicada en el encabezamiento no hubiera sido suscrito por todas las Partes el presente Acuerdo quedará automáticamente resuelto.

**BANCO BILBAO VIZCAYA
ARGENTARIA. S.A.**

BANCO SANTANDER, S.A.

BANCO DE SABADELL, S.A.

**CAJA DE AHORROS Y MONTE DE
PIEDAD DE MADRID**

~~BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A. BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.~~

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 1.257 del Código Civil (estipulación a favor de tercero), ACEPTO y CONFORME

~~METROVACESA, S.A.~~



Informe sobre la concurrencia del supuesto de hecho previsto en el apartado d) del artículo 8 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores en el Aumento de Capital a ejecutar por Metrovacesa, S.A. en el marco de los Acuerdos de Refinanciación alcanzados por dicha sociedad con sus entidades financieras acreedoras



Metrovacesa S.A.
Parque Metrovacesa Vía Norte
Quintanavides, 13
28050 Madrid
Att.: Consejo de Administración

29 de junio de 2011

Muy señores nuestros:

Con fecha 15 de abril de 2011 fuimos designados por D. Juan Pablo Ruano Borrella, Registrador Mercantil de Madrid, en relación con el expediente 393/11, como expertos independientes para la elaboración de un Informe a los efectos de lo dispuesto en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal (incorporada en virtud del artículo 8, apartado 2 b, del Real Decreto-ley 3/2009, de 27 de marzo) sobre el plan de viabilidad (en adelante, el **"Plan de Viabilidad"** o el **"Plan"**) preparado por la dirección de Metrovacesa, S.A. (en adelante, la **"Dirección"** y **"Metrovacesa"** o la **"Sociedad"**, respectivamente), en relación con los acuerdos de refinanciación alcanzados por Metrovacesa para la reestructuración de la mayor parte de su deuda financiera (en adelante, los **"Acuerdos de Refinanciación"**, a los que nos referiremos en mayor detalle en la sección 1 del presente documento). A este respecto, con fecha 2 de junio de 2011 remitimos a la Sociedad nuestro borrador de Informe preliminar a los efectos de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley Concursal antes referido.

La entrada en vigor de los Acuerdos de Refinanciación se encuentra sujeta al previo cumplimiento de una serie de condiciones suspensivas, una de las cuales es la capitalización por parte de determinadas entidades acreedoras a su vez accionistas de la Sociedad (las **"Entidades Acreedoras"**), entre las que se encuentran Banco Santander, S.A. (**"Banco Santander"**) y su sociedad 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"**), de créditos que tuviesen otorgados a Metrovacesa, por un importe mínimo de 1.200 millones de euros. A este respecto las Entidades Acreedoras (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 Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid -**"Caja Madrid"**) celebraron el 17 de marzo de 2011 un **"Acuerdo relativo a la capitalización y voto en Metrovacesa, S.A."** (el **"Compromiso de Capitalización"**), al que se adhirió Metrovacesa en su carácter de tercero beneficiario de las estipulaciones contenidas en dicho Compromiso de Capitalización a su favor, en virtud del cual estas se obligaron a capitalizar deuda financiera frente a Metrovacesa por un importe total conjunto de 1.347.897.157 euros, de los cuales Grupo Santander capitalizará una cantidad de 492 millones de euros. La entrada en vigor del Compromiso de Capitalización

está sujeta al cumplimiento (o renuncia) de una serie de condiciones suspensivas. A fecha de este informe parte de dichas condiciones todavía no se han cumplido.

En su reunión celebrada el día 28 de junio de 2011, la Junta General de accionistas de Metrovacesa 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 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 (el "**Aumento de Capital**"), en el marco del cual, una vez concluido el periodo de suscripción preferente de los actuales accionistas de la Sociedad, el Consejo de Administración podrá, en virtud del Compromiso de Capitalización, asignar todas o parte de las acciones sobrantes a las Entidades Acreedoras mediante la compensación, y consecuente capitalización de créditos que dichas Entidades tienen frente a la Sociedad.

En atención a los términos y condiciones del Aumento de Capital y al Compromiso de Capitalización asumido por Banco Santander y Banesto frente a Metrovacesa, existe la posibilidad de que, en función del número de derechos de suscripción preferente que sean ejercitados durante el periodo de suscripción preferente por los accionistas de la Sociedad distintos de las Entidades Acreedoras, el Grupo Santander pase a ser titular de un porcentaje de derechos de voto de Metrovacesa igual o superior al 30%, y, por tanto, que exceda 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 "**Real Decreto 1066/2007**") 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 emitidas por Metrovacesa, conforme a lo establecido en el artículo 3.2 del Real Decreto 1066/2007.

En previsión de dicha circunstancia, una de las condiciones suspensivas a las que las Entidades Acreedoras sujetaron su Compromiso de Capitalización, y a la que igualmente la Junta General de Metrovacesa condicionó la ejecución del Aumento de Capital aprobado por dicho órgano en su reunión celebrada el pasado día 28 de junio de 2011, es la obtención por Banco Santander de la dispensa de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, la "**CNMV**") a la obligación de formular una OPA sobre la Sociedad en caso de que, como consecuencia del cumplimiento de los compromisos de capitalización asumidos, la participación de dicha entidad (una vez computada la participación de las personas o entidades vinculadas a Banco Santander a los efectos de lo previsto en el artículo 5 del Real Decreto 1066/2007) superase el umbral de participación que determina la obligación legal de formular una OPA sobre el 100% de los derechos de voto de la Sociedad.

