

## MARTINSA-FADESA, S.A.

### CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS

El Consejo de Administración de MARTINSA- FADESA, S.A., con domicilio social en La Coruña, Avda. Alfonso Molina, s/n, de conformidad con lo dispuesto en los Estatutos Sociales y en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, ha acordado por unanimidad, convocar Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, la cual tendrá lugar en **La Coruña, Calle Enrique Mariñas numero 34. 15009 La Coruña. Salón Banquetes , el viernes 27 de junio de 2008 a las 12:30 horas, en primera convocatoria**, y en su caso, el sábado 28 de junio de 2008, igualmente a las 12:30 horas, en segunda convocatoria, para deliberar y resolver sobre los asuntos comprendidos en los puntos del orden del día que se enuncian a continuación:

#### ORDEN DEL DÍA

- Primero.-** Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria) e Informe de Gestión, de MARTINSA-FADESA, S.A. y de su Grupo Consolidado correspondiente al ejercicio 2007. Aplicación de resultados. Aprobación de la gestión social.
- Segundo.-** Fijación de nº de consejeros y nombramiento de nuevos consejeros: a) fijación de número de consejeros en 15 miembros; b) nombramiento de nuevo consejero; c) nombramiento de nuevo consejero; d) nombramiento de nuevo consejero; d) nombramiento de nuevo consejero.
- Tercero.-** Delegación en el Consejo de Administración de la facultad de ejecutar el acuerdo a adoptar en la propia Junta de aumentar el capital social, de conformidad con lo establecido en el artículo 153.1.a) de la Ley de Sociedades Anónimas.
- Cuarto.-** Delegación en el Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias, al amparo de lo establecido en el artículo 153.1.b de la Ley de Sociedades Anónimas y, en su caso, para excluir el derecho de suscripción preferente conforme lo establecido en el artículo 159.2 de la misma Ley.
- Quinto.-** Delegación en el Consejo de Administración de la facultad de emitir valores de renta fija, simples o canjeables o convertibles en acciones,

pagarés, warrants, participaciones preferentes, autorizando a la Sociedad para que pueda garantizar emisiones de renta fija efectuadas por la sociedades del grupo.

- Sexto.-** Autorización para que la Sociedad pueda proceder a la adquisición de acciones propias, directamente o a través de sociedades de su Grupo, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 75 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, estableciendo los límites o requisitos de estas adquisiciones, y con expresa facultad de reducir el capital social para amortizar acciones propias, delegando en el Consejo de Administración las facultades necesarias para la ejecución de los acuerdos que adopte la Junta a este respecto, dejando sin efecto la autorización concedida por la Junta General de Accionistas celebrada el 27 junio de 2007.
- Séptimo.-** Política de incentivos y retributiva: a) Plan de opciones; b) retribución del Consejo para el 2.008 y sucesivos de conformidad con lo establecido en los estatutos sociales.
- Octavo.-** Re-organización de los activos de Martinsa-Fadesa, S.A.: Traspaso a sociedades dependientes de una parte sustancial de los activos de la sociedad y de activos de otras sociedades filiales.
- Noveno.-** Delegación de facultades en el Consejo de Administración, con facultad de sustitución, para formalizar, subsanar, interpretar y ejecutar los acuerdos que adopte la Junta General.
- Décimo.-** Redacción, lectura y aprobación del Acta de la reunión o designación de interventores para ello.

Durante la reunión, el Consejo de Administración pondrá a disposición de la Junta, a efectos informativos el Informe Anual de Gobierno Corporativo, se presentará el informe explicativo que establece el artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores y, se informará a los señores accionistas en relación con el compromiso asumido por la Sociedad en el Folleto Informativo del pasado mes de diciembre de 2007 (con ocasión de admisión a cotización de la Sociedad) de incrementar su free float.

#### **A) COMPLEMENTO DE LA CONVOCATORIA**

De conformidad con el artículo 97.3 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del capital

social, podrán solicitar que se publique un complemento a la presente convocatoria incluyendo uno o más puntos en el Orden del Día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social de la entidad, Avda. Alfonso Molina, s/n de La Coruña, dentro de los cinco días siguientes a la publicación de esta convocatoria.

#### **B) INTERVENCIÓN DE NOTARIO**

El Acta de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas será extendida por Notario Público requerido al efecto por el Consejo de Administración, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 114 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, en relación con lo dispuesto en el artículo 101 del Reglamento del Registro Mercantil.

#### **C) DERECHO DE ASISTENCIA**

Tendrán derecho de asistencia a la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas todos los señores accionistas que, de forma individualizada o agrupadamente con otros, sean titulares de un mínimo de cien (100) acciones, siempre que las tengan inscritas en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta con cinco (5) días de antelación a su celebración y se provean de la correspondiente tarjeta de asistencia, de conformidad con lo previsto en los Estatutos Sociales, en el Reglamento de la Junta General y, en su defecto, en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas. Este derecho de asistencia es delegable con arreglo a lo establecido en el artículo 106 en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, Estatutos Sociales, en el Reglamento de la Junta General.

#### **D) DERECHO DE REPRESENTACIÓN, REQUISITOS PARA LA DELEGACIÓN Y VOTACIÓN**

Los accionistas que no asistan a esta Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas podrán hacerse representar por medio de otra persona aunque no sea accionista, cumplimiento los requisitos y formalidades exigidos por los Estatutos Sociales, el Reglamento de la Junta y por la Ley. Debiéndose conferir dicha representación por escrito, bajo forma autógrafa y con carácter especial para esta Junta.

En cuanto a la delegación y voto a distancia (que en todo caso para ser válida/o deberá haberse recibido antes de las 24 horas del día 25 de Junio de 2008 en el domicilio social), el Consejo de Administración, en uso de la habilitación expresa conferida por el artículo 13 del Reglamento de la Junta, ha acordado el siguiente procedimiento, requisitos,

sistema y plazo para el otorgamiento y remisión a la Sociedad de las delegaciones y voto a distancia:

Delegación mediante correspondencia postal: Para poder conferir la representación mediante correspondencia postal, los accionistas deberán remitir a la Sociedad el soporte papel en que se confiera la representación ( en este caso con firma del accionista legitimada notarialmente) o tarjeta de asistencia expedida por la sociedad o entidad depositaria, debidamente firmada por el accionista y cumplimentada en el apartado que contiene la formula impresa para conferir la representación y en la que la solicitud de instrucciones para el ejercicio al derecho al voto y sentido en que votará el representante en caso que no se impartan instrucciones precisas (acompañada en este caso de un documento oficial de identidad). Para el caso que el accionista sea persona jurídica, sea cual sea la forma en que se otorgue la representación se exigirá copia del instrumento público del que resulten las facultades del apoderado que firme la tarjeta de asistencia en nombre y representación del accionista.

En caso que se opte por no delegar en una persona determinada, pero sin embargo, se desee estar representado en la Junta General, se entenderá que el Sr. Presidente de la Junta General es el representante del accionista y, en caso Presidente de la Junta General tuviere conflicto de interés, lo será el consejero de mayor edad que no tenga conflicto.

En caso de no impartirse instrucciones de voto respecto de las propuestas contenidas en el orden del día, se entenderá que el representante vota a favor de las propuestas del Consejo de Administración.

La representación es siempre revocable. La asistencia del accionista a la Junta, física o a través de medios de comunicación a distancia, así como el que se derive del voto emitido a distancia, supone la revocación de cualquier delegación, cualquiera que sea la fecha de ésta. El accionista representado no podrá tener en la Junta más de un representante e igualmente la no asistencia del representante a la Junta, determinará que las acciones que representen no entren el cómputo del quórum.

Se considerará que ha existido solicitud de representación pública, cuando la representación de más de un accionista sea ostentada por una misma persona, a estos efectos se estará a lo dispuesto en artículo 15 del Reglamento de la Junta General.

