

## Contrato de Socios



CONTRATO DE SOCIOS

ENTRE

FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.

GRUCYCSA, S.A.

CORPORACIÓN FINANCIERA HISPANICA, S.A.

de una parte

Y

CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID

y

CORPORACIÓN FINANCIERA CAJA DE MADRID, S.A.

De la otra

*Madrid 8 de Mayo de 2007*

## Índice

<b><u>I.</u></b>	<b><u>Partes</u></b> .....	<b>2</b>
<b><u>II.</u></b>	<b><u>Manifestaciones</u></b> .....	<b>2</b>
<b><u>III.</u></b>	<b><u>Cláusulas</u></b> .....	<b>2</b>
	<u>Sección I</u> Definiciones. Objeto. Condiciones. Formalización .....	2
	<u>Sección II</u> Relaciones de las Partes en cuanto Socios de la Sociedad Holding e indirectamente de REALIA y estructura organizativa de ambas compañías .....	2
	<u>Sección III</u> Gestión y funcionamiento de la Sociedad Holding y de REALIA .....	2
	<u>Sección IV</u> .....	2

## Contrato de Socios

En Madrid, a 8 de mayo de 2007.

### I. Partes

#### De una parte,

FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A., sociedad española, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, con domicilio a estos efectos en Madrid, Plaza Pablo Ruiz Picasso, núm. 1, Torre Picasso, planta 42 y con NIF A-28037224, representada por D. Rafael Montes Sánchez, con DNI número 5794738-A, en calidad de Consejero Delegado de la citada sociedad, mediante delegación de facultades otorgadas a su favor el día 28 de octubre de 2.004, ante el notario de Barcelona, D. Eduardo Nebot Tirado, con el número 2.351 de su protocolo.

GRUCYCSA, S.A., sociedad española, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con domicilio social en Madrid, Plaza Pablo Ruiz Picasso, s/n Edificio Torre Picasso, 1 y con NIF A-78586930, representada por D. Rafael Montes Sánchez, con DNI número 5794738-A, en calidad de apoderado de la citada sociedad, según consta en la escritura de poder, otorgada ante el Notario de Madrid, D. José Antonio Escartín Ipiéns, el día 14 de diciembre de 2004, con el número 4077 de su protocolo.

CORPORACIÓN FINANCIERA HISPÁNICA, S.A. sociedad española, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con domicilio social en la calle Federico Salmón, 13, y con NIF A-39002027, representada por D. Rafael Montes Sánchez, con DNI número 5794738-A, en calidad de apoderado de la citada sociedad, según consta en la escritura de poder otorgada ante el Notario de Madrid, D. Luis Ramallo García el día 10 de noviembre de 2004, con el número 3277 de su protocolo.

En adelante, FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A., GRUCYCSA, S.A. y CORPORACIÓN FINANCIERA HISPÁNICA, S.A. serán referidas conjuntamente como "FCC".

#### Y de otra,

CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID, entidad española, con domicilio social en Madrid, Plaza del Celenque 2, y con NIF G-28029007, representada por D. Mariano Pérez Claver y D. Enrique de la Torre Martínez, con DNI números 6.954.622-C y 50.267.459-Q, respectivamente, en calidad de apoderados de la citada entidad, según consta en la escritura de poder, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Gerardo Muñoz de Dios el día 29 de marzo de 2.000, con el número 2.172 de su protocolo.

CORPORACIÓN FINANCIERA CAJA DE MADRID, S.A. entidad española, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana 189 y con NIF 790788663, representada por D. Mariano Pérez Claver, en calidad de Consejero Delegado de la citada sociedad, en virtud de la escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Juan Bernal Espinosa el día 2 de julio de 2.004, con el número 1.197 de su protocolo.

En adelante, CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID y CORPORACIÓN FINANCIERA CAJA DE MADRID, S.A. serán referidas conjuntamente como "CAJA MADRID".

En adelante, FCC y CAJA MADRID serán referidos conjuntamente como las "Partes" o como los "Socios" y cualquiera de ellos, separadamente, como una "Parte" o como un "Socio".

## **II. Manifestaciones**

### **EXPONEN**

- I. Que el 3 de marzo de 2006, FCC y CAJA MADRID celebraron un contrato en el que trataban, entre otras, cuestiones relativas a (i) la constitución de una sociedad holding (la "Sociedad Holding") y aportación a la misma, con carácter previo a la admisión a cotización de REALIA, de las acciones de esta sociedad, titularidad de FCC y CAJA MADRID, que no vayan a ser incluidas en la Oferta Pública de Venta (O.P.V.), que tenga lugar con ocasión de tal admisión a cotización, y que resulten necesarias para que FCC pueda consolidar REALIA en sus cuentas por el método de integración global, sin perjuicio de que CAJA MADRID pueda seguir consolidando su participación por puesta en equivalencia; (ii) la dimensión de REALIA; y (iii) la estructura financiera necesaria para que REALIA pudiera cotizar en las bolsas de valores españolas.
- II. Que, como consecuencia de las mencionadas aportaciones, FCC será propietaria, directa o indirectamente, de un número de participaciones sociales de una Sociedad Holding de próxima constitución, que representarán el 50% de su capital social.
- III. Que CAJA MADRID será propietaria, directa o indirectamente de un número tal de participaciones sociales de la Sociedad Holding, que representarán el 50% de su capital.
- IV. Que no obstante lo mencionado en los Expositivos II y III anteriores, es intención de las Partes, con el presente Contrato, instaurar un concierto por medio del cual el control y el poder para dirigir las políticas financieras y de explotación de REALIA, a que se refieren los artículos 4 de la Ley de Mercado de Valores y 42 del Código de Comercio y la norma NIC 27, serán ejercidos por FCC (sin perjuicio de los derechos de protección previstos en la Cláusula 8.2 siguiente a favor de CAJA MADRID y del

mecanismo de resolución de Bloqueos previsto en la Cláusula 17.3.(b).2 siguiente), si bien FCC y CAJA MADRID participarán, en los términos previstos en el presente Contrato, en el gobierno de REALIA.

- V. Que REALIA BUSINESS, S.A. es una sociedad con domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana, 216 y con C.I.F. A-81787889. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 12429, sección 8ª, folio 146, hoja M-197745; con un capital social de 66.570.317,28 €, representado por 277.376.322 acciones al portador de 0,24 € de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscrito y desembolsado (en adelante, REALIA) El objeto social de REALIA consiste en la promoción y administración de bienes inmuebles. Las acciones de las que la Sociedad Holding será, directa o indirectamente dueña, de un número de acciones de REALIA que representarán el 51% de su capital.
- VI. Que las Partes declaran que su interés en la firma del presente Contrato está basado en los siguientes elementos esenciales: (i) el reforzamiento del compromiso de ambas Partes en cumplir una política de crecimiento, fortalecimiento y aumento de valor para el accionista de REALIA, mediante de operaciones de adquisición de activos y de sociedades, haciendo así de REALIA una sociedad líder en su mercado, (ii) el compromiso de crear una nueva estructura de financiación de REALIA a través de deuda sin recurso y con sujeción a los principios y medidas acordadas por las partes en la Cláusula 13 del presente contrato y (iii) el desarrollo de una política de resultados y de dividendos, fundamentada en los principios de maximización (a) de la rentabilidad de REALIA y (b) del retorno para sus accionistas.
- VII. Que ambas Partes tienen previsto celebrar conjuntamente con REALIA, con carácter previo a su admisión a cotización, un contrato marco (el "Contrato Marco") con el objeto de regular las relaciones entre FCC, CAJA MADRID y REALIA, especialmente en relación con las siguientes materias (i) prestación de servicios de FCC o de CAJA MADRID a REALIA, (ii), prestación de servicios de REALIA a FCC o a CAJA MADRID y (iii) el tratamiento de los posibles conflictos de interés; todo ello, sobre la base de los principios de independencia y de tutela de los intereses de los accionistas minoritarios y acreedores de REALIA.
- VIII. Que la presente operación ha quedado autorizada por las Autoridades Españolas en materia de Derecho de la Competencia, con fecha 4 de mayo de 2007.
- IX. Que, en consecuencia, las Partes suscriben el presente Contrato con el fin de establecer los términos y condiciones de su relación como futuros socios de la Sociedad Holding que ostentará el control del Grupo REALIA, así como la gestión y funcionamiento de ambas Compañías una vez que las acciones de REALIA sean admitidas a cotización en las bolsas de valores españolas.