A fin de acreditar a la CNMV la procedencia del otorgamiento de la dispensa, al amparo de lo estipulado en el apartado d) del artículo 8 del Real Decreto 1066/2007, y poder así llevar a cabo el Aumento de Capital, la Sociedad se ha dirigido a nosotros para que en nuestra condición de expertos independientes designados por el Registro Mercantil a los efectos de lo dispuesto en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley Concursal, elaboremos un Informe adicional a nuestro borrador de Informe inicial, sobre la concurrencia en Metrovacesa y en el Aumento de Capital a ejecutar en el marco de los Acuerdos de Refinanciación y en el cual las Entidades Acreedoras darán cumplimiento a su Compromiso de Capitalización, de los

presupuestos objetivos establecidos en el referido artículo 8 d) del Real Decreto 1066/2007.

Como resultado de dicha petición, les presentamos nuestro Informe (en adelante, el “Informe”) en relación con los Acuerdos de Refinanciación y, en concreto, con el Aumento de Capital y el Compromiso de Capitalización al que se dará cumplimiento en el marco de dicho Aumento.

Nuestro Informe ha sido preparado de acuerdo con nuestra propuesta de servicios profesionales de 13 de junio de 2011 (incluida como Anexo I del presente Informe) y contiene nuestro juicio sobre la gravedad e inminencia, en su caso, del peligro para la viabilidad financiera de METROVACESA y sobre si los Acuerdos de Refinanciación (concretamente en lo que se refiere al Aumento de Capital y al Compromiso de Capitalización), están concebidos para garantizar la recuperación financiera de METROVACESA en el plazo de 5 años contemplado en los Acuerdos de Refinanciación, de conformidad con lo dispuesto en el apartado d) del artículo 8 del Real Decreto 1066/2007.

Como se ha señalado antes, los Acuerdos de Refinanciación comprenden no solo la reestructuración del endeudamiento de la Sociedad a nivel individual sino la de todo el grupo de sociedades del que Metrovacesa es sociedad matriz (en adelante, “Grupo Metrovacesa”), motivo por el cual, la información que hemos examinado para llegar a una comprensión adecuada del Plan de Viabilidad y determinar la concurrencia de los presupuestos objetivos establecidos en el artículo 8 d) del Real Decreto 1066/2007, se refiere al Grupo Metrovacesa en su conjunto y no considerando individualmente su sociedad matriz.

1. Antecedentes

El presente Informe se emite en relación con el Plan de Viabilidad de Metrovacesa que se incluye en el Anexo II y el Aumento de Capital aprobado por la Junta General Ordinaria de la Sociedad de 28 de junio de 2011 que se incluye junto con el Compromiso de Capitalización como Anexo III.

El objeto de la Sociedad y sus actividades principales consisten en la adquisición de toda clase de fincas para su explotación en arrendamiento, la promoción, urbanización y parcelación de bienes inmuebles y la gestión inmobiliaria y explotación de oficinas, centros comerciales, instalaciones hoteleras y aparcamiento de vehículos. En el ejercicio 2010, según la información de las cuentas anuales, las ventas ascendieron a €318 millones, de los cuales €26 millones provenían de la venta de suelos, €€175 millones de la venta de promociones, €114 millones de rentas y alquileres y €3 millones de otros conceptos; siendo el resultado del ejercicio de €194 millones (negativos). A 31 de diciembre 2010 su patrimonio neto atribuible ascendía a €644 millones.

El presente Informe incluye, principalmente, una breve descripción del Plan de Viabilidad y de los Acuerdos de Refinanciación, una descripción resumida del alcance y el resultado de nuestro trabajo, en relación con el apartado d) del artículo 8 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio.

Plan de Viabilidad y Acuerdos de Refinanciación

PLAN DE VIABILIDAD

La Dirección ha preparado el Plan de Viabilidad para el Grupo Metrovacesa. En este

contexto, el Plan de Viabilidad facilitado por la Dirección, y que se adjunta como Anexo II a este Informe, muestra los flujos de caja consolidados del Grupo Metrovacesa para el periodo proyectado 2011-2016, presentado en base anual.

El Plan de Viabilidad detalla la cuenta de resultados del mencionado periodo proyectado, diferenciando aquellos negocios que producen ingresos de forma recurrente, de aquellos que no lo hacen. Bajo este criterio se han establecido dos planes de viabilidad independientes.

El Plan de Viabilidad del Tramo A está asociado al negocio generador de ingresos recurrentes del Grupo Metrovacesa, incluyendo los negocios de:

- patrimonio en renta de oficinas,
- alquiler de hoteles,
- explotación de centros comerciales,
- ventas de activos concretos de características especiales,
- dividendos de participadas dedicadas a estos mismos negocios, fundamentalmente a la participación de Metrovacesa en la sociedad inmobiliaria cotizada francesa Gecina,
- desinversiones asociadas a este tipo de activos.

El Plan de Viabilidad del Tramo A considera la deuda asociada a los negocios antes referidos, así como un tramo de deuda del nuevo sindicado por importe de €1.860 millones (conocido como "Tramo A" o "*Tranche A*" en inglés).