Voto mediante correspondencia postal: Para el ejercicio del derecho a voto a distancia por estos medios, el accionista deberá remitir la tarjeta obtenida de la sociedad debidamente cumplimentada y firmada en el espacio reservado al voto con las formalidades exigidas para la delegación de voto por correspondencia.

Los accionistas que emitan su voto en los términos indicados serán considerados presentes a los efectos de la constitución de la Junta. En consecuencia las delegaciones emitidas con anterioridad se entenderán revocadas y las conferidas con posterioridad se tendrán por no efectuadas.

El voto emitido a distancia sólo podrá dejarse sin efecto por revocación posterior y expresa efectuada por el mismo medio empleado para la emisión y dentro del plazo establecido (para la emisión); por asistencia a la reunión del accionista que lo hubiera emitido; o por venta de las acciones que tenga conocimiento la Sociedad al menos cinco días antes de la fecha prevista para la celebración de la Junta. La asistencia a la Junta prevalece frente a cualquier actuación anterior.

En cuanto a delegación y voto a distancia por medios electrónicos o telemáticos según lo previsto en los artículos 13 y 14 del Reglamento de la Junta General, se hace constar que la Sociedad no tiene reconocida aún a ninguna autoridad certificadora de servicios de certificación por lo que en esta Junta General no cabe la representación y el voto por vía electrónica o telemática.

## **E) DERECHO DE INFORMACIÓN**

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 112, 144, 159, 212 y 238.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y disposiciones concordantes, se hace constar el derecho que, a partir de la presente convocatoria, corresponde a todos los accionistas a examinar y obtener, de forma inmediata y gratuita, en el domicilio social, Avda. Alfonso Molina, s/n, de La Coruña, así como en la página web de la Sociedad [www.martinsafadesa.com](http://www.martinsafadesa.com), o a pedir la entrega o envío gratuito, de la documentación que ha de ser sometida a la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, así como de los informes preceptivos y, en concreto, de los siguientes documentos:

- a) La cuentas anuales (el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la Memoria) correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2007, tanto de MARTINSA-FADESA, S.A., como de su grupo consolidado, y la propuesta de aplicación del resultado;
- b) El informe de gestión de MARTINSA-FADESA, S.A. así como el informe de gestión de su grupo consolidado;

- c) Los informes de auditoria de los documentos mencionados en los apartados a) y b) anteriores;
- d) Los Informes formulados por el Consejo de Administración de MARTINSA-FADESA, S.A. sobre los puntos del orden del día Tercero, Cuarto, Quinto; y
- e) El texto íntegro de los acuerdos que han de ser sometidos a la aprobación de la Junta General, propuestos por el Consejo de Administración, en relación con cada uno de los puntos del Orden del Día de la presente Junta General.

De igual forma de conformidad de lo establecido en el artículo 11.2 del Reglamento de la Junta General las solicitudes de información podrán realizarse: a) por escrito entregado a los servicios de atención al inversor, b) remisión postal con firma manuscrita, y c) mediante correo electrónico dirigido a la dirección pablod@fadesa.es, en todos los casos con objeto de dotar al sistema de las adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista que ejerza su derecho de información, aquel deberá acreditar su identidad, su condición de accionista y el número de acciones que es titular, en su caso, la capacidad para representar al accionista. Al amparo de lo establecido en el Artículo 117 de la Ley 24/1998, de 28 de julio, del Mercado de Valores y, salvo que el accionista indique otra cosa, las solicitudes de información recibidas por correo electrónico podrán ser atendidas mediante contestación al correo electrónico del accionista remitente.

#### **F) DOCUMENTACIÓN DISPONIBLE EN LA PÁGINA WEB**

Con independencia del derecho de información antes citado, a partir de la fecha de la convocatoria estarán disponibles para su consulta en la página Web de la sociedad ([www.fadesamartinsa.com](http://www.fadesamartinsa.com)) los siguientes documentos:

1. El presente anuncio de convocatoria.
2. Los documentos referidos en el apartado E) DERECHO DE INFORMACIÓN.
3. El Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2007, aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad.
4. Informe explicativo que establece el artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores.
5. Los *currícula vitae* de los administradores a que se refiere el punto segundo del orden del día.
6. Informe del Comité de Auditoria.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 112 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y de lo establecido en el artículo 11.4 del Reglamento de la Junta General hasta el séptimo día anterior a la celebración de la Junta General que se convoca , los accionistas podrán formular las preguntas o peticiones de información o aclaraciones que se refieran a los puntos comprendidos en el orden del día, y hasta el último día, los accionistas podrán realizar preguntas o peticiones de información o aclaraciones sobre la información accesible al público que se hubiere facilitado por la Sociedad a la CNMV desde la celebración desde la última Junta General.

**G) CELEBRACIÓN DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS EN PRIMERA CONVOCATORIA**

Es previsible que ESTA JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS SE CELEBRE EN PRIMERA CONVOCATORIA EL DIA 27 DE JUNIO DEL AÑO 2008 A LAS 12:30 HORAS de la mañana.

La Coruña, a 20 de mayo de 2008

El Secretario del Consejo de Administración.

INFORME QUE PRESENTA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE MARTINSA-FADESA, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA A QUE SE REFIERE EL PUNTO TERCERO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA EL 27 DE JUNIO DE 2008, EN PRIMERA CON VOCATORIA, Y PARA EL 27 DE JUNIO DE 2008 EN SEGUNDA A LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 153.1 a) DE LA LEY DE SOCIEDADES ANÓNIMAS.

El presente informe se formula en cumplimiento de lo previsto en los artículos 144.1.a), 152.1 y 153.1 de la Ley de Sociedades Anónimas para justificar la propuesta relativa al aumento de capital con delegación de facultades al Consejo de Administración para su ejecución, cuya aprobación se propone a la expresada Junta General de accionistas bajo el punto Tercero de su orden del día.

De conformidad con lo previsto en el artículo 153.1.a) de la Ley de Sociedades Anónimas, la Junta General de accionistas, con los requisitos establecidos para la modificación de los Estatutos sociales, puede delegar en los administradores la facultad de señalar la fecha en la que el acuerdo ya adoptado de aumentar el capital social deba llevarse a efecto en la cifra acordada y de fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo de la Junta General. El plazo para el ejercicio de esta facultad delegada no podrá exceder de un año.

En este sentido, el Consejo de Administración entiende que la propuesta de acuerdo que se presenta a la Junta General viene motivada por la oportunidad de dotar al Consejo de un instrumento que la legislación societaria vigente autoriza y que, en todo momento y sin necesidad de celebrar otra Junta de accionistas, permite ejecutar el acuerdo de aumento del capital previamente adoptado, dentro de los límites y en los términos, plazos y condiciones que decida la Junta. La dinámica de toda sociedad mercantil y, en especial, de la gran empresa, exige que sus órganos de gobierno y administración dispongan en todo momento de los instrumentos más indicados para dar adecuada respuesta a las necesidades que en cada momento demande la sociedad, según las circunstancias del mercado. Entre estas necesidades puede estar el dotar a la Sociedad con nuevos recursos, hecho que normalmente se instrumentará mediante nuevas aportaciones en concepto de capital.

Adicionalmente, en el Folleto Informativo de Admisión a cotización de Martinsa-Fadesa, S.A., se preveía la realización de una OPS o OPV para dar mayor liquidez al valor, pero desde esa fecha, se ha producido un empeoramiento generalizado de las condiciones del mercado inmobiliario en España lo que, unido a la inestabilidad de los mercados financieros, ha llevado al Consejo de Administración a estimar oportuno no llevar a efecto la OPS.



No obstante lo anterior, la Sociedad mantiene el compromiso asumido en el folleto informativo de admisión a negociación de sus acciones (inscrito en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 17 de diciembre de 2007) de aumentar la distribución de sus acciones entre el público.