Por todo ello, ambas Partes acuerdan suscribir el presente Contrato de Socios (en adelante, el "Contrato"), que se regirá por las siguientes

### **III. Cláusulas**

#### **Sección I**

#### **Definiciones. Objeto. Condiciones. Formalización**

##### **1. Definiciones**

1.1 A los efectos de este Contrato, los términos que figuran en el Anexo 1.1, se entenderán de acuerdo con sus definiciones.

##### **2. Objeto**

2.1 En virtud del presente Contrato, las Partes establecen los términos y condiciones de su relación como socios de la Sociedad Holding y de REALIA, considerando que la Sociedad Holding se configura, a los fines de este contrato, como una sociedad exclusivamente para la tenencia de las acciones de REALIA y de las sociedades por ésta controladas directa o indirectamente (en adelante, conjuntamente con REALIA, el "Grupo Realia"). En consecuencia, el presente Contrato establece el marco de la relación entre las Partes para regular, entre otros, los principales aspectos relativos (i) al funcionamiento de los órganos corporativos y la dirección de la Sociedad Holding y de REALIA y (ii) a las relaciones entre los órganos corporativos de ambas Compañías y los Socios y entre los mismos Socios.

2.2 El Grupo Realia será el vehículo exclusivo para el desarrollo por los Socios de las Actividades, sujetándose a las normas y condiciones establecidas en el presente Contrato.

2.3 Cada una de las Partes se obliga a ejercitar sus derechos como socio de la Sociedad Holding y, en su caso, indirectamente, de las filiales o participadas de ésta y en particular de REALIA, en la forma precisa para asegurar el cumplimiento del Contrato. El régimen y los principios acordados en este Contrato serán de aplicación no sólo a la Sociedad Holding sino también a todas las sociedades que pertenecen al Grupo Realia, de forma tal que, en ningún caso, por la constitución o adquisición de sociedades por parte de REALIA tales régimen y principios puedan quedar desvirtuados, sin perjuicio de que no sea necesario trasladar a cada una de tales sociedades el conjunto de reglas establecidas en el presente Contrato, teniendo en cuenta que será el propio funcionamiento de las sociedades del Grupo Realia el que propiciará, de forma natural, la aplicación de dicho régimen y principios. Ello no obstante, cualquiera de las Partes podrá exigir la aplicación del régimen previsto en el presente Contrato a cualquier sociedad perteneciente al Grupo Realia en el momento que lo considere oportuno y sea solicitado de forma razonada. Cada una de las Partes procurará que sus representantes y los administradores de la Sociedad Holding y de

REALIA designados a propuesta de dicha Parte actúen en la forma precisa para el cumplimiento del Contrato respetando las obligaciones que incumben a esas personas respecto de la Sociedad Holding y de REALIA (entre otros, artículos 127 y siguientes de la Ley de Sociedades Anónimas).

### **3. Condiciones**

3.1 Los efectos del Contrato están sujetos al cumplimiento de las siguientes condiciones suspensivas (en adelante, "las Condiciones Suspensivas"):

a) Constitución de la Sociedad Holding y aportación a la misma, con carácter previo a la admisión a cotización de REALIA, de las acciones de esta sociedad, titularidad de FCC y CAJA MADRID, que no vayan a ser incluidas en la Oferta Pública de Venta (O.P.V.), que tenga lugar con ocasión de tal admisión a cotización, y que sean suficientes para que la Sociedad Holding sea, al menos, titular de acciones representativas de un 51% del capital social de REALIA tras la O.P.V. mencionada. Tales acciones, serán aportadas por FCC y CAJA MADRID en la siguiente proporción:

- FCC: 50%
- CAJA MADRID: 50%

(b) Efectiva admisión a cotización en al menos dos bolsas de valores españolas, entre las cuales se encuentre la bolsa de Madrid, de las acciones de REALIA y su incorporación en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) con anterioridad al 31 de diciembre de 2007, habiendo adoptado con carácter inmediatamente previo a la admisión a cotización de las acciones de REALIA los siguientes acuerdos:

(1) La Junta General de Accionistas de REALIA:

- (i) modificación de estatutos sociales; y
- (ii) nombramiento de miembros de los Consejos de Administración, de conformidad con lo previsto en la Cláusula 7.

(2) El Consejo de Administración de REALIA:

- (i) distribución de cargos en el seno del Consejo de Administración;
- (iii) nombramiento del Comité de Auditoría y Control;

- (iv) nombramiento de la Comisión de Operaciones Vinculadas;
  - (iii) nombramiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones; y
  - (iv) nombramiento de la Comisión Ejecutiva.
- (c) Resolución favorable de las dos consultas vinculantes a la Administración tributaria, ambas con fecha de 23 de marzo de 2007 y con números de registro de entrada en el Ministerio de Economía y Hacienda, Registro General D.G. Tributos 2007-11020 y 2007-11021 en relación con las operaciones que se derivan de este acuerdo.

#### **4. Efectos del Contrato. Formalización de actos necesarios y conexos**

- 4.1 Las Partes realizarán todos los actos y formalizarán todos los acuerdos, necesarios o convenientes, para dar plena efectividad a este Contrato. Sin perjuicio de la generalidad de lo anterior, a tal fin, y no más tarde de treinta (30) días naturales desde el cumplimiento íntegro de las Condiciones Suspensivas (en adelante, la “Fecha de Formalización”), deberán reconocer, o haber reconocido, por escrito el cumplimiento de las Condiciones Suspensivas y en su caso entregar a la otra Parte copia de los documentos acreditativos del cumplimiento de dichas Condiciones Suspensivas
- 4.2 Como excepción a lo previsto en el artículo 1.120 del Código Civil, las Partes acuerdan expresamente que el presente Contrato no tenga efectos retroactivos, por lo que, desplegará todos sus efectos desde la fecha en que se cumpla la última de las Condiciones Suspensivas.