El Plan de Viabilidad del Tramo B, está asociado al negocio generador de ingresos de menor recurrencia y que es objeto de desinversión por parte del Grupo Metrovacesa. Se corresponde con:

- ventas de suelo,
- dividendos de las filiales y participadas en el negocio de suelo,
- ventas de promociones (el inventario restante),
- dividendos de las filiales y participadas en el negocio de promoción.

El Plan de Viabilidad del Tramo B considera la deuda asociada a los negocios antes referidos, así como un tramo de deuda del sindicado por un importe de €621 millones (conocido como "Tramo B" o "*Tranche B*" en inglés). Asimismo el Tramo B no tiene compromisos obligatorios de amortización anticipada de deuda con anterioridad a su vencimiento, sino contingentes en función de posibles ventas de activos.

ACUERDOS DE REFINANCIACIÓN

Los principales Acuerdos de Refinanciación suscritos por Metrovacesa y otras sociedades del Grupo Metrovacesa, y sus principales entidades financieras acreedoras, son los siguientes:

- "*Lock-Up and Restructuring Agreement*", firmado el 18 de marzo de 2011 (el "*LURA*"), recoge los términos generales de funcionamiento del proceso de refinanciación, regula los restantes contratos para la refinanciación y establece algunos de los principales procesos a los que va asociado el proceso de refinanciación,

como son:

- el Compromiso de Capitalización cancelando un importe mínimo de €1200M de créditos de las Entidades Acreedoras y conforme a los términos establecidos en el LURA,
 - los mecanismos de dación en pago o reconversión de deuda inicialmente asociada al Tramo B, mediante refinanciación en activos de la Sociedad (“debt/asset swaps” y “top – up solutions”),
 - la novación de los contratos de financiación bilateral suscritos por Metrovacesa y/o determinadas sociedades del Grupo Metrovacesa y que están sujetos al “*Bilaterals Restructuring Agreement*” referido a continuación,
 - la presentación y aprobación de un *Scheme of Arrangement* para la novación modificativa de la Financiación Sindicada Original,
 - la novación modificativa de la Financiación Sindicada Original en dos tramos (Tramo A y Tramo B, asociados al negocio recurrente y negocio no recurrente, respectivamente), y
 - además actúa como *stand-still* desde el momento de la firma del LURA.
- “*Bilaterals Restructuring Agreement*”, firmado el 18 de marzo de 2011 (el “**Acuerdo de Reestructuración de Bilaterales**”), es el contrato marco que regula los términos en los que deben refinanciarse aquellos contratos bilaterales que están obligados a hacerlo fruto del esquema de funcionamiento del proceso de refinanciación.
 - “*Amendment Re-Designation and Restatement Agreement*”, de fecha 20 de abril de 2011 (el “**Contrato de Novación de la Financiación Sindicada**”). Recoge los términos principales para la re-designación y novación a largo plazo la financiación sindicada por importe original de €3.210 millones de fecha 5 de junio de 2006 (en adelante la “**Financiación Sindicada Original**”). La redesignación se produce en dos tramos distintos (Tramo A, vinculado al negocio recurrente, y Tramo B, vinculado al negocio no recurrente), así como las condiciones suspensivas (en adelante las “**Condiciones Suspensivas**”), que se tienen que cumplir para que dichos Tramo A y Tramo B (y los demás correspondientes Acuerdos de Refinanciación) entren en vigor y desplieguen todos sus efectos.
 - “*Intercreditor Agreement*”. Regula las condiciones de funcionamiento entre las entre las entidades firmantes

El cumplimiento (a satisfacción del banco agente) de las Condiciones Suspensivas a las que se encuentran sujetas los Acuerdos de Refinanciación (o en su caso, la correspondiente renuncia a las mismas, en los términos del Contrato de Novación de la Financiación Sindicada) determina la entrada en vigor de los mencionados Acuerdos de Refinanciación.

2. Alcance de los análisis realizados

El alcance de los procedimientos realizados han tenido como objetivo la elaboración del presente Informe preparado, exclusivamente, de acuerdo con nuestra propuesta de servicios



profesionales de fecha 13 de junio de 2011.

El objeto de nuestro trabajo es emitir un juicio sobre la concurrencia en el Aumento de Capital a ejecutar en el marco de los Acuerdos de Refinanciación de Metrovacesa, S.A. de los presupuestos objetivos establecidos en el artículo 8 apartado d, del Real Decreto 1066/2007, cuyo contenido, a título informativo, se reproduce a continuación, sobre la base del Plan de Viabilidad preparado por la Dirección, que se muestra en el Anexo II.

<<Supuestos excluidos de la oferta obligatoria cuando se alcanza el control.

No será obligatoria la formulación de una oferta pública de adquisición en los supuestos siguientes:

...

d) Adquisiciones u otras operaciones procedentes de la conversión o capitalización de créditos en acciones de sociedades cotizadas cuya viabilidad financiera esté en peligro grave o inminente, aunque no esté en concurso, siempre que se trate de operaciones concebidas para garantizar la recuperación financiera a largo plazo de la sociedad.

Corresponderá a la Comisión Nacional del Mercado de Valores acordar, en un plazo no superior a quince días a contar desde la presentación de la correspondiente solicitud por cualquier persona interesada, que no resulta exigible una oferta pública.>>

La formación de nuestro juicio parte de ciertas hipótesis respecto de las fuentes de información utilizadas y se basa, fundamentalmente, en la formulación de preguntas a la Dirección y en la ejecución de ciertos procedimientos analíticos en relación con las hipótesis utilizadas en el Plan de Viabilidad, la información respecto al mismo y las garantías otorgadas en los Acuerdos de Refinanciación.