En este sentido, en cuanto las circunstancias del mercado mejoren y sean propicias a la realización de la OPS y atendiendo siempre al interés de la Sociedad y de los Sres. Accionistas, el Consejo de Administración considerará la realización de una ampliación de capital social mediante la emisión de nuevas acciones para su ofrecimiento público, en virtud de la autorización concedida por ésta Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas en este punto Tercero y en le Punto Cuarto siguiente. En virtud de los mencionados acuerdos de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, el Consejo de Administración puede ejercitar la mencionada delegación en cualquier momento dentro del plazo de uno y cinco años a contar desde la fecha de adopción del acuerdo por la Junta.

Adicionalmente, es posible que el Consejo de Administración pueda convocar ulteriores Juntas Generales extraordinarias, para proponer aumentos de capital mediante compensación en capital de los siguientes créditos (i) Créditos subordinados otorgados por los accionistas por importe de 50 Millones con ocasión de la re-financiación de la sociedad firmada el pasado mes de mayo, (ii) El Préstamo Subordinado para la Financiación de la OPA, concedido por CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID por un importe de 75.000 miles de euros , el 12 de marzo de 2.006 (iii) y como consecuencia de los Warrants otorgados con ocasión de la financiación de la OPA a: MORGAN STANLEY, AHORRO CORPORACIÓN FINANCIERA, S.V., S.A.; CAIXA DE AFORROS DE VIGO, OURENSE E PONTEVEDRA (CAIXANOVA); CAJA DE AHORROS DE GALICIA y CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID y, cuyos términos han sido modificados con ocasión de la re-financiación realizada el pasado mes de mayo cuyas ventanas de ejercicio son: en noviembre de 2.008, abril y noviembre de 2.009,y abril de 2010 y con una valoración de los warrants que oscila entre un precio mínimo de 132 Millones y un precio máximo de 175 millones.

Con tal propósito, por tanto, se presenta a la Junta General de accionistas la propuesta que a continuación se indica de delegar en el Consejo la facultad de señalar la fecha en que el acuerdo de la propia Junta de aumentar el capital deba llevarse a efecto, en la cuantía acordada por la Junta y en el término de un año, autorizando expresamente al Consejo para que, a su vez, pueda delegar en la Comisión Ejecutiva las facultades delegables recibidas.

## PROPUESTA:

I) Delegar en el Consejo de Administración, al amparo de lo previsto en el artículo 153.1.a) de la Ley de Sociedades Anónimas, las más amplias facultades para que, en el plazo de un año contado desde la fecha de celebración de esta Junta, pueda señalar la fecha y fijar las condiciones, en todo lo no previsto por la propia Junta, de un aumento de capital que, por un importe de 2.795.754,66 euros, se acuerda por la misma Junta General de accionistas.

En el ejercicio de estas facultades delegadas y a título meramente enunciativo, no limitativo, corresponderá al Consejo de Administración determinar si el aumento de capital se realiza con emisión de nuevas acciones –con o sin prima y con o sin voto– o elevando el valor nominal de las existentes, mediante nuevas aportaciones dinerarias o con cargo a reservas de libre disposición, o combinando las dos modalidades, fijar el plazo para ejercitar el derecho de suscripción preferente (o negociar el derecho de asignación gratuita) en caso de emisión de nuevas acciones, ofrecer libremente las acciones no suscritas en dicho plazo, establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital quedará aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas y dar nueva redacción al artículo de los Estatutos sociales relativo al capital.

Si dentro del plazo señalado por la Junta para la ejecución de este acuerdo el Consejo de Administración no ejercita las facultades que se le delegan, quedarán las mismas sin valor ni efecto alguno una vez vencido el plazo.

El Consejo de Administración está igualmente autorizado para delegar a favor de la Comisión Ejecutiva las facultades conferidas en virtud de este acuerdo que sean delegables.

## **INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN A LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 153.1 b) DE LA LEY DE SOCIEDADES ANÓNIMAS**

El presente informe se formula en cumplimiento de lo previsto en los artículos 144.1.a), 153.1 b) y 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas para justificar la propuesta relativa a la concesión de nuevas facultades al Consejo de Administración para ampliar el capital social, en una o varias veces, al amparo de lo establecido en el artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, incluyendo la delegación para la exclusión del derecho de suscripción preferente conforme a lo establecido en el artículo 159.2 de la misma ley y que se someterá a aprobación bajo el punto Decimoquinto del Orden del Día de la Junta General Ordinaria de Accionistas de MARTINSA-FADESA, S.A. (en adelante, la "Sociedad") convocada para su celebración el día 27 de Junio de 2.008 a las 12:30 horas en Coruña, , en primera convocatoria o, en su caso, el día siguiente, a la misma hora y en el mismo lugar en segunda convocatoria.

El Consejo de Administración se encuentra actualmente facultado por la Junta General de Accionistas celebrada el 27 de Junio de 2007 para aumentar el capital en una o varias veces y en cualquier momento, en el plazo de cinco años desde la fecha de dicha Junta, mediante aportaciones dinerarias y en una cuantía máxima igual a la mitad del capital social de 1.110.583,68 en el momento de la celebración de la citada Junta General.

De conformidad con lo previsto en el artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, la Junta General de accionistas, con los requisitos establecidos para la modificación de los Estatutos sociales, puede delegar en el Consejo de Administración la facultad de acordar en una o varias veces el aumento del capital social hasta una cifra determinada, en la oportunidad y en la cuantía que este decida, sin previa consulta a la Junta General. Dichos aumentos de capital no podrán ser en ningún caso superiores a la mitad del capital de 2.795.754,66 euros en el momento de la autorización y deberán realizarse dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde el acuerdo de la Junta. A su vez, según establece el artículo 144.1.a) de la Ley de Sociedades Anónimas en relación con los artículos 152.1 y 153.1, los administradores deberán formular un informe escrito en el que justifiquen la propuesta.

En tal sentido, la propuesta de acuerdo que se presenta a la Junta General de accionistas viene principalmente motivada por la necesidad de dotar al Consejo de un instrumento flexible que la legislación societaria vigente autoriza y que, en todo momento y sin necesidad de tener que convocar y celebrar previamente una Junta de accionistas, permite obtener recursos en forma de capital dentro de los límites y en los términos, plazos y condiciones que decida la Junta. La dinámica con la que evoluciona el negocio bancario, el incremento de actividad de la Sociedad y la rapidez que el funcionamiento

de los mercados financieros demanda para la toma de decisiones exigen que el Consejo de Administración disponga en todo momento de todos los instrumentos necesarios para dar adecuada respuesta a las necesidades de la entidad, pudiendo obtener recursos en las diversas formas que el ordenamiento jurídico permite a las sociedades anónimas, a la vista de las circunstancias del mercado. Entre estas variadas vías de obtener financiación apelando al ahorro público e institucional se encuentran las nuevas aportaciones en concepto de capital, que, de este modo, podrán materializarse en una o varias veces, de una forma flexible y ágil.

Al no resultar posible prever anticipadamente y con total precisión cuáles van a ser las necesidades de capital de la Sociedad se recurre a la delegación que prevé el artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, que permite obviar estas dificultades, a la vez que dota al Consejo de Administración del adecuado grado de flexibilidad para atender, según las circunstancias, las necesidades de la Sociedad. Con tales propósitos, por tanto, se presenta a la Junta General de accionistas la propuesta que a continuación se indica de delegar en el Consejo la facultad de acordar, en una o varias veces, el aumento de capital social de la compañía mediante la emisión de acciones, con o sin voto, en la oportunidad y cuantía que el Consejo decida sin previa consulta a la Junta General. Dichos aumentos no podrán ser superiores, en ningún caso, a la mitad del capital social de 2.795.754,66 en el momento de la celebración de la Junta General Ordinaria a la que se propone el acuerdo, y deberán realizarse mediante aportaciones dinerarias dentro del plazo máximo de cinco años, a contar desde la celebración de la citada Junta General. La propuesta incluye dejar sin efecto el acuerdo Decimoquinto de los adoptados por la Junta General de 27 de junio de 2007, relativo a la autorización para ampliar capital.