### **Sección II**

#### **Relaciones de las Partes en cuanto Socios de la Sociedad Holding e indirectamente de REALIA y estructura organizativa de ambas compañías**

#### **5. Estatutos sociales**

- 5.1 La Sociedad Holding y REALIA se registrarán por los estatutos que las Partes acuerden y que permitirán la ejecución del presente Contrato, sin que haya en dichos estatutos nada que imposibilite o dificulte el cumplimiento de las obligaciones asumidas por las partes en este Contrato. Las Partes realizarán sus mejores esfuerzos para que, en la medida de lo posible, los estatutos de la Sociedad Holding reflejen el contenido del presente Contrato.
- 5.2. Las Partes acuerdan expresamente que en caso de conflicto entre los estatutos que sean objeto de inscripción de la Sociedad Holding o de REALIA (sean objeto de inscripción o no) y lo dispuesto en el presente Contrato, prevalecerá entre las Partes el Contrato.

## 6. Concierto

- 6.1 Por virtud del presente Contrato, los Socios se conciertan de modo que el control y el poder para dirigir las políticas financieras y de explotación de REALIA (sin perjuicio de los derechos de protección previstos en la Sección 8.2 siguiente a favor de CAJA MADRID como accionista que no ostenta el control de la Sociedad Holding ni de REALIA y del mecanismo de resolución de Bloqueos previsto en la Cláusula 17.3.(b).2 siguiente) a que se refieren los artículos 4 de la Ley del Mercado de Valores y 42 del Código de Comercio y la norma NIC 27, serán ejercidos por FCC, si bien FCC y CAJA MADRID participarán, en los términos previstos en el presente Contrato, en el gobierno de REALIA. Adicionalmente, FCC se responsabilizará del nombramiento de cargos de dirección del primer nivel del Grupo Realia, previa comunicación a CAJA MADRID.
- 6.2 En todo aquello que no sea objeto de una Decisión Clave, tal y como se define “Decisión Clave” en la Sección 8.2 posterior, (en adelante, “Decisiones Generales”) las Partes procurarán informarse para poder alcanzar una posición común tanto para la toma de decisiones en la Junta General de Socios de la Sociedad Holding, como en el Consejo de REALIA. Si no se alcanzase una posición común en un tiempo razonable, FCC ejercerá las facultades que le corresponden en materia de “Decisiones Generales”, a cuyo efecto la otra Parte pondrá los medios necesarios para que la decisión que se adopte sea llevada a efecto.
- 6.3 **REALIA:** Con carácter previo a la Junta de Accionistas de REALIA, el Consejo de Administración de la Sociedad Holding debatirá y adoptará las medidas oportunas para llegar a un acuerdo sobre el sentido del voto de la Sociedad Holding en la Junta de REALIA. En consecuencia, apoderarán a los representantes de la Sociedad Holding para que los representen y voten en nombre y representación de la Sociedad Holding en la Junta de Accionistas, conforme a lo acordado por el Consejo de Administración de la Sociedad Holding.

En el supuesto caso de que el Consejo de Administración de la Sociedad Holding no alcanzase un acuerdo sobre el voto de la Sociedad Holding en la Junta General de Accionistas de REALIA en relación con las materias referidas como “Decisiones Clave” (propias del estatuto de accionista de no control pactado en la Cláusula 8 siguiente), con las mayorías establecidas en dicha cláusula, el Consejo de Administración de la Sociedad Holding dará instrucciones a su, o sus, representantes para que se abstengan de votar o voten de manera que se mantenga el statu quo anterior a la votación.

En el supuesto de que las Partes fuesen titulares directamente de acciones de REALIA (por no haber sido aportadas a la Sociedad Holding necesariamente al exceder los umbrales acordados en la Cláusula 3.1. (b) anterior) las Partes se obligan a ejercitar los derechos de voto sobre dichas acciones en el mismo sentido en que lo haga la

Sociedad Holding de conformidad con lo previsto en el presente Acuerdo. Quedan excluidas de dicha obligación aquellas acciones que CAJA MADRID pudiera adquirir en virtud de lo establecido en el segundo párrafo de la Sección 9.1 (b), cuyo régimen de ejercicio de los derechos políticos será el dispuesto en la mencionada Sección.

## **7. Consejos de Administración**

### **Consejo de Administración de la Sociedad Holding**

- 7.1 La Sociedad Holding estará administrada por un Consejo de Administración compuesto por cinco (5) miembros, salvo que las Partes acuerden por unanimidad modificar su número.
- 7.2 Habida cuenta de lo establecido en la sección 6, y siempre que FCC siga siendo propietario de, al menos el 50% de las participaciones representativas del capital de la Sociedad Holding, FCC propondrá el nombramiento de tres (3) Consejeros y CAJA MADRID propondrá el nombramiento de dos (2) Consejeros.
- 7.3 El Presidente del Consejo será nombrado a propuesta de FCC.
- 7.4 El Secretario será nombrado a propuesta de CAJA MADRID.
- 7.5 Cada Consejero, el Presidente y el Secretario únicamente podrán ser cesados de su cargo a instancia de la Parte que propuso su nombramiento. Cada Parte tiene el derecho de cesar en el momento que estime conveniente, a cualquiera de los Consejeros, al Presidente y al Secretario que haya propuesto, sustituyéndolo por cualquier otro, quedando la otra Parte obligada a votar a favor de dicha sustitución, en la Junta General convocada a tal fin o, en el caso del Secretario no Consejero, en el Consejo de Administración que resuelva sobre esta cuestión.

### **Consejo de Administración de REALIA**

- 7.6 REALIA estará administrada por un Consejo de Administración compuesto por un máximo de trece (13) miembros, salvo que las Partes acuerden por unanimidad modificar su número. Las Partes se obligan a que la Sociedad Holding posea la mayoría del Consejo de Administración y de la Comisión Ejecutiva de REALIA. En atención a las recomendaciones previstas en el Informe del Grupo Especial de Trabajo sobre buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas, aplicable a REALIA, puede seguirse una composición diferente en las demás comisiones que procedan, si las Partes lo estiman conveniente.
- 7.7 Habida cuenta de lo establecido en la sección 6 y siempre que: (i) FCC siga siendo propietario de al menos el 50% de las participaciones representativas del capital de la Sociedad Holding; y (ii) la Sociedad Holding siga siendo propietaria de más del 50%

de las acciones representativas del capital social de REALIA, las Partes se obligan a que entre los miembros que la Sociedad Holding designe como consejeros dominicales en el Consejo de Administración de REALIA figuren cuatro (4) miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Holding (dos de los propuestos por FCC y dos de los propuestos por CAJA MADRID) y que la toma de decisiones en el Consejo de REALIA se lleve a cabo de conformidad con lo establecido en la Sección 6 anterior.