Nuestro trabajo se ha basado en la información que nos ha sido suministrada por la Dirección entre la que se encuentra el Plan de Viabilidad y los Acuerdos de Refinanciación, así como en diversa documentación facilitada por la Dirección y en las conversaciones mantenidas con la misma.

La información relativa al Grupo Metrovacesa es, total y exclusivamente, responsabilidad de la Dirección. El hecho de que hagamos uso de tal información no puede interpretarse como una opinión sobre la misma, no aceptando responsabilidad sobre el impacto causado por la imprecisión o error que dicha información pudiera tener en nuestro trabajo. No hemos realizado una auditoría de la información financiera, o de cualquier otro tipo, utilizada y, en consecuencia, no emitimos ningún tipo de juicio sobre la misma.

Asimismo, no asumiremos ninguna responsabilidad derivada de que la Dirección no nos hubiera facilitado alguna información que pudiera ser relevante para la realización del encargo.

A la fecha de emisión de este Informe, la Dirección nos ha facilitado una carta donde se nos manifiesta que la información facilitada para el desarrollo de nuestro trabajo, su contenido, así como cualquier otra documentación o confirmación adicional puesta a nuestra disposición, no contiene errores materiales, e incluye toda la información necesaria para un adecuado entendimiento del Plan de Viabilidad y de los riesgos más relevantes que pueden afectar al mismo, así como que han puesto a nuestra disposición toda la información

significativa de la que tienen conocimiento y que estiman relevante para la realización de nuestro trabajo.

El Plan de Viabilidad refleja el juicio de la Dirección, basado en las circunstancias actuales de los factores que ésta considera como más significativos para el Grupo Metrovacesa y de su evolución más probable, pero pueden no cumplirse dada la posibilidad de que surjan hechos y circunstancias no previstos que den lugar a variaciones significativas entre las cifras estimadas y las que finalmente se produzcan.

El alcance de nuestro trabajo ha incluido un análisis del Plan de Viabilidad, realizado sobre la información financiera histórica y prospectiva que ha sido facilitada por la Dirección, incluyendo ésta última las hipótesis utilizadas en la preparación del Plan de Viabilidad. Dada la naturaleza del alcance de nuestro trabajo, nuestra responsabilidad no incluye la predicción de hechos futuros. Asimismo, no forma parte del alcance de nuestro trabajo la revisión de aspectos fiscales, legales, laborales, medioambientales o comerciales, o la revisión de los procedimientos llevados a cabo por otros asesores o expertos en la elaboración de sus respectivos informes, y que pudieran haber servido de base para evaluar determinados aspectos incluidos en el Plan de Viabilidad. Tampoco hemos solicitado confirmación de terceros sobre aspectos incluidos en el Plan de Viabilidad.

En este sentido, queremos destacar que la información incluida en el Plan de Viabilidad se refiere a eventos futuros y que, por tanto, está basada en las hipótesis asumidas por la Dirección para su elaboración. La Dirección formuló las hipótesis, recopiló la información y procesó los datos. Nosotros no hemos participado en la preparación de dicho Plan de Viabilidad, siendo la Dirección plenamente responsable de los criterios aplicados en el proceso de elaboración del mismo.

La presentación de los resultados de nuestra revisión no representa, ni una reestimación del mencionado Plan de Viabilidad, ni la preparación de un Plan de Viabilidad alternativo. La medida en la que las estimaciones de la Dirección contenidas en el Plan de Viabilidad sean posteriormente enmendadas por todos o parte de los aspectos potenciales identificados durante el transcurso de nuestro trabajo, no es nuestra responsabilidad.

Dado que, a menudo, los hechos y circunstancias no se producen según lo previsto, normalmente habrá diferencias entre los resultados previstos en el Plan de Viabilidad y los reales, y cabe la posibilidad de que esas diferencias sean materiales. No asumimos responsabilidad alguna en relación con la existencia de dichas diferencias.

Los principales procedimientos aplicados en nuestro trabajo, de acuerdo con el objetivo de este Informe mencionado al comienzo del mismo, están relacionados en el Anexo IV de este Informe.

3. Resultado de nuestro trabajo

De acuerdo con el trabajo realizado y con el objeto exclusivo de cumplir con el propósito de nuestro Informe según nos ha sido solicitado Metrovacesa, y considerando lo expuesto en el resto de apartados del mismo, especialmente lo indicado en el apartado 2 de alcance de los análisis realizados, consideramos que:

Gravedad e inminencia del peligro para la viabilidad financiera de la Sociedad



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.

Recuperación financiera de la Sociedad 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.

No hemos realizado ningún trabajo con posterioridad a la fecha de este Informe por lo que el contenido de éste ha de entenderse referido a toda la información recibida y a los acontecimientos sucedidos con anterioridad a la misma.

PRICEWATERHOUSECOOPERS ASESORES DE NEGOCIOS, S.L.

NOTA DE METROVACESA

En la presente versión no se incluyen los Anexos al informe por tratarse de información confidencial o ya aportada en la solicitud de dispensa.