Por lo demás, la propuesta de acuerdo que se somete a la Junta incluye la delegación de facultades a los administradores para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean admitidas a negociación en las bolsas de valores nacionales y extranjeras en las que coticen las acciones de la Sociedad, así como la autorización al Consejo para que este pueda a su vez delegar en la Comisión Ejecutiva las facultades delegables recibidas de la Junta. Por último, y a los efectos de la adecuada coordinación con las delegaciones en vigor para la emisión de obligaciones convertibles, dicha propuesta específica que se considerará incluido dentro del límite disponible en cada momento de la cantidad nominal máxima de la mitad del capital social, los aumentos de capital que, en su caso y con la finalidad de atender la conversión de obligaciones, se realicen al amparo de lo previsto en el acuerdo Quinto de los propuestos igualmente a la presente Junta General de accionistas.

## II. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN A LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 159.2 DE LA LEY DE SOCIEDADES ANÓNIMAS

Adicionalmente, y según permite el artículo 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas para el caso de Sociedades cotizadas, cuando la Junta General delega en los administradores la facultad de aumentar el capital social conforme a lo establecido en el artículo 153.1.b) antes referido puede atribuirles también la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en relación a las emisiones de acciones que sean objeto de delegación, cuando el interés de la Sociedad así lo exija, si bien, a tales efectos, deberá constar dicha propuesta de exclusión en la convocatoria de Junta General y se pondrá a disposición de los accionistas un informe de los administradores en el que se justifique la propuesta.

En este sentido, se informa que la delegación al Consejo de Administración para ampliar el capital contenida en la propuesta a la que este informe se refiere también incluye, conforme a lo permitido por el artículo 159.2 de dicha Ley, la atribución a los Administradores de la facultad de excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente de los accionistas y de los titulares de obligaciones convertibles, cuando el interés de la Sociedad así lo exija, todo ello en los términos del propio artículo 159.

El Consejo de Administración estima que esta posibilidad adicional, que amplía notablemente el margen de maniobra y la capacidad de respuesta que ofrece la simple delegación de la facultad de aumentar el capital social en los términos del artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, se justifica, de un lado, por la flexibilidad y agilidad con la que, en ocasiones, resulta necesario actuar en los mercados financieros actuales a fin de poder aprovechar los momentos en los que las condiciones de los mercados sean más favorables. Además, la supresión del derecho de suscripción preferente permite normalmente un abaratamiento relativo de los costes asociados a la operación (incluyendo, especialmente, las comisiones de las entidades financieras participantes en la emisión) en comparación con una emisión con derecho de suscripción preferente, y tiene al mismo tiempo un menor efecto de distorsión en la negociación de las acciones de la Sociedad durante el periodo de emisión, que suele resultar más corto que en una emisión con derechos. Asimismo, la exclusión puede ser necesaria cuando la captación de los recursos financieros se pretende realizar en los mercados internacionales o mediante el empleo de técnicas de prospección de la demanda o bookbuilding.

En cualquier caso, se deja expresa constancia de que la exclusión, total o parcial, del derecho de suscripción preferente constituye tan sólo una facultad que la Junta General atribuye al Consejo y cuyo ejercicio dependerá de que el propio Consejo de Administración así lo decida, atendidas las circunstancias en cada caso existentes y con

respeto a las exigencias legales. Si, en uso de las referidas facultades, el Consejo decidiera suprimir el derecho de suscripción preferente en relación con una concreta ampliación de capital que eventualmente decida realizar al amparo de la autorización concedida por la Junta General de accionistas, emitirá al tiempo de acordar el aumento un informe detallando las concretas razones de interés social que justifiquen dicha medida, que será objeto del correlativo informe del auditor de cuentas al que se refiere el artículo 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas. Ambos informes serán puestos a disposición de los accionistas y comunicados a la primera Junta General que se celebre tras el acuerdo de ampliación, de conformidad con lo establecido en el mencionado precepto.

Finalmente, y por otra parte, la delegación podrá también emplearse, como se ha indicado, para dar cobertura a los aumentos de capital que, en su caso y con la finalidad de atender la conversión de obligaciones, se realicen al amparo de lo previsto en el acuerdo Quinto de la presente Junta General Ordinaria de accionistas mediante el que se delega igualmente en el Consejo de Administración la facultad de emitir valores de renta fija convertibles y/o canjeables incluyendo la posibilidad de excluir el derecho de suscripción preferente de accionistas y titulares de obligaciones convertibles.

### **III. PROPUESTA DE ACUERDOS A SOMETER A LA JUNTA GENERAL**

El texto íntegro de la propuesta de autorización al Consejo de Administración para que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, pueda aumentar el capital en una o varias veces, que se somete a la Junta General Ordinaria de accionistas convocada para su celebración los próximos días 27 y 28 de Junio de 2008, en primera y segunda convocatoria, respectivamente, bajo el punto Cuarto del Orden del Día es el siguiente:

- 1.- Facultar al Consejo de Administración, tan ampliamente como en Derecho sea necesario, para que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, pueda aumentar el capital social en una o varias veces y en cualquier momento, en el plazo de cinco años contado desde la fecha de celebración de esta Junta, en la cantidad nominal máxima igual a la mitad del capital social de 2.795.754,66 en el momento de la celebración de la presente Junta General, mediante la emisión de nuevas acciones con o sin prima y con o sin voto, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones a emitir en aportaciones dinerarias, pudiendo fijar los términos y condiciones del aumento de capital y las características de las acciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de suscripción preferente, establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital quedará aumentado sólo en la cuantía de las

suscripciones efectuadas y dar nueva redacción al artículo de los Estatutos sociales relativo al capital. Se considerará incluido dentro del límite disponible en cada momento de la cantidad máxima antes referida el importe de los aumentos de capital que, en su caso y con la finalidad de atender la conversión de obligaciones, se realicen al amparo de lo previsto en los acuerdos adoptados relativos al punto Quinto de la presente Junta General Ordinaria de accionistas. Asimismo, se faculta al Consejo para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en los términos del artículo 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas. En cualquier caso, si el Consejo decidiera suprimir el derecho de suscripción preferente en relación con alguno o con todos los referidos aumentos de capital, emitirá, al tiempo de adoptar el correspondiente acuerdo de aumento de capital, un informe detallando las concretas razones de interés social que justifiquen dicha medida, que será objeto del correlativo informe del auditor de cuentas al que se refiere el artículo 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas. Dichos informes serán puestos a disposición de los accionistas y comunicados a la primera Junta General que se celebre tras el acuerdo de emisión.

La delegación incluye la facultad de realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del aumento o de los aumentos de capital sean admitidas a negociación en las bolsas de valores nacionales y extranjeras en las que coticen las acciones de MARTINSA-FADESA, de conformidad con los procedimientos previstos en cada una de dichas bolsas. El Consejo de Administración está igualmente autorizado para delegar a favor de la Comisión Ejecutiva las facultades conferidas en virtud de este acuerdo que sean delegables.

- 2.- Dejar sin valor ni efecto alguno los acuerdos adoptados por la Junta General Ordinaria de accionistas celebrada con fecha 27 de junio de 2007, sobre delegación en el Consejo de la facultad de ampliar el capital social con exclusión del derecho de suscripción preferente, relativos al punto decimoquinto de su Orden del Día.
- 3.- Facultar al Sr. Presidente y Consejero Delegado, Don Fernando Martín Álvarez, al Secretario no Consejero, Don Ángel Varela Varas, para que cualquiera de ellos, indistintamente, pueda concertar el correspondiente contrato de prestación de servicios con la compañía auditora, así como para otorgar cuantos documentos públicos y privados sean precisos para la debida eficacia del anterior acuerdo, hasta su protocolización notarial e inscripción en el Registro Mercantil, incluyendo las escrituras de ratificación, rectificación, aclaración o subsanación que fueran necesarias.