- 7.8 Las Partes se obligan a que el Consejo de Administración de REALIA nombre una Comisión Ejecutiva compuesta por siete (7) miembros. Los siete (7) miembros de la Comisión Ejecutiva de REALIA serán (i) los cuatro miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Holding, a que se refiere el apartado 7.7 anterior (en su condición de Consejeros también de REALIA), designados conforme a lo previsto en la Sección 7.2 anterior, (ii) un Consejero dominical de REALIA, designado a propuesta de FCC y (iii) dos Consejeros ejecutivos de REALIA, uno de ellos nombrados a propuesta de FCC y el otro a propuesta de CAJA MADRID, de modo que FCC propondrá un número de consejeros de REALIA que suponga un consejero más de los que proponga CAJA MADRID
- 7.9 El Presidente y el Secretario del Consejo de Administración de REALIA serán nombrados conforme a lo establecido en las Secciones 7.3 y 7.4 anteriores.
- 7.10 El Consejo de Administración de ambas Compañías se reunirá, siempre que se convoque de acuerdo con lo aquí previsto, al menos, una vez al mes, con la excepción de agosto. Las reuniones del Consejo de Administración tendrán lugar siempre a una hora razonable, en un día que sea un Día Hábil, en sus respectivos domicilios sociales o en cualquier otro lugar que acuerden las Partes. Las reuniones serán convocadas siempre que lo soliciten dos miembros del Consejo o por decisión del Presidente, en nombre de los cuales el Secretario convocará las reuniones, mediante carta, e-mail, telegrama o telefax, dirigido a cada consejero con una antelación mínima de cuatro (4) días a la fecha de la reunión. En caso de urgencia, apreciada libremente por el Presidente, la antelación mínima será de veinticuatro (24) horas. No obstante lo anterior, podrán celebrarse reuniones del Consejo mediante multiconferencia telefónica, videoconferencia o cualquier otro sistema análogo, de forma que uno o varios de los consejeros asistan a dicha reunión mediante el indicado sistema. A tal efecto, la convocatoria de la reunión, además de señalar la ubicación donde tendrá lugar la sesión física, a la que deberá concurrir el Secretario del Consejo, deberá mencionar que a la misma se podrá asistir mediante conferencia telefónica, videoconferencia o sistema equivalente, debiendo indicarse y disponerse de los medios técnicos precisos a este fin, que en todo caso deberán posibilitar la comunicación directa y simultánea entre todos los asistentes.
- 7.11 El cargo de consejero de la Sociedad Holding será gratuito y el cargo de consejero de REALIA será retribuido. La retribución de los consejeros de REALIA podrá ser fija o

podrá consistir en una participación en los beneficios líquidos. En este último caso no podrá rebasar el dos por ciento del resultado del ejercicio atribuido a REALIA en las cuentas anuales consolidadas del grupo del que sea sociedad dominante, para el conjunto del Consejo de Administración, una vez cubiertas las atenciones de la Reserva Legal, y de haberse reconocido a los socios un dividendo mínimo de conformidad con lo previsto en la Cláusula 15 siguiente. El Consejo distribuirá entre sus miembros la retribución teniendo en cuenta las funciones y responsabilidades ejercidas por cada uno de ellos dentro del propio Consejo.

Adicionalmente, y con independencia de la retribución contemplada en el párrafo anterior, se prevé la posibilidad de establecer sistemas de remuneración referenciados al valor de cotización de las acciones o que conlleven la entrega de acciones o de derechos de opción sobre acciones, destinados a los consejeros. La aplicación de dichos sistemas de retribución deberá ser acordada por la Junta General de Accionistas, que determinará el valor de las acciones que se tome como referencia, el número de acciones a entregar a cada consejero, el precio de ejercicio de los derechos de opción, el plazo de duración de este sistema de retribución y demás condiciones que estime oportunas.

## **8. Decisiones Clave**

8.1 Sin perjuicio de que, tal y como se acuerda en la Cláusula 6 anterior el control y el poder para dirigir las políticas financieras y de explotación de REALIA a que se refieren los artículos 4 de la Ley del Mercado de Valores y 42 del Código de Comercio y la norma NIC 27, serán ejercidos por FCC, si bien FCC y CAJA MADRID participarán, en los términos previstos en el presente Contrato, en el gobierno de REALIA las Partes acuerdan los derechos de protección previstos en la Sección 8.2 siguiente a favor de CAJA MADRID.

8.2 Las Partes han acordado que determinadas materias requieran necesariamente de una mayoría reforzada para ser válidamente decididas. En este sentido, la adopción de las siguientes decisiones (en adelante, "Decisiones Clave") por la Junta General o el Consejo de Administración de la Sociedad Holding requerirá del acuerdo de las Partes, tal y como se establece en los puntos (a) y (b) a continuación:

- (a) Los siguientes acuerdos de la Junta General de la Sociedad Holding únicamente podrán ser válidamente adoptados con el voto favorable de FCC y CAJA MADRID, resultando de aplicación, en su caso, el mecanismo de desbloqueo previsto en la cláusula 17:
  - (i) la modificación de los Estatutos;
  - (ii) los aumentos o reducciones de capital y, en su caso, la distribución de reservas de cualquier clase;

- (iii) el nombramiento de auditores;
  - (iv) la fusión, escisión, transformación y disolución;
  - (v) emisión de obligaciones, en el supuesto de que la Sociedad Holding fuese transformada en una Sociedad Anónima (ya sean o no convertibles o canjeables en acciones) y otros valores de renta fija.
  - (vi) la aportación de activos;
  - (vii) La aprobación de un reparto de dividendos por encima de los umbrales establecidos en la Política de Dividendos según lo previsto en la Cláusula 15 siguiente;
  - (viii) La adquisición o transmisión de acciones de REALIA; y
  - (ix) la aprobación de cualquier acuerdo en relación con las materias previstas en la Sección 8.2 (b) siguiente.
- (b) Los siguientes acuerdos del Consejo de Administración de la Sociedad Holding únicamente podrán ser adoptados con el voto favorable del 80% de los consejeros y una vez se haya procedido a realizar el “Procedimiento de Comprobación” descrito en la Sección 8.2 (c) y resultando de aplicación, en su caso, el mecanismo de desbloqueo previsto en la cláusula 17:
- (i) La creación de comisiones delegadas del Consejo de Administración;
  - (ii) la aprobación, suspensión o cancelación del Plan Estratégico de REALIA o de la Sociedad Holding;
  - (iii) la aprobación de cualquier desviación, a la baja, igual o superior a un 10% de lo previsto en el respectivo Plan Estratégico. Estas desviaciones deberán ser necesariamente sometidas al Consejo de Administración para su aprobación;
  - (iv) la ampliación de las Actividades a realizar por la Sociedad Holding para incluir otras no relacionadas con las mismas, ya sea directamente o indirectamente a través de terceros, incluyendo la constitución o participación en *joint ventures*, uniones temporales de empresas (“UTEs”) y de cualquier otro tipo de asociación o participación, que sean de un volumen relevante. A los efectos de lo aquí dispuesto se entenderá “volumen relevante” cuando requiera una inversión u obligación de la Sociedad Holding o de cualquiera de las sociedades del Grupo Realia relativa a la Actividad de Suelo y Promoción por un

importe total que exceda de un 10% del Valor de Mercado de la Actividad de Suelo y Promoción del Grupo Realia o relativa a la Actividad de Patrimonio por un importe total que exceda de un 15% del Valor de Mercado del la Actividad de Patrimonio del Grupo Realia);