AM4122398

01/2011



de Marzo de 2009

NUM. 570

COPIA DE LA ESCRITURA DE

P O D E R

OTORGADO POR

"BANCO SANTANDER, S.A."

Registro Mercantil Cantabria

T. 611 F. 49

BANCO SANTANDER, S.A.

Presentación: 1/87/288 Folio: 49

Prot: 2009/570/N/17/03/2009

Fecha: 20/03/2009 10:33 N.Entrada: 1/2009/1.373,0

Pres: LUIS ANTONIO SOLANA LANZA-0

José María de Prada Díez
Notario

Juan de Herrera, 1-4.º Doha.

Colif. 942 36 35 61

Fax 942 36 34 94

39002 Santander

e-mail: depradadiez@terra.es

2008



8Z77163194



Jose Maria de Prada Diez
Notario
 Cl. Juan de Herrera, 1 - 4.ª dcha.
 Telef. 942 36 36 61 - 942 36 43 59
 Fax 942 36 34 94 - 39002 SANTANDER



P O D E R

NUMERO QUINIENTOS SETENTA

En Santander, mi residencia, a diecisiete de marzo de dos mil nueve.-----

Ante mí, JOSE MARIA DE PRADA DIEZ, notario del Ilustre Colegio de Cantabria -----

C O M P A R E C E

DON ALBERTO ORTEGA FERNANDEZ, mayor de edad, casado, vecino de Santander, Paseo de Pereda, números nueve al doce (39004) y provisto de D.N.I. número 13.704.186-G.-----

INTERVIENE como apoderado, en nombre y representación de BANCO SANTANDER, S.A., con domicilio social en Santander, Paseo de Pereda, números nueve al doce, C.P. 39004 y con C.I.F. A-39000013.-----

Fue constituida por tiempo indefinido, fundada el 3 de Marzo de 1.856 mediante escritura pública otorgada ante el Escribano de Santander Don José Dou Martínez, ratificada y parcialmente modificada por otra de 21 de Marzo de 1.857 ante el Escribano de la



AM4122399

01/2011



1/2008

misma capital Don José María Olarán y transformada en Sociedad Anónima de Crédito por escritura otorgada ante el Notario de Santander Don Ignacio Pérez el 14 de enero de 1875; por escritura otorgada ante el Notario de Santander Don José María de Prada Díez el 8 de Junio de 1.992, con el número 1316 de protocolo, modificó su denominación por la de BANCO SANTANDER, S.A., denominación que cambió por BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A, según escritura otorgada ante el Notario de Madrid Don Antonio Fernández-Golfín Aparicio de fecha 13 de Abril de 1.999 con el número 1.212 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria al tomo 676, libro 0, sección octava, hoja S-1960, folio 28, inscripción 596 de fecha 17 de Abril de 1.999.-----

Por la escritura antes citada ante el Notario de Madrid Don Antonio Fernández-Golfín Aparicio, de 13 de abril de 1.999, Banco Santander, S.A. y Banco Central Hispanoamericano, S.A., se fusionaron mediante absorción de la segunda por la primera, y, como consecuencia de ello, Banco Central Hispanoamericano, S.A., ha quedado extinguida y su patrimonio (y por tanto todos sus derechos y obligaciones, relaciones jurídicas y posiciones contractuales y ju-

8Z7163195

2008

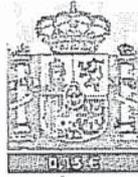


diciales) ha quedado transmitido en bloque a la sociedad absorbente.-----

Por otra escritura, a mi testimonio, de uno de agosto de dos mil siete, bajo el número 2.033 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria al tomo 838, libro 0, folio 208, hoja S-1960, inscripción 1.539ª, de fecha 13 de agosto de 2.007, su denominación ha pasado a ser la de BANCO SANTANDER, S.A.-----

El compareciente se encuentra facultado para este acto en virtud de la escritura de poder que, en Santander, autorizó el notario infrascrito con fecha diez de marzo de dos mil, inscrita en el Registro Mercantil al tomo 685, folio 130, hoja número S-1960, inscripción 735ª.-----

He tenido a la vista copia autorizada del poder expresado, cuya vigencia me asegura, de la que resulta que se han conferido al apoderado facultades que, conforme al Art. 98 de la Ley 24/2001 modificado por la Ley 24/2005, califico como suficientes



AM4122400

01/2011



1/2008

para el otorgamiento de esta escritura de poder.-----

Ejecuta acuerdo tomado por el Consejo de Administración de la entidad, en su reunión celebrada el veintitrés de febrero del corriente año, según acredita con la certificación que me entrega y dejo unida a esta matriz, expedida por don Ignacio Benjumea Cabeza de Vaca, como Secretario, con el visto bueno de don Matias Rodríguez Inciarte, como Vicepresidente tercero y cuyas firmas considero legítimas, por serme conocidas, dando fe de que, en el momento de la expedición de dicha certificación, las personas que firman la misma tienen su cargo vigente e inscrito en el Registro Mercantil.-----

Tiene, a mi juicio, la legitimación y capacidad necesarias para otorgar la presente escritura y elevando a público el acuerdo que consta en la certificación protocolizada,-----

O T O R G A

Que confiere poder solidario en favor de DON JAI-ME PEREZ RENOVALES, con las facultades que constan en la certificación protocolizada, la cual se da aquí por reproducida en evitación de repeticiones.--