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE ACUERDO RELATIVA AL PUNTO QUINTO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTIN, S.A. QUE SE TIENE PREVISTO CELEBRAR EL 27 DE JUNIO DE 2008.

## **1. OBJETO DEL INFORME**

El presente informe se formula para justificar la propuesta -que se somete a aprobación de la Junta General de Accionistas- relativa a la delegación de facultades a favor del Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución a favor de la Comisión Ejecutiva, para emitir obligaciones, bonos y demás valores de renta fija de análoga naturaleza, tanto simples como canjeables por acciones de MARTINSA-FADESA, S.A. (en adelante la “**Sociedad**” o de cualquier otra sociedad, perteneciente a su Grupo, y/o convertibles en acciones de la Sociedad así como pagarés, participaciones preferentes y warrants sobre acciones de nueva emisión o acciones en circulación de la Sociedad, incluyendo la autorización para la prestación por la Sociedad de garantías sobre emisiones de valores de renta fija por sociedades filiales.

## **2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA**

El Consejo de Administración considera altamente conveniente disponer de las facultades delegadas admitidas en la normativa vigente, para estar en todo momento en condiciones de captar en los mercados primarios de valores los fondos que resulten necesarios para una adecuada gestión de los intereses sociales. La finalidad de la delegación reside en dotar al órgano de gestión de la Sociedad del margen de maniobra y de la capacidad de respuesta que demanda el entorno competitivo en que se mueve, en el que, con frecuencia, el éxito de una iniciativa estratégica o de una transacción financiera depende de la posibilidad de acometerla rápidamente, sin las dilaciones y costes que inevitablemente entraña la convocatoria y celebración de una Junta General de Accionistas.

Con tal propósito, y al amparo de lo establecido en el artículo 319 del Reglamento del Registro Mercantil, aplicando por analogía lo previsto en el artículo 153.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas se somete a la consideración de la Junta General de Accionistas la propuesta de acuerdo que se formula bajo el punto decimoséptimo del Orden del Día.

La propuesta establece, asimismo, el límite máximo total de las emisiones al amparo de la delegaciones de la mitad del capital social, precisando que este límite no será aplicable a



la emisión de pagarés y de participaciones preferentes, de lo cual se desprende, en lógica consecuencia, que tampoco se computarán las emisiones de pagarés y participaciones preferentes para determinar el límite disponible para emitir obligaciones. Para estos últimos instrumentos se prevé un límite autónomo de 500.000.000 Euros para cada uno.

La propuesta atribuye asimismo al Consejo de Administración la facultad de emitir obligaciones o bonos convertibles y/o canjeables y warrants que den derecho a la suscripción de acciones de nueva emisión de la Sociedad o a la adquisición de acciones en circulación de la Sociedad y de acordar, cuando proceda, el aumento de capital necesario para atender a la conversión o al ejercicio de la opción de suscripción, siempre que este aumento por delegación no exceda de la mitad de la cifra de capital social, según la prescripción del artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas.

En este sentido, es de destacar que para la correcta coordinación de la presente propuesta con los acuerdos adoptados en la misma Junta, relacionados con el punto Cuarto de su Orden del Día, relativos a la delegación en el Consejo de la facultad de ampliar el capital social, con posible exclusión del derecho de suscripción preferente, el acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta específica que el importe de los aumentos de capital que, en su caso, y con la finalidad de atender la conversión o canje de obligaciones, warrants a otros valores representativos de parte de un empréstito, se realicen al amparo de la presente delegación, se considerarán incluidos dentro del límite disponible en cada momento de la cantidad máxima autorizada para ampliar el capital social por dicha Junta. A tal efecto, y teniendo en cuenta que la delegación para ampliar capital que se solicita de la Junta es por un periodo de cinco años contados a partir de su celebración, con el fin de coordinar la presente delegación con aquella, la presente delegación en favor del Consejo de Administración de la facultad de emitir valores convertibles y/o canjeables, en una o varias veces, se lleva a cabo por el mismo periodo de tiempo.

Teniendo en cuenta la especialización y avance de la emisión y evolución constante de los valores en los distintos mercados financieros, el acuerdo distingue entre obligaciones convertibles, reguladas específicamente en nuestra Ley de Sociedades Anónimas, y warrants o cualquier otro valor que suponga en la práctica un derecho del suscriptor a la conversión o canje de acciones de la entidad. Esta distinción aclara posibles diferentes interpretaciones derivadas de la no regulación específica de dichos valores en la Ley de Sociedades Anónimas. Así, el acuerdo equiparará, salvando las posibles especialidades, estos dos tipos de valores, obligando al Consejo de Administración a actuar en la emisión de dichos valores velando por el cumplimiento estricto de la normativa aplicable para las emisiones específicamente reguladas en nuestra Ley de Sociedades Anónimas y evitando así que una falta de regulación específica pudiera interpretarse como una no necesidad de cumplir los requisitos establecidos por dicha normativa para las obligaciones

convertibles. En síntesis, las condiciones del acuerdo equiparán en la práctica todo tipo de valores que suponga un derecho de canje o suscripción de acciones de la Sociedad y este principio se establece por aplicación de lo dispuesto en el Capítulo X de la Ley de Sociedades Anónimas, que establece una serie de requisitos tanto para la emisión de obligaciones como de cualquier otro valor que reconozca o cree una deuda, así como por el principio de equiparación de valores determinado por lo dispuesto tanto en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, como en la Orden de 10 de noviembre de 2005, normativa que establece que el emisor de warrants o valores análogos que ofrece públicamente los mismos ha de respetar los aspectos básicos del régimen de la emisión de obligaciones convertibles.

En todo caso, en el acuerdo de delegación se han establecido cláusulas de salvaguarda para evitar que el precio de suscripción de dichos valores pueda ser inferior al de las acciones en que son canjeables, evitando así la prohibición establecida en el artículo 47.2 de la Ley de Sociedades Anónimas de emisión de acciones por precio inferior a su valor nominal.

En el caso de los warrants se prevé específicamente que serán de aplicación, en la medida en que sean compatibles con su específica naturaleza, las normas legales y convencionales sobre obligaciones convertibles y/o canjeables.

La propuesta contiene igualmente las bases y modalidades de conversión y/o canje de las obligaciones o bonos en acciones, para el caso de que el Consejo acuerde hacer uso de la autorización de la Junta para la emisión de obligaciones o bonos convertibles y/o canjeables así como las bases y modalidades de ejercicio de los warrants, si bien delega en el propio Consejo de Administración la concreción de dichas bases y modalidades de la conversión y/o canje y/o ejercicio para cada emisión concreta dentro de los límites establecidos por la Junta. De este modo, será el Consejo de Administración quien determine la relación de conversión y/o canje y/o ejercicio de las acciones que se emitan para la conversión o las que se utilicen para el canje de los valores de renta fija o se emitan o utilicen para el ejercicio de los warrants, valorando las acciones de conformidad con alguno de los procedimientos que se indican en los siguientes párrafos, a su elección, en función de lo que el Consejo de Administración considere más conveniente. En todo caso, si el Consejo decidiera realizar una emisión de obligaciones o bonos convertibles y/o canjeables y/o de warrants al amparo de la autorización solicitada a la Junta General de Accionistas, formulará al tiempo de aprobar la emisión un informe de administradores detallando las concretas bases y modalidades de la conversión y/o ejercicio aplicables a la citada emisión, que será objeto del correlativo informe de los auditores de cuentas al que se refiere el artículo 292 de la Ley de Sociedades Anónimas.