- (v) la adquisición, constitución, cesión o liquidación de sociedades filiales íntegramente participadas o la adquisición de participaciones superiores al veinticinco por ciento (25%) en el capital de otras sociedades o entidades que supongan una inversión relativa a la Actividad de Suelo y Promoción por importe superior al 10% del Valor de Mercado de la Actividad de Suelo y Promoción del Grupo Realia, o por importe superior al 15% del Valor de Mercado de la Actividad de Patrimonio del Grupo Realia cuando sea una inversión relativa a la Actividad de Patrimonio. No obstante lo anterior, cuando la adquisición de participaciones o acciones en una sociedad tenga por fin último la adquisición de promoción (suelo) o patrimonio del que sea titular dicha sociedad, no será de aplicación lo dispuesto en el presente párrafo, y los criterios para determinar si se trata de una Decisión Clave serán los previstos en el siguiente párrafo;
- (vi) la asunción de obligaciones de pago o realización de inversiones cuando se trate de inversiones relativas a la Actividad de Suelo y Promoción y Suelo, por un importe superior a un 10% del Valor de Mercado de la Actividad de Suelo y Promoción del Grupo Realia o cuando se trate de inversiones relativas a la Actividad de Patrimonio por un importe superior a un 15% del Valor de Mercado de la Actividad de Patrimonio del Grupo Realia o que, dicha obligación suponga una inversión que resulte en que las inversiones relativas a la Actividad de Suelo y Promoción acumuladas a lo largo del ejercicio económico en que se realice representen un 40% del Valor de Mercado de la Actividad de Suelo y Promoción del Grupo Realia o una inversión que resulte en que las inversiones relativas a la Actividad de Patrimonio acumuladas a lo largo del ejercicio económico en que se realice representen un 40% del Valor de Mercado de la Actividad de Patrimonio del Grupo Realia, según corresponda;
- (vii) el otorgamiento de cualquier garantía a favor de terceros, cualquiera que sea su importe en la medida en que dichas garantías no tengan relación con las Actividades;
- (viii) la suscripción, modificación, prórroga o finalización de un contrato que por sus características (que excedan de un 10% del Valor de Mercado de la Actividad de Suelo y Promoción de que sea titular

REALIA cuando se trate de contratos relativos a la Actividad de Suelo y Promoción o de un 15% del Valor de Mercado de la Actividad de Patrimonio del que REALIA sea titular cuando se trate de contratos relativos a la Actividad de Patrimonio, por tener una duración superior a lo que constituyan las prácticas de mercado, o por su impacto previsible en la situación económico financiera o patrimonial de la Sociedad) debe considerarse especialmente relevante;

- (ix) la suscripción de acuerdos entre la Sociedad Holding o cualquiera de las sociedades del Grupo Realia con una de las Partes o con alguna entidad de sus respectivos grupos (en el sentido del artículo 4 de la Ley del mercado de valores);
  - (x) Contratos ajenos al tráfico ordinario;
  - (xi) la transmisión y adquisición de acciones de REALIA;
  - (xii) la existencia y, en su caso, la resolución de un Conflicto de Interés, de conformidad con lo previsto en la Sección 11.4 del presente Contrato;
  - (xiii) la aprobación del reparto de dividendos fuera del marco establecido en la Política de Dividendos. Ello no obstante, si FCC estimara conveniente aprobar un reparto de dividendos por debajo del umbral establecido en la Política de Dividendos podrá hacerlo (a) con el acuerdo de CAJAMADRID o (b) sin el acuerdo de CAJAMADRID, en cuyo caso CAJAMADRID tendrá el derecho de vender la totalidad de su participación en la Sociedad Holding de conformidad con lo establecido en el Proceso de Liquidez previsto en la Sección 9.2 siguiente. No obstante en dicho proceso de liquidez, el precio a percibir por CAJAMADRID será el determinado conforme a la Sección 9.2 incrementado en un diez por ciento (10%) a abonar por FCC; y
  - (xiv) la propuesta o convocatoria de la Junta General para la toma de decisión por ésta de cualquiera de las decisiones previstas en la Sección 8.2 (a) anterior.
- (c) El Valor de Mercado será el que para cada ejercicio determine un experto independiente (el "Experto") designado por el Consejo de Administración de REALIA en su condición de sociedad cotizada.

A los efectos anteriores, el Consejo de Administración, no más tarde del mes de octubre de cada año designará, de entre las principales firmas de valoración de inmuebles, aquella que deba valorar los suelos y obras en curso, así como los inmuebles de inversión (Patrimonio), con efectos al 31 de diciembre de dicho ejercicio. Tal valoración deberá remitirse al Consejo no más tarde del 28 de febrero

del siguiente año, a fin de ser incluido y tenido en cuenta en las cuentas anuales del ejercicio al que se refiera, a efectos de su formulación por el órgano de administración.

- (d) Procedimiento de Comprobación: Con al menos tres días de antelación a la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad Holding en la que se vaya a tratar cualquiera materia relativa a las Decisiones Clave las Partes celebrarán una reunión con el fin de acordar la postura común que vayan a mantener en dicho Consejo de Administración.

En el supuesto de que las Partes lleguen a alcanzar un acuerdo (i) sobre la postura común que vayan a mantener y (ii) sobre la manera en que decidan que deba pronunciarse el Consejo de Administración de la Sociedad Holding (el "Acuerdo Preliminar"), cada una de las Partes deberá, con carácter previo a cualquier reunión de dicho Consejo, debatir con los miembros del Consejo designados merced a su propuesta con el fin de revisar las cuestiones del orden del día de la reunión o aquéllas que probablemente se planteen. Cada Parte estará obligada a informar a sus consejeros dominicales del Acuerdo Preliminar y les consultará, para el caso de que alguno de dichos consejeros prevea pronunciarse o votar en sentido distinto en el Consejo. En este supuesto, las Partes se obligan a solicitar las razones por las que el mencionado consejero dominical considera preferible el voto en sentido distinto al Acuerdo Preliminar. Si tras la discusión de entre cada una de las Partes y sus respectivos consejeros dominicales siguiera existiendo una discrepancia entre el Acuerdo Preliminar y alguno de sus consejeros dominicales, teniendo en cuenta la gravedad para la Parte cuyo consejero dominical vote en contra del Acuerdo Preliminar y los graves daños y perjuicios que les ocasionaría, en la medida en que dicha votación supondría un incumplimiento grave de las obligaciones asumidas por las Partes bajo el presente Contrato, la Parte cuyo consejero dominical prevea votar en distinto sentido al Acuerdo Preliminar, pedirá a los correspondientes Consejeros su dimisión con carácter inmediato. Cada Parte estará obligada a garantizar que los Consejeros por ella propuestos se comprometan a cumplir sus obligaciones. En el supuesto de que un Consejero, tras las conversaciones referidas anteriormente, manifestase su intención de no votar de acuerdo con el Acuerdo Preliminar, la Parte facultada para proponer a dicho Consejero deberá notificarlo inmediatamente a la otra Parte, quien deberá cooperar en la suspensión de la reunión correspondiente hasta que se haya elegido un nuevo Consejero que sustituya al o a los Consejeros mencionados previamente en este punto.

En el supuesto de que un Consejero cualquiera no votase de manera coherente con el Acuerdo Preliminar (y dicho voto no fuese alterado dentro de los diez (10) Días Laborables siguientes en forma tal que subsanase la totalidad de los efectos derivados del voto de dicho Consejero) o no presentase su dimisión de acuerdo con el párrafo precedente, dicho Consejero será cesado y sustituido lo antes posible y, en todo caso, en la siguiente Junta General, considerándose a la Parte que propuso a dicho Consejero, a los efectos de esta Sección, como el **“Socio Incumplidor”** en tanto la conducta de dicho Consejero provocase que el Acuerdo Preliminar no prevaleciese y a la otra Parte como el **“Socio Cumplidor”**.