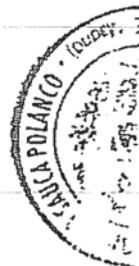
PROTECCION DE DATOS:

Advierto que los datos de carácter personal que

2008



8Z7163196



figuran en este instrumento público, forman parte de los ficheros de la Notaría, por lo que serán tratados y protegidos conforme a la Legislación Notarial que determina el secreto del protocolo (arts. 32 LN y 274 RN) y a la Ley Orgánica 15/99 de Protección de Datos, salvo las remisiones de obligado cumplimiento a las administraciones públicas que tengan derecho a ello.-----

El titular de aquéllos podrá ejercitar ante el notario autorizante los derechos de acceso, rectificación y oposición que le reconoce la citada Ley 15/99.-----

Así lo otorga el compareciente a quien, por su opción, leo esta escritura que aprueba y firma, previa la advertencia de que la misma deberá ser inscrita en el Registro Mercantil.-----

Y yo el Notario doy fe: de conocer al señor compareciente; de que el presente otorgamiento se adecúa a la legalidad y a la voluntad debidamente informada por el compareciente; de que, después de la

2008



877163197



IGNACIO BENJUEMA CABEZA DE VACA, SECRETARIO GENERAL Y SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE "BANCO SANTANDER, S.A.",

CERTIFICO: Que, según resulta del Acta correspondiente, en la sesión celebrada por el Consejo de Administración de la Entidad en Boadilla del Monte (Madrid), en las instalaciones de la Ciudad Grupo Santander, el día 23 de febrero de 2009, previa convocatoria acordada en la reunión del día 26 de enero de 2009 y efectuada mediante comunicación personal cursada el día 19 de febrero de 2009 al consejero que no estuvo presente en dicha sesión, que se celebró conforme al orden del día acordado unánimemente por todos los presentes y transcrito en el Acta de la reunión, a la que asistieron catorce del total de diecinueve miembros que componen actualmente el Consejo de Administración, además del Secretario y Letrado Asesor, y cuya Acta se aprobó por unanimidad al final de la misma sesión, se adoptó, entre otros, y también por unanimidad, el acuerdo que literalmente dice así:

"Otorgar escritura pública mediante la que se confieran a D. Jaime Pérez Renovales (mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en la Ciudad Grupo Santander, Avenida de Cantabria, s/n, Boadilla del Monte, Madrid, y NIF 05272986Y) las facultades que a continuación se indican, para que las ejercite con carácter solidario, es decir, de forma individual y separada:

a) Administrar, regir y gobernar los bienes de todas clases que ahora o en lo sucesivo correspondan a la Entidad poderdante, haciendo en ellos las mejoras, reparaciones y obras que considere conveniente, arrendándolos por el tiempo, precio y condiciones que le pareciere, desahuciar inquilinos o colonos y admitir otros de nuevo, cobrar rentas, intereses, dividendos y alquileres, y de los que percibiére dar los resguardos y recibos correspondientes.

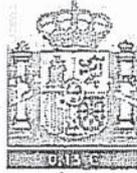
Constituir, modificar, subrogar y resolver contratos de arrendamiento financiero sobre toda clase de bienes muebles e inmuebles y en los términos y condiciones que libremente determine, así como adquirir los bienes objeto de tal arrendamiento financiero, con la única limitación de que cuando el importe de la adquisición exceda de trescientos mil quinientos siete euros deberá haber sido aprobada por el Consejo de Administración, por la Comisión Ejecutiva o por la Comisión Delegada de Riesgos, lo que habrá de justificarse mediante la oportuna certificación expedida por el Secretario de dicho Consejo o Comisión, o quien haga sus veces, con el visto bueno del Presidente o de quien debidamente le sustituya.

b) Verificar agrupaciones o parcelaciones de fincas, deslindes, apeos y amojonamientos, así como declaraciones de obra nueva.

c) Rendir y pedir cuentas, aprobándolas, reparándolas o impugnándolas, dar y recibir el importe de los saldos que de las mismas resulten y firmar y recibir finiquitos.

d) Usar con plenos poderes la firma de la Sociedad mandante en todas las operaciones bancarias, actos y contratos en que la misma sea parte, salvo las limitaciones que para las operaciones mencionadas en los apartados señalados con las letras e) y j) se indican en los mismos, así como para firmar toda clase de correspondencia.

e) Adquirir y enajenar, por el precio y condiciones que libremente estipule, incluso con pacto de retro y por cualquiera de los títulos que la Ley permita, toda clase de bienes muebles o inmuebles, sin exceptuar derechos personales y reales, con la única limitación de que



AM4122402

2011



1/200

cuando la operación que se conclerte en uso de esta facultad exceda de trescientos mil quinientos slete euros deberá haber sido aprobada por el Consejo de Administración o por la Comisión Ejecutiva, lo que habrá de justificarse mediante la oportuna certificación expedida por el Secretario de dicho Consejo o Comisión, o quien haga sus veces, con el visto bueno del Presidente o de quien debidamente le sustituya.