En concreto, el acuerdo que se somete por el Consejo a la aprobación de la Junta General de Accionistas prevé que en el caso de emisión de obligaciones o bonos convertibles, el precio de las acciones a los efectos de la conversión y/o canje que establezca el Consejo de Administración no podrá ser inferior al mayor entre la media de los precios medios ponderados de las acciones de la Sociedad en el Mercado Continuo de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona durante los quince (15 días) anteriores a la fecha en que el Consejo de Administración adopte el acuerdo de emisión de los valores de renta fija, y el precio de cierre de las acciones en el mismo Mercado Continuo del día anterior al de la celebración del Consejo de Administración que, haciendo uso de la delegación, apruebe la emisión de las obligaciones o bonos. El acuerdo prevé asimismo que en el caso de emisión de warrants el precio de ejercicio podrá ser variable en función del momento del ejercicio del warrant.

En todo caso, el precio de la acción a considerar no podrá ser inferior al mayor de los valores indicados anteriormente para el caso de la emisión de obligaciones o bonos convertibles. De esta forma, el Consejo estima que se le otorga un margen de flexibilidad suficiente para fijar el valor de las acciones a efectos de la conversión y/o canje y/o ejercicio en función de las condiciones del mercado y demás consideraciones aplicables, si bien éste deberá ser, cuando menos, sustancialmente equivalente a su valor de mercado en el momento en que el Consejo acuerde la emisión de las obligaciones y/o warrants.

En todo caso se establece, como límite mínimo absoluto, que el valor de la acción a efectos de la relación de conversión y/o canje de las obligaciones por acciones nunca podrá ser inferior a su valor nominal (como exigen los artículos 47.2 y 292.3 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas), y habrá de ser superior a su valor neto patrimonial con arreglo al último balance anual auditado y aprobado por la Junta General de Accionistas.

Asimismo se prevé que el Consejo de Administración quede facultado para determinar si en la valoración de cada obligación o bono a efectos de la relación de conversión y/o canje de las obligaciones por acciones quedarán o no incluidos los intereses devengados y no pagados en el momento de su conversión y/o canje. Por otra parte, se establece, en el caso de los warrants, que la suma de la prima o primas abonadas por cada "warrant" y su precio de ejercicio no podrá ser en ningún caso inferior al valor de cotización de la acción de la Sociedad considerado de acuerdo con los parámetros establecidos anteriormente, ni al valor nominal de la acción de la Sociedad.

Asimismo se hace constar que la autorización para la emisión de valores de renta fija incluye, por aplicación analógica de lo dispuesto por el artículo 159.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y para el caso de que la emisión tenga por

efecto obligaciones convertibles y/o warrants sobre acciones de nueva emisión, la atribución al Consejo de Administración de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas y de los titulares de valores convertibles cuando ello sea necesario para la captación de los recursos financieros en los mercados internacionales o de otra manera lo exija el interés social. El Consejo de Administración estima que esta posibilidad adicional, que amplía notablemente el margen de maniobra y la capacidad de respuesta que ofrece la simple delegación de la facultad de emitir obligaciones o bonos convertibles y/o warrants sobre acciones de nueva emisión, se justifica, de un lado, por la flexibilidad y agilidad con la que es necesario actuar en los mercados financieros actuales a fin de poder aprovechar los momentos en los que las condiciones de los mercados sean más favorables. De otro, porque dicha medida puede ser necesaria cuando la captación de los recursos financieros se pretende realizar en los mercados internacionales. Finalmente, la supresión del derecho de suscripción preferente permite un abaratamiento relativo del coste financiero del empréstito y/o de los warrants y de los costes asociados a la operación (incluyendo, especialmente, las comisiones de las entidades financieras participantes en la emisión) en comparación con una emisión con derecho de suscripción preferente, y tiene al mismo tiempo un menor efecto de distorsión en la negociación de las acciones de la Sociedad durante el periodo de emisión. En cualquier caso, si el Consejo decidiera suprimir el derecho de suscripción preferente en relación con una emisión concreta de obligaciones o bonos convertibles y/o warrants que eventualmente decida realizar al amparo de la autorización solicitada a la Junta General de Accionistas, formulará al tiempo de aprobar la emisión un informe detallando las concretas razones de interés social que justifiquen dicha medida, que será objeto del correlativo informe del auditor de cuentas al que se refiere el artículo 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas.

De otra parte, en atención a que, en determinadas circunstancias, puede ser conveniente que la captación de los recursos financieros en los mercados internacionales se desarrolle por una sociedad filial del Grupo constituida y domiciliada en una jurisdicción con cuyas legislaciones societarias y fiscales estén más familiarizados los inversores institucionales y profesionales a los que eventualmente se decida dirigir una concreta emisión, y siendo condición esencial en dicho supuesto para el éxito de la operación que la emisión que lance la sociedad filial, en su caso, cuente con el pleno respaldo y garantía de la Sociedad, el Consejo de Administración solicita asimismo la autorización expresa de la Junta General de Accionistas para que la Sociedad pueda garantizar las obligaciones de todo orden que se puedan derivar para las sociedades filiales de las emisiones por ellas efectuadas a fin de captar financiación para el Grupo Martinsa, por un plazo idéntico al de la delegación para la emisión de obligaciones objeto del presente informe.

En relación con la posibilidad de ampliar el capital social, en los acuerdos propuestos se solicita igualmente la delegación en el Consejo de la facultad, al amparo de lo previsto en el artículo 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas, para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente de accionistas y titulares de obligaciones convertibles, warrants y demás valores representativos de parte de un empréstito asimilables a aquellas, en los acuerdos de emisión de los valores objeto de delegación y en los aumentos de capital referidos en el párrafo anterior, cuando el interés de la Sociedad así lo exija.

Finalmente, se prevé que los títulos que se emitan en virtud de esta delegación sean admitidos a negociación en cualquier mercado secundario, organizado o no, oficial o no oficial, nacional o extranjero.

### **3. PROPUESTA**

Primero.- Delegar en el Consejo de Administración, con arreglo al régimen general sobre emisión de obligaciones y al amparo de lo dispuesto en el artículo 319 del Reglamento del Registro Mercantil y aplicando por analogía lo previsto en los artículos 153.1 b) y 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas, la facultad de emitir obligaciones y cualesquiera otros valores representativos de parte de un empréstito convertibles en acciones de nueva emisión de la Sociedad y/o canjeables por acciones en circulación de la Sociedad, así como warrants participaciones preferentes u otros valores análogos que puedan dar derecho directa o indirectamente a la suscripción o adquisición de acciones de la Sociedad, bien de nueva emisión o bien ya en circulación, de conformidad con las siguientes condiciones:

1. La emisión de los valores para cuya emisión se faculta al Consejo de Administración en virtud de este acuerdo (en lo sucesivo "los valores") podrá efectuarse en una o en varias veces, en cualquier momento, dentro del plazo máximo de cinco (5) años a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo.
2. El importe máximo total de la emisión o emisiones de los valores que se acuerden al amparo de la presente delegación será de 442.980.000 (CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA MIL) EUROS o su equivalente en otra divisa.
3. En uso de la delegación de facultades que aquí se acuerda y a título meramente enunciativo, no limitativo, corresponderá al Consejo de Administración determinar, para cada emisión, su importe, dentro siempre del expresado límite cuantitativo global; el lugar de emisión -nacional o extranjero- y la moneda o divisa, y en caso de

que sea extranjera, su equivalencia en euros; la denominación, ya sean bonos, obligaciones -incluso subordinadas-, warrants , participaciones preferentes o cualquiera otra admitida en Derecho; la fecha o fechas de emisión; el número de valores y su valor nominal, que en el caso de los bonos y obligaciones no será inferior al nominal de las acciones; en el caso de warrants y valores análogos, el precio de emisión y/o prima, el precio de ejercicio -que podrá ser fijo o variable- y el procedimiento, plazo y demás condiciones aplicables al ejercicio del derecho de suscripción o adquisición de las acciones subyacentes; el tipo de interés, fijo o variable, las fechas y procedimientos de pago del cupón; el carácter de perpetua o amortizable de la emisión y en este último caso el plazo de amortización y la fecha del vencimiento; el tipo de reembolso, primas y lotes, las garantías, cláusulas antidilución, cláusulas de subordinación; la forma de representación, mediante títulos o anotaciones en cuenta; derecho de suscripción preferente o, en su caso, exclusión del mismo, así como el régimen de suscripción; legislación aplicable; solicitar, en su caso, la admisión a negociación en mercados secundarios oficiales o no oficiales, organizados o no, nacionales o extranjeros, de los valores que se emitan con los requisitos que en cada caso exija la normativa vigente, y, en general, cualquiera otra condición de la emisión, así como, en su caso, designar al Comisario y aprobar las reglas fundamentales que hayan de regir las relaciones jurídicas entre la Sociedad y el Sindicato de tenedores de los valores que se emitan, caso de que resulte necesaria la constitución de dicho Sindicato.