En caso de que supuesto de que un Consejero cualquiera no votase de manera coherente con el Acuerdo Preliminar (y dicho voto no fuese alterado dentro de los diez (10) Días Laborables siguientes en forma tal que subsanase la totalidad de los efectos derivados del voto de dicho Consejero), el Socio Cumplidor tendrá derecho a una indemnización en concepto de penalización por valor de un millón (1.000.000) de euros. Esta penalización se pacta expresamente como excepción al régimen general previsto en el artículo 1152 del Código Civil, por lo que dicha penalización no sustituirá, en ningún caso, a la obligación del Socio Incumplidor de indemnizar al Socio Cumplidor por los daños y perjuicios causados.

Teniendo en cuenta las graves consecuencias que se derivan del incumplimiento del Consejero de votar de manera coherente con el Acuerdo Preliminar, las Partes acuerdan expresamente que la penalización establecida en el párrafo anterior se aplique en su integridad, sin que se lleve a cabo moderación alguna por parte de la Corte Arbitral referida en la Sección 26.2 en atención al grado de incumplimiento o a cualquier otra circunstancia.

En el supuesto de que las Partes no lleguen a alcanzar un Acuerdo Preliminar, las Partes deberán, si fuera posible, posponer la celebración del Consejo en cuestión hasta que lleguen a alcanzar un acuerdo. En caso de no llegar a un acuerdo en el plazo de siete (7) días posterior a la fecha inicialmente propuesta para la celebración del Consejo, cada una de las Partes deberá expresar a los miembros del Consejo designados merced a sus respectivas propuestas su intención de no votar en dicho Consejo (la “Decisión de Pasividad”) y les consultará, para el caso de que alguno de dichos consejeros prevea pronunciarse o votar en el Consejo, a pesar de la Decisión de Pasividad. En este supuesto, las Partes se obligan a solicitar las razones por las que el mencionado consejero dominical considera preferible el voto a la abstención dadas las circunstancias. Si tras la discusión de entre cada una de las Partes y sus respectivos consejeros dominicales siguiera existiendo una discrepancia, teniendo en cuenta la gravedad para la Parte cuyo consejero dominical vote deberá requerirle para que ofrezca su dimisión. Cada una de las Partes deberá asegurarse de que los Consejeros por ellos propuestos se comprometen a cumplir esta obligación. En caso de que uno cualquiera de los

Consejeros declarase su intención de no actuar de acuerdo con la Decisión de Pasividad, la Parte que propuso su candidatura deberá informar de ello a la otra Parte, quien deberá cooperar para la suspensión de la correspondiente reunión hasta que se haya elegido a un nuevo Consejero que reemplace al Consejero mencionado previamente en este párrafo.

En el supuesto de que un Consejero cualquiera no actuase de manera coherente con lo dispuesto anteriormente y consecuentemente actuase en forma distinta a la Decisión de Pasividad, bien votando, bien asistiendo a la reunión del Consejo o bien no presentando su dimisión de acuerdo con el párrafo anterior (y dichas consecuencias no fuesen totalmente modificadas dentro de los diez (10) Días Laborables siguientes en forma tal que se subsanase la totalidad de los efectos negativos derivados de los actos de dicho Consejero), dicho Consejero será removido y sustituido lo antes posible y, en todo caso, en la siguiente Junta General, considerándose a la Parte que propuso a dicho Consejero, a los efectos de esta Sección, como el “**Socio Incumplidor**”, en tanto la conducta de dicho Consejero provocase que la Decisión de Pasividad no prevaleciese y a la otra Parte como el “**Socio Cumplidor**”.

En caso de que un Consejero cualquiera votase en violación de la Decisión de Pasividad (y dicho voto no fuese alterado dentro de los diez (10) Días Laborables siguientes en forma tal que subsanase la totalidad de los efectos derivados del voto de dicho Consejero), el Socio Cumplidor tendrá derecho a una indemnización en concepto de penalización por valor de un millón (1.000.000) de euros. Esta penalización se pacta expresamente como excepción al régimen general previsto en el artículo 1152 del Código Civil, por lo que dicha penalización no sustituirá, en ningún caso, a la obligación del Socio Incumplidor de indemnizar al Socio Cumplidor por los daños y perjuicios causados.

Teniendo en cuenta las graves consecuencias que se derivan del incumplimiento del Consejero de actuar de manera coherente con la Decisión de Pasividad, las Partes acuerdan expresamente que la penalización establecida en el párrafo anterior se aplique en su integridad, sin que se lleve a cabo moderación alguna por parte de la Corte Arbitral referida en la Sección 26.2 en atención al grado de incumplimiento o a cualquier otra circunstancia.

8.3 En relación con la adopción por parte de REALIA de cualquier Decisión Clave previstas en la Sección 8.2 anterior, requerirá:

- (a) Cuando se trate de Decisiones Clave a adoptar por la Junta General de Accionistas de REALIA, la Sociedad Holding sólo podrá votar en dicha Junta General cuando la decisión y el sentido de dicho voto haya sido adoptado con el voto favorable de la mayoría de los consejeros de la Sociedad Holding nombrados a propuesta de FCC y con el voto favorable de la mayoría de los consejeros de la Sociedad Holding nombrados a propuesta de CAJA MADRID.
- (b) Cuando se trate de Decisiones Clave a adoptar por el Consejo de Administración de REALIA, únicamente podrán ser válidamente adoptados cuando se haya dado cumplimiento al Procedimiento de Comprobación más adelante descrito y cuando cuente con el voto favorable de la mayoría de los consejeros de REALIA nombrados a propuesta de FCC y con el voto favorable de la mayoría de los consejeros de REALIA nombrados a propuesta de ambas Partes.
- (c) Procedimiento de Comprobación: Con al menos tres días de antelación a la reunión del Consejo de Administración de REALIA las Partes celebrarán una reunión con el fin de acordar la postura común que vayan a mantener en dicho Consejo de Administración conforme a lo dispuesto en la Sección 8.2 (b) anterior. A estos efectos, el Procedimiento de Comprobación previsto en la mencionada Sección 8.2 (b) podrá ejecutarse a través del Consejo de Administración de la Sociedad Holding o de su Comisión Ejecutiva y las penalizaciones previstas en dicha Sección serán de aplicación en el supuesto de que los miembros del Consejo de Administración de REALIA finalmente no voten conforme a lo acordado por las Partes (ya sea por votar en sentido distinto del acordado o por votar en cualquier sentido en el supuesto de que las Partes hubiesen acordado la abstención).

#### 8.4 Consolidación de los Socios con la Sociedad Holding y con REALIA

Como resultado de (i) la estructura de capital de tanto la Sociedad Holding como de REALIA y, (ii) del contenido del presente Contrato y habida cuenta de lo establecido en la sección 6 y siempre que FCC siga siendo propietario de, al menos, el 50% de las participaciones representativas del capital de la Sociedad Holding, la participación de FCC y de CAJA MADRID en ambas Compañías será contabilizada por parte de FCC bajo la norma 27 de las Normas Internacionales de Contabilidad ("NIC") (*estados financieros consolidados de grupo de entidades bajo el control de una sociedad dominante*) y CAJA MADRID bajo la norma NIC 28 (*inversiones en entidades asociadas, método de la participación*), o bajo las que en el futuro puedan sustituirles.