No obstante lo establecido en el párrafo anterior, no existirá la limitación de cuantía cuando la adquisición recaiga sobre créditos que otras Entidades financieras (Bancos, Cajas de Ahorro, Cooperativas de Crédito y similares, inscritas en el Banco de España) tengan concedidos a sus clientes, es decir, de los incluidos en la cartera de créditos de la Entidad de que se trate, aunque ésta, a su vez, los tenga adquiridos de otra Entidad financiera y no concedidos u otorgados originariamente por ella; o cuando la enajenación recaiga sobre créditos de la cartera del Banco, ya sea de los concedidos a sus clientes o de los que el Banco haya adquirido previamente de otra Entidad financiera; y ya sean tales adquisiciones o enajenaciones totales o parciales con relación al crédito o créditos de que se trate, y los propios créditos de cualquier modalidad, ya por la forma de instrumentación (en póliza, escritura, letras, pagarés, o cualquier otro título), ya por las garantías adicionales que puedan tener (prenda en todas sus clases; hipotecas, etc.).

f) Constituir en favor del Banco hipotecas y demás gravámenes sobre bienes inmuebles para garantía de las operaciones de crédito y préstamo en que aquél sea parte o para aseguramiento de fianzas y demás obligaciones que, respecto a estas operaciones, se hallen pendientes, quedando a su criterio el señalamiento de los plazos, intereses y distribución de cargas y cuanto sea inherente a los contratos de que se trata.

g) Modificar, ceder o subrogar y cancelar las hipotecas y demás derechos reales, incluso anotaciones en el Registro de la Propiedad que estén constituidos a favor del Banco, dando y librando, en nombre de éste, cartas de pago y finiquito de cuentas o declarando extinguidas las obligaciones de cuyo cumplimiento respondan los gravámenes.

h) Transgír sobre bienes y derechos y someter a la decisión de árbitros o amigables componedores cuantas cuestiones y diferencias afecten a la Sociedad.

i) Comparecer en las sucesiones hereditarias de sus deudores, suspensiones de pago, concursos de acreedores y quiebras, aprobar inventarios o convenios, así como impugnarlos; intervenir y emitir su voto en las Juntas que con esos objetos se celebren, ya sean judiciales o extrajudiciales; aceptar o rechazar cuantos acuerdos al efecto se tomen; firmar convenios judiciales o extrajudiciales, prestar fianzas que fuesen necesarias; trabar bienes aceptándolos.

j) En garantía de obligaciones de terceros y por su cuenta, sean éstos personas físicas o jurídicas y con las condiciones y cláusulas que estime conveniente, podrá constituir, modificar y retirar o cancelar fianzas, avales o cualquier otra modalidad de afianzamientos ante toda clase de Departamentos, Organismos y Dependencias de la Administración Central, Provincial o Municipal, Comunidades Autónomas y Organismos de ellas dependientes, Organismos autónomos o paraestatales, Tribunales y Juzgados ordinarios y especiales, incluidas las jurisdicciones económico-administrativa y contencioso-administrativa, Juzgados de lo Social, Bancos oficiales y Cajas de Ahorros, y en general, ante cualquier organismo de carácter público, así como ante cualesquiera clase de sociedades y personas físicas constituyendo, en su caso, los depósitos de efectivo o títulos que se exijan, con o sin desplazamiento, pudiendo obligar al Banco, incluso solidariamente con el deudor principal, con renuncia, por lo tanto, a



877163198

008

los beneficios de orden, excusión y división, con la única limitación de que, si el compromiso contraído con motivo de la prestación de la garantía excediese de tres millones cinco mil sesenta euros, la operación haya sido aprobada por el Consejo de Administración, por la Comisión Ejecutiva o por la Comisión Delegada de Riesgos, lo que habrá de justificarse mediante la oportuna certificación expedida por el Secretario de dicho Consejo o Comisión, o quien haga sus veces, con el visto bueno del Presidente o de quien debidamente le sustituya.

k) Proceder, sin limitación alguna, al ejercicio de todo tipo de acciones y formulación de demandas y recursos, ante los Juzgados y Tribunales de cualquier jurisdicción, incluido el Tribunal Constitucional, y muy en especial ante la jurisdicción contencioso-administrativa; absolver posiciones, confesar en juicio; formular denuncias y querrelas y ratificarlas.

Solicitar de los Ministerios, Direcciones Generales, Centros y Oficinas del Estado, Comunidades Autónomas, Corporaciones Provinciales, Municipales y de todo orden, Autoridades y funcionarios cuanto estime conveniente a los intereses de la Sociedad mandante, interponiendo reclamaciones económico-administrativas, de alzada y de cualquier otra naturaleza y clase, que seguirá por todos sus trámites e instancias; solicitar libramientos y órdenes de pago, presentar declaraciones juradas y justificaciones.

Conferir poder para pleitos y causas a favor de los Procuradores de los Tribunales si la Sociedad poderdante necesitare de esa representación judicial, ejercitando en nombre del Banco toda clase de acciones y excepciones que a aquél pudieran asistir, siguiendo los procedimientos por todos sus trámites y recursos, incluso ante el Tribunal Constitucional y los extraordinarios de casación y revisión, y pudiendo desistir, transigir y suspender tales procedimientos.

l) Pignorar títulos pertenecientes a la Cartera de este Banco en cantidad suficiente para formalizar pólizas de cuentas de crédito con garantía pignoratícia por la cuantía que estime conveniente en cada caso, suscribiendo para ello los documentos precisos, así como para la apertura, disposición de fondos y cancelación de las aludidas cuentas y de sus correspondientes garantías y de la renovación de las mismas al vencimiento de cada póliza.