4. A los efectos de la determinación de las bases y modalidades de la conversión y/o canje, se acuerda establecer los siguientes criterios:

4.1. Obligaciones y bonos convertibles y/o canjeables:

(i) Los valores (ya sean bonos, obligaciones o cualesquiera otros admitidos en Derecho) que se emitan al amparo de este acuerdo serán convertibles en acciones nuevas de MARTINSA-FADESA y/o canjeables por acciones en circulación de la propia Entidad con arreglo a una relación de conversión y/o canje que fijará el Consejo de Administración, quedando éste facultado igualmente para determinar si son convertibles y/o canjeables, así como para determinar si son necesaria o voluntariamente convertibles y/o canjeables, y en el caso de que lo sean voluntariamente, a opción de su titular o del emisor, con la periodicidad y durante el plazo que se establezca en el acuerdo de emisión y que no podrá exceder de quince (15) años contados desde la fecha de emisión.

(ii) También podrá el Consejo establecer, para el caso de que la emisión fuese convertible y canjeable, que el emisor se reserva el derecho de optar en cualquier

momento entre la conversión en acciones nuevas o su canje por acciones en circulación, concretándose la naturaleza de las acciones a entregar al tiempo de realizar la conversión o canje, pudiendo optar incluso por entregar una combinación de acciones de nueva emisión con acciones preexistentes. En todo caso, el emisor deberá respetar la igualdad de trato entre todos los titulares de los valores de renta fija que conviertan y/o canjeen en una misma fecha.

(iii) A efectos de la conversión y/o canje, los valores representativos de parte de un empréstito se valorarán por su importe nominal y las acciones al cambio fijo que se determine en el acuerdo del Consejo de Administración en el que se haga uso de esta delegación, o al cambio determinable en la fecha o fechas que se indiquen en el propio acuerdo del Consejo, y en función del valor de cotización en Bolsa de las acciones de la Sociedad en la fecha/s o periodo/s que se tomen como referencia en el mismo acuerdo, con o sin descuento, y en todo caso con un mínimo del mayor entre el cambio medio de las acciones en el Mercado Continuo de las Bolsas españolas, según las cotizaciones de cierre, durante los quince días naturales anteriores a la fecha en la que el Consejo adopte el acuerdo de emisión de los valores, y el cambio de las acciones en el mismo Mercado Continuo según la cotización de cierre del día anterior al de la adopción del referido acuerdo de emisión.

No obstante lo previsto en el párrafo anterior, podrá acordarse emitir las obligaciones o bonos con una relación de conversión y/o canje variable. En este caso, el precio de las acciones a efectos de la conversión y/o canje será la media de los precios medios ponderados de las acciones de la Sociedad en el Mercado Continuo durante los quince últimos días inmediatamente anteriores a la fecha de conversión y/o canje, con una prima o, en su caso, un descuento sobre dicho precio por acción. La prima o descuento podrá ser distinta para cada fecha de conversión y/o canje de cada emisión (o en su caso, de cada tramo de una emisión), si bien en el caso de fijarse un descuento sobre el precio por acción, éste no podrá ser superior a un 100%.

Independientemente de la opción de conversión, fija o variable, la valoración de cada obligación a efectos de la relación de conversión y/o canje de las obligaciones por acciones podrá incluir o no los intereses devengados y no pagados en el momento de su conversión y/o canje.

(iv) Cuando proceda la conversión y/o canje, las fracciones de acción que en su caso correspondiera entregar al titular de las obligaciones se redondearán por defecto hasta el número entero inmediatamente inferior y cada tenedor recibirá en metálico la diferencia que en tal supuesto pueda producirse.

(v) En ningún caso el valor de la acción a efectos de la relación de conversión de las obligaciones por acciones podrá ser inferior a su valor nominal. Conforme a lo previsto en el artículo 292.3 de la Ley de Sociedades Anónimas, no podrán ser convertidas obligaciones en acciones cuando el valor nominal de aquéllas sea inferior al de éstas.

Al tiempo de aprobar una emisión de obligaciones convertibles al amparo de la autorización conferida por la Junta, el Consejo de Administración emitirá un informe de Administradores desarrollando y concretando, a partir de los criterios anteriormente descritos, las bases y modalidades de la conversión específicamente aplicables a la indicada emisión. Este informe será acompañado del correspondiente informe de los auditores de cuentas a que se refiere el artículo 292 de la Ley de Sociedades Anónimas.

4.2. Warrants u otros valores análogos que puedan dar derecho directa o indirectamente a la suscripción o adquisición de acciones de la Sociedad, bien de nueva creación o bien ya en circulación.

(i) Los warrants que se emitan al amparo de este acuerdo podrán dar derecho a la suscripción de acciones nuevas de la Sociedad y/o a la adquisición de acciones en circulación de la propia Sociedad, quedando facultado el Consejo de Administración para determinar si dan derecho a la suscripción de acciones nuevas o a la adquisición de acciones en circulación. En particular, el Consejo de Administración podrá establecer que la Sociedad se reserva el derecho de optar por que el titular del warrant deba suscribir acciones de nueva emisión o adquirir acciones en circulación en el momento de ejercicio del warrant, pudiendo optar incluso por entregar una combinación de acciones de nueva emisión con acciones preexistentes. En todo caso, la Sociedad deberá respetar la igualdad de trato entre todos los titulares de warrants que los ejerciten en una misma fecha.

(ii) El plazo para el ejercicio de los valores emitidos será determinado por el Consejo de Administración y no podrá exceder de 15 años contados desde la fecha de emisión.

(iii) El precio de ejercicio de los warrants será el que determine el Consejo de Administración en el acuerdo de emisión, o será determinable en la fecha o fechas que se indiquen en el propio acuerdo del Consejo de Administración en función del valor de cotización en bolsa de las acciones de la Sociedad en la fecha o fechas, o período o períodos que se tomen como referencia en el mismo acuerdo. El precio de ejercicio podrá ser variable en función del momento de ejercicio del warrant. En todo caso, el precio de la acción a considerar no podrá ser inferior al mayor entre la media de los precios



medios ponderados de las acciones de la Sociedad en el Mercado Continuo de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona durante el trimestre inmediatamente anterior a la fecha en la que el Consejo de Administración adopte el acuerdo de emisión de los warrants, y el precio del cierre de las acciones en el mismo Mercado Continuo del día anterior al de la adopción del referido acuerdo de emisión.

(iv) Cuando se emitan warrants con relaciones de cambio simples o a la par (esto es, una acción por cada warrant) la suma de la prima o primas abonadas por cada warrant y su precio de ejercicio no podrá ser en ningún caso inferior al valor de cotización de la acción de la Sociedad de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior, ni al valor nominal de la acción de la Sociedad. En el supuesto de warrants con relaciones de cambio múltiples (esto es, más de una acción por cada warrant), la suma de la prima o primas abonadas por el conjunto de los warrants emitidos y su precio de ejercicio agregado no podrá ser, en ningún caso, inferior al resultado de multiplicar el número de acciones subyacentes a la totalidad de los warrants emitidos por el valor de cotización de la acción de la Sociedad considerado de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior, ni por su valor nominal.

Al tiempo de aprobar una emisión de warrants al amparo de la autorización contenida en el presente acuerdo, el Consejo de Administración emitirá un informe de administradores desarrollando y concretando, a partir de los criterios anteriormente descritos, las bases y modalidades de ejercicio específicamente aplicables a la indicada emisión. Este informe será acompañado del correspondiente informe de Auditores de cuentas a que se refiere el artículo 292 de la Ley de Sociedades Anónimas, quien será distinto al Auditor de cuentas de la Sociedad y designado a tal efecto por el Registro Mercantil. Dichos informes serán puestos a disposición de los accionistas y, en su caso, titulares de valores de renta fija convertibles y/o canjeables y/o warrants y comunicados a la primera Junta General que se celebre tras el acuerdo de emisión.

El Consejo de Administración queda facultado para determinar, en los más amplios términos, los criterios aplicables al ejercicio de los derechos de suscripción o adquisición de acciones de la Sociedad, derivados de los valores de esta clase que se emitan al amparo de la delegación aquí concedida, aplicándose en relación con tales emisiones los criterios establecidos en el anterior apartado 4.1., con las necesarias adaptaciones a fin de hacerlas compatibles con el régimen jurídico y financiero de esta clase de valores.

5. En tanto sea posible la conversión y/o canje en acciones de los valores que se puedan emitir al amparo de esta delegación, sus titulares tendrán cuantos derechos les reconoce la legislación vigente y especialmente, en su caso, los relativos al derecho

de suscripción preferente y cláusula de antidilución en los supuestos legales, salvo que la Junta General o el Consejo de Administración, en los términos y con los requisitos del artículo 159 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, decide la exclusión total o parcial del derecho de suscripción preferente de los accionistas y de los titulares de obligaciones convertibles, warrants y demás valores asimilables a éstos.

6. La delegación en favor del Consejo de Administración comprende asimismo, a título enunciativo, no limitativo, las siguientes facultades:

(i) La facultad para que el Consejo de Administración, al amparo de lo previsto en el artículo 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas, excluya, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente de accionistas y titulares de obligaciones convertibles, warrants y demás valores asimilables a éstos, cuando ello venga exigido para la captación de los recursos financieros en los mercados nacionales o internacionales o de cualquier otra manera lo justifique el interés de la Sociedad. En cualquier caso, si el Consejo decidiera suprimir el derecho de suscripción preferente en relación con una emisión concreta de obligaciones convertibles, warrants y demás valores asimilables a éstos, que eventualmente decide realizar al amparo de la presente autorización, emitirá, al tiempo de aprobar la emisión y conforme a la normativa aplicable, un informe detallando las concretas razones de interés social que justifiquen dicha medida, que será objeto del correlativo informe del auditor de cuentas al que se refiere el artículo 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas. Dichos informes serán puestos a disposición de los accionistas y titulares de obligaciones convertibles, warrants y demás valores asimilables a éstos y comunicados a la primera Junta General que se celebre tras el acuerdo de emisión.

(ii) La facultad de aumentar el capital en la cuantía necesaria para atender las solicitudes de conversión y/o de ejercicio del derecho de suscripción de acciones. Dicha facultad sólo podrá ser ejercitada en la medida en que el Consejo, sumando el capital que aumente para atender la emisión de obligaciones convertibles, warrants y demás valores asimilables a éstos, y los restantes aumentos de capital que hubiera acordado al amparo de la autorización concedida por la presente Junta General, no exceda el límite de la mitad de la cifra de capital social previsto en el artículo 153.1 b) de la Ley de Sociedades Anónimas. Esta autorización para aumentar el capital incluye la de emitir y poner en circulación, en una o varias veces, las acciones representativas del mismo que sean necesarias para llevar a efecto la conversión y/o ejercicio del derecho de suscripción de acciones, así como la de dar nueva redacción al artículo de los Estatutos sociales relativo a la cifra del capital y para, en su caso,

anular la parte de dicho aumento de capital que no hubiere sido necesaria para la conversión y/o ejercicio del derecho de suscripción de acciones.

(iii) La facultad, al amparo de lo previsto en el artículo 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas, para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente de accionistas y titulares de warrants y demás valores asimilables a éstos, en los aumentos de capital referidos en el párrafo anterior, cuando el interés de la Sociedad así lo exija. En cualquier caso, si el Consejo decidiera suprimir el derecho de suscripción preferente en relación con alguno o con todos los referidos aumentos de capital, emitirá, al tiempo de adoptar el correspondiente acuerdo de aumento de capital, un informe detallando las concretas razones de interés social que justifiquen dicha medida, que será objeto del correlativo informe del auditor de cuentas al que se refiere el artículo 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas. Dichos informes serán puestos a disposición de los accionistas y titulares de obligaciones convertibles, warrants y demás valores asimilables a éstos y comunicados a la primera Junta General que se celebre tras el acuerdo de emisión.

(iv) La facultad de desarrollar y concretar las bases y modalidades de la conversión, canje y/o ejercicio de los derechos de suscripción y/o adquisición de acciones, derivados de los valores a emitir, teniendo en cuenta los criterios establecidos en el número cuatro anterior.

Segundo.- El Consejo de Administración, en las sucesivas Juntas Generales que celebre la Sociedad, informará a los accionistas del uso que, en su caso, se haya hecho hasta el momento de las delegaciones a las que se refiere este acuerdo.

Tercero.- Dejar sin efecto la autorización al Consejo para la emisión de valores convertibles y/o canjeables en acciones de la Sociedad, otorgada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 27 de junio de 2007.

Cuarto.- Delegar en el Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución en la Comisión Ejecutiva o en el Consejero o Consejeros que estime pertinente, las más amplias facultades que en derecho sean necesarias para la interpretación, aplicación, ejecución y desarrollo de los anteriores acuerdos de emisión de valores convertibles o canjeables en acciones de la entidad, en una o varias veces, y correspondiente aumento de capital, concediéndole igualmente, facultades para la subsanación y complemento de los mismos en todo lo que fuera preciso, así como para el cumplimiento de cuantos requisitos fueran legalmente exigibles para llevarlos a buen fin, pudiendo subsanar omisiones o defectos de dichos acuerdos, señalados por cualquiera autoridades, funcionarios u organismos, nacionales o extranjeros, quedando también facultado para

adoptar cuantos acuerdos y otorgar cuantos documentos públicos o privados considere necesarios o convenientes para la adaptación de los precedentes acuerdos de emisión de valores convertibles o canjeables y del correspondientes aumento de capital a la calificación verbal o escrita del Sr. Registrador Mercantil o, en general, de cualesquiera otras autoridades, funcionarios o instituciones nacionales o extranjeros competentes.

Quinto.- Autorizar al Consejo para: 1) Solicitar, en su caso, la admisión a negociación en mercados secundarios oficiales o no oficiales, organizados o no, nacionales o extranjeros, de las obligaciones, bonos, pagarés, participaciones preferentes o cualesquiera otros valores emitidos o que se emitan por la Sociedad con sometimiento a las normas que existan al respecto y especialmente sobre contratación, permanencia y exclusión de la negociación. 2) Solicitar, en su caso, la exclusión de negociación de los valores referidos en el apartado anterior, que se adoptará con las mismas formalidades y con estricto cumplimiento de la normativa del Mercado de Valores que fuere de aplicación., 3) Delegar todas o parte de las facultades a que se refiere el presente acuerdo.