Las Partes acuerdan expresamente que si en el futuro, por cambios en las normas de consolidación contable que sean de aplicación o por cambios en su interpretación generalmente aceptados, se alteraran las condiciones bajo las cuales pueda llevarse la consolidación global, FCC y CAJA MADRID adaptarán , de conformidad con los auditores

externos de REALIA, FCC y CAJA MADRID, el régimen de mayorías previstas en la presente Cláusula 8 en la medida necesaria para que FCC y CAJA MADRID puedan continuar consolidando con REALIA conforme a lo previsto en el párrafo anterior. A estos efectos, se aplicarán criterios razonables que impliquen apartarse lo menos posible de los principios, espíritu y objetivos previstos en el presente Contrato.

8.5 Las Partes procurarán que REALIA lleve a cabo los procedimientos oportunos para establecer una estructura de apoderamientos y delegación de facultades dentro del Grupo que sea coherente con los principios y reglas establecidos en el presente contrato, especialmente en todo aquello que hace referencia a las “Decisiones Clave”.

## **9. Limitaciones a la transmisibilidad de las Participaciones de la Sociedad Holding**

9.1 La transmisibilidad de las Participaciones se regirá por lo dispuesto en la presente cláusula.

### **(a) Transmisiones Libres:**

Será libre la transmisión de Participaciones por actos inter-vivos que se efectúe a favor de otro socio, así como de sociedades mercantiles del mismo grupo controladas por el transmitente, siempre y cuando dicha sociedad suscriba el presente Contrato en todos sus términos. Ello no obstante, la Parte que transmita, total o parcialmente, su participación en la Sociedad Holding a una sociedad de su Grupo, estará obligada a adquirirla de nuevo si pretendiera transmitir su participación de control sobre tal sociedad adquirente.

### **(b) Stand Still:**

Sin perjuicio (a) de lo anterior, (b) de lo establecido en la Cláusula 15 para los supuestos en los que FCC opte por aprobar una distribución inferior a lo establecido en los párrafos (i) y (ii) de dicha Cláusula y (c) de lo establecido para los supuestos de Bloqueo en la Sección 17.2, las Partes se obligan a mantener su participación en la Sociedad Holding durante un período mínimo de cinco (5) años desde la admisión a cotización de las acciones de REALIA en las bolsas de valores españolas (el “Periodo de Stand Still”). Sucesivos Periodos de Stand Still de dos (2) años se reanudarán cada vez que, de conformidad con lo previsto en la Sección 9.2 siguiente, termine un Periodo de Liquidez sin que ninguno de las Partes transmita la totalidad de sus participaciones en la Sociedad Holding.

Adicionalmente, las Partes se obligan a no adquirir nuevas acciones de REALIA distintas de las que sea titular la Sociedad Holding. No obstante lo anterior, CAJA MADRID podrá adquirir acciones de REALIA, siempre que no ejercite los derechos políticos de dichas acciones así adquiridas, cuando dichas

adquisiciones se realicen como consecuencia de (i) la actividad propia de banco de negocios de CAJA MADRID como consecuencia de la prestación de servicios a favor de terceros clientes, o (ii) las actividades de tesorería y de trading de CAJA MADRID, incluso por cuenta propia.

Además, ninguna de las Partes podrá pignorar o de otra forma constituir ninguna carga o gravamen sobre todo o parte de las Participaciones o los derechos inherentes a las mismas, sin previo consentimiento de la otra.

## **9.2 Proceso de Liquidez:**

Una vez transcurrido el Periodo de Stand Still previsto en el apartado 9.1 (b) anterior, cualquiera de las Partes podrá transmitir sus participaciones en la Sociedad Holding exclusivamente de conformidad con el Proceso de Liquidez aquí pactado. En consecuencia, transcurrido el mencionado periodo, cualquiera de ellas podrá solicitar la desinversión, total o parcial, en la Sociedad Holding, en un plazo de seis meses (el "Periodo de Liquidez") contados a partir de la finalización del Periodo de Stand Still.

### Desinversión conjunta

- (a) Si ambos Socios están de acuerdo en desinvertir, arbitrarán el mecanismo más conveniente para llevar a cabo la desinversión, de manera conjunta, sobre la base de optimizar el valor de su participación. Si en el plazo de un mes desde la fecha en que quedó constancia de que ambas Partes están de acuerdo en desinvertir, las Partes no hubieran alcanzado un acuerdo sobre este mecanismo, lo someterán al arbitraje de un banco de negocios designado de común acuerdo. A falta de acuerdo en dicho plazo, en quince Días Hábiles desde el término del plazo de un mes anteriormente citado, será elegido por insaculación realizada por un Notario del Ilustre Colegio de Notarios de Madrid designado a estos efectos por la Parte solicitante de la desinversión, entre los cinco bancos de negocio con oficina operativa en España, de mayor dimensión por cifra de negocio en el último año (el "Banco de Negocios").

### Desinversión total individual

- (b) Si uno de los Socios no desea desinvertir (el "Socio No Saliente") y el otro Socio desea desinvertir totalmente (el "Socio Saliente"), el Socio No Saliente deberá ofrecer la compra o, en su caso, llevar a cabo un proceso que tenga como resultado la transmisión de la totalidad de las participaciones del Socio Saliente a un tercero o a la propia Sociedad Holding, en un plazo que no será superior a seis (6) meses (el "Plazo de Liquidez"), al contado, y al precio acordado por las Partes. Si en el plazo de un mes desde la fecha en que quedó constancia de que Socio Saliente desea desinvertir totalmente y de que el Socio No Saliente no desea desinvertir, las Partes no hubieran alcanzado un acuerdo sobre el precio lo someterán al

arbitraje de un Banco de Negocios elegido conforme a lo previsto en el párrafo 9.2 (a) anterior. Para su cálculo, el Banco de Negocios deberá tener en cuenta, primordialmente, entre otros posibles aspectos, el valor de la cotización en Bolsa de REALIA durante los últimos seis meses, sin que la circunstancia de que la participación en REALIA se ostente a través de una sociedad vehículo no cotizada, ni la existencia el presente Contrato puedan afectar a la valoración de la participación del Socio Saliente. El tercero adquirente podrá subrogarse, si así lo desea, en la posición del Socio Saliente en el presente Contrato.

En el supuesto de que a pesar de los intentos realizados por las Partes, no alcanzaran a formalizar dentro del Plazo de Liquidez la transmisión de las participaciones del Socio Saliente a ningún tercero ni a la Sociedad Holding (por causa no imputable al Socio Saliente) el Socio No Saliente adquirirá las participaciones en los términos y condiciones previstos en el párrafo anterior.

#### Desinversión Parcial Individual

- (c) En el caso de que uno de los Socios no desee desinvertir (el "Socio No Saliente") y el otro Socio desee desinvertir parcialmente (el "Socio Saliente Parcial"), este último deberá ofrecer al Socio No Saliente la opción de comprar, para sí o para un tercero, la participación que desee vender el Socio Saliente Parcial, al precio que acuerden las Partes o, en su caso, determine un Banco de Negocios de conformidad con el procedimiento contenido en el anterior apartado 9.2 (a).

En este supuesto, simultáneamente a la compra que realice, quedarán sin efecto (i) los pactos previstos en las Cláusula Sexta, Séptima y Octava anterior relativos a los órganos de administración y a las mayorías reforzadas para adopción de acuerdos relativos a las Decisiones Clave de la "Sociedad Holding" ("estatuto del minoritario"), (ii) las eventuales obligaciones del Socio Saliente Parcial de adquirir las participaciones del Socio No Saliente en futuros Procesos de Liquidez y (iii) las obligaciones respecto a la consolidación previstas en la Cláusula 8.3 anterior y se mantendrán en vigor las obligaciones de no competencia, previstas en la Cláusula 11 siguiente y las obligaciones de voto conforme al régimen de Decisiones Generales, siendo éste de aplicación también para la toma de Decisiones Clave. No obstante, dichas obligaciones de no competencia no serán de aplicación para el Socio Saliente Parcial si éste deja de contar con representantes en el Consejo de la Sociedad Holding y de REALIA.

Si el Socio No Saliente no deseara comprar al Socio Saliente Parcial, este último podrá buscar un comprador para la participación que desee enajenar (el "Tercero Adquirente"), con la condición de que el Tercero Adquirente sea aceptado por el Socio No Saliente (que no podrá denegar injustificadamente su conformidad al Tercero Adquirente). En este supuesto, los efectos de esta transmisión sobre el presente Contrato serán los mismos que se establecen en el párrafo anterior.

En la primera desinversión parcial que se realice, si FCC fuera el Socio No Saliente, con carácter previo a la materialización de tal desinversión, tendrá el derecho de adquirir el porcentaje de las acciones de Realia, de que la sociedad Holding sea titular, que sea necesario para que tal participación de la Sociedad Holding en Realia no sea superior al 49,99% ni inferior al 49%. Adicionalmente, si FCC no deseara adquirir la totalidad de las participaciones puestas en venta por el Socio Saliente, tendrá, no obstante, derecho a adquirir para sí, de entre las participaciones puestas en venta, un porcentaje no superior al 0,5% del capital social de la Sociedad Holding. Las acciones de Realia, así como las participaciones de la Sociedad Holding, a que se refiere el presente párrafo, serán valoradas de la forma indicada en el presente apartado 9.2 (c).

### **9.3 Extensión del Periodo de Liquidez**

Si una vez finalizado el Periodo de Liquidez ninguno de los Socios hubiese manifestado su voluntad de desinvertir en la Sociedad Holding o uno de los Socios hubiera ejercido ese derecho sólo parcialmente, se iniciará un nuevo Periodo de Stand Still de dos (2) años de duración y en los términos y condiciones previstos en la Sección 9.1 aplicando en ese momento las mismas previsiones contenidas en la Sección 9.2 anterior para la desinversión pasada la Fecha de Liquidez. El mismo mecanismo de un Periodo de Liquidez por seis meses, se repetirá cada dos años para el derecho a desinvertir que aquí se regula.

## **Sección III**

### **Gestión y funcionamiento de la Sociedad Holding y de REALIA**

#### **10. Principios generales de la gestión de la Sociedad Holding y de REALIA**

- 10.1. Las Partes se obligan a gestionar ambas Compañías de buena fe, siguiendo criterios de profesionalidad y beneficio empresarial sostenible y sobre la base de la estricta independencia de ambas Compañías respecto de los Socios.
- 10.2. Sin perjuicio de lo pactado en la Cláusula 8 -Decisiones Clave- las Partes acuerdan que, atendiendo a la participación de FCC y CAJA MADRID en la Sociedad Holding, e indirectamente en REALIA, y en la medida en que FCC mantenga la titularidad de al menos el 50% del capital de la Sociedad Holding y ésta la mayoría del capital de REALIA, FCC tendrá el control y el poder para dirigir las políticas financieras y de explotación de ambas Compañías (sin perjuicio de los derechos de protección previstos en la Sección 8.2 anterior a favor de CAJA MADRID) a que se refieren los artículos 4 de la Ley del Mercado de Valores y 42 del Código de Comercio y la norma NIC 27, siendo el responsable del nombramiento de la dirección general y financiera y designando para ello las personas de su confianza que cumplan los requisitos objetivos necesarios para tales cargos, de conformidad con lo establecido en la Sección 8.1 anterior.

## 11. Conflictos de Interés y No Competencia

### Conflictos de Interés

- 11.1. Todas las operaciones comerciales que se lleven a cabo entre la Sociedad Holding, REALIA o cualquiera de las restantes sociedades del Grupo Realia y alguna de las Partes o de alguno de lo directivos o trabajadores de cualquiera de las Partes se llevarán a cabo en condiciones de mercado. En ningún caso, las Partes, sus Filiales, directivos o trabajadores recibirán unas condiciones más favorables de las que se reconocerían a un tercero independiente.
- 11.2. En particular, las Actividades deberán ser gestionadas en interés de la propia Sociedad Holding, y del Grupo Realia, según sea el caso, de acuerdo con los criterios establecidos en el Plan Estratégico y con políticas comerciales, financieras e industriales de rentabilidad encaminadas a generar beneficios.
- 11.3. En consecuencia, las Partes se abstendrán de promover o tomar una decisión o de realizar cualesquiera actos que supongan un conflicto de interés entre la Sociedad Holding, REALIA, o de cualquiera de las restantes sociedades del Grupo Realia y cualquiera de las Partes o de realizar cualquier transacción con la Sociedad Holding o con cualquiera de las sociedades del Grupo Realia, en condiciones que no sean de mercado y que puedan suponer un enriquecimiento injusto de dicho Socio en perjuicio de la Sociedad Holding o de la correspondiente sociedad del Grupo Realia (en adelante, un “Conflicto de Interés”).
- 11.4. Si cualquiera de las Partes considera que alguna decisión o actuación supone, razonablemente, un Conflicto de Interés, los Socios realizarán sus mejores esfuerzos para que se convoque de forma inmediata la celebración de un Consejo de Administración de la Sociedad Holding para que resuelva si efectivamente existe un Conflicto de Interés en los términos descritos en el párrafo anterior.

Si el Consejo de Administración resuelve que:

- (i) La decisión o actuación constituye un Conflicto de Interés, deberá celebrarse de nuevo una reunión de Consejo en un plazo máximo de diez Días Hábiles;
- (ii) La decisión o actuación no constituye un Conflicto de Interés o no puede adoptar una resolución válida, cualquiera de las Partes podrá solicitar el nombramiento, dentro de un plazo de 10 Días Hábiles, de un experto independiente de reconocido prestigio para resolver si la decisión o actuación constituye un Conflicto de Interés.

Si el experto independiente resuelve que:

- (A) La decisión o actuación constituye un Conflicto de Interés, deberá celebrarse de nuevo un consejo en un plazo máximo de diez Días Hábiles;
- (B) La decisión o actuación no constituye un Conflicto de Interés, esta decisión terminará el proceso y se dará por terminada cualquier discusión al respecto.

En el supuesto que conforme a lo previsto en los párrafos anteriores fuese necesaria la celebración de un nuevo Consejo de Administración, los miembros del consejo nombrado a propuesta de cada una de las Partes podrán proponer la adopción de medidas para la resolución del Conflicto de Interés y de cualquier efecto que éste hubiera podido tener sobre la Sociedad Holding, o la correspondiente sociedad del Grupo Realía, de manera que, en la medida de lo posible se volviese a una situación similar a la existente antes de que el Conflicto de Interés hubiese tenido lugar