m) Presentar a la conversión en cualesquiera Oficinas del Estado, Bancos, incluso el Banco de España, Sociedades, establecimientos y particulares, títulos o valores que hayan de convertirse o canjearse, retirando o recogiendo las nuevas láminas, resguardos, títulos o efectos a que el canje o conversión diera lugar, con cupones corrientes o atrasados, y practicando, en fin, cuantas operaciones sean necesarias al objeto.

n) Contratar con compañías aseguradoras pólizas que cubran de riesgo de incendios, daños catastróficos o responsabilidad civil, cualesquiera clase de bienes muebles o inmuebles, ya sean propiedad del Banco o bien hayan sido pignorados o hipotecados a su favor, pudiendo establecer en dichas pólizas las condiciones que a bien tengan.

o) Autorizar certificaciones de los Libros y documentos de contabilidad de la Empresa.

p) Otorgar y firmar las escrituras públicas y documentos privados que exija la formalización de los actos y contratos antes enumerados."

CERTIFICO también que, según resulta de la referida Acta, los catorce miembros del Consejo de Administración de la Entidad que asistieron a la sesión celebrada por el mismo el

AM4122403



01/2011



dia 23 de febrero de 2009 fueron: D. Emilio Botín-Sanz de Sautuola y Garcia de los Rios, D. Fernando de Asúa Alvarez, D. Alfredo Sáenz Abad, D. Matias Rodriguez Inclarte, D. Manuel Soto Serrano, D. Antonio Basagoff Garcia-Tuñón, D.ª Ana Patricia Botin-Sanz de Sautuola y O'Shea, D. Guillermo de la Dehesa Romero, D. Rodrigo Echenique Gordillo, D. Antonio Escámez Torres, D. Francisco Luzón López, D. Juan Rodriguez Inclarte, D. Luis Alberto Salazar-Simpson Bos y D.ª Isabel Tocchio Biscarolasaga.

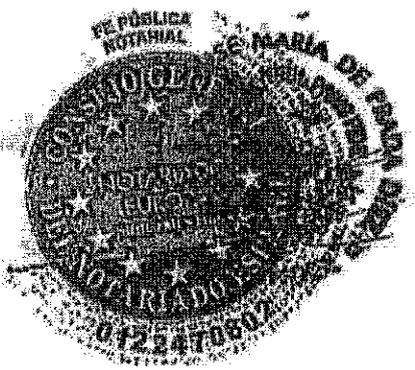


Y, para que conste, expido la presente certificación, visada por Don Matias Rodriguez Inclarte, Vicepresidente 3.º, en Boadilla del Monte (Madrid), a dieciséis de marzo de dos mil nueve.

V.º B.º
El Vicepresidente 3.º

ES COPIA de su original, a que me remito y en donde de jo anotada su saca. La expido para " Banco Santander S.A.", en cinco folios nº 82 7163194 y siguien - tes en orden, que signo, firmo, rubrico, y sello, en Santander, el siguiente día de su autorización. -DOY FE-

429 - 0208 2100 000001 (1) - Banco de España - Calle de San Mateo, 12 - 28002 Madrid - Tel. 91 378 0100 - Fax 91 378 0101 - www.banquibanco.es





Registro Mercantil Cantabria
CASTELAR, 36 - 39004 SANTANDER

BANCO SANTANDER, S.A.

DOCUMENTO : 1/2009/1.373,0 DIARIO : 87 ASIENTO : 288

Emilia Tapia Izquierdo, Registradora Mercantil de SANTANDER 3 MERC., previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18-2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, he procedido a su inscripción en la fecha de la presente nota, en el:

TOMO : 883 LIBRO : 0 FOLIO : 16

HOJA : S-1960 HOJA BIS:

INSCRIP.: 1715^a INS. BIS:

Haciéndose constar expresamente la no inclusión de la persona nombrada a que se refieren las inscripciones practicadas en este Registro en virtud de este documento, en el Registro de Resoluciones Concursales, conforme a lo dispuesto en el artículo 84 bis del Reglamento del Registro Mercantil.

HONORARIOS (sin I.V.A.): 41,17 Euros N.FACTURA:
SANTANDER, 1 de Abril de 2009

LA REGISTRADORA

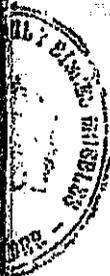


TESTIMONIO POR EXHIBICION DE DOCUMENTO.

Yo, GONZALO SAUCA POLANCO, Notario del Ilustre Colegio de Madrid, DOY FE: Que las fotocopias extendidas en seis folios, numerado el primero de ellos 4122398, de la serie AN y sus cinco correlativos siguientes, son fiel reproducción del documento que tengo a la vista.

Y para la sociedad "BANCO DE SANTANDER, S.A.", expido el presente testimonio, en Boadilla del Monte a uno de julio del dos mil once.

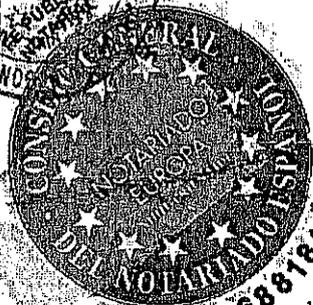
NUMERO 816 DEL LIBRO INDICADOR.-



SELLO DE
LEGITIMACIONES Y
LEGALIZACIONES



NIHIL PRIUS
A021455



0166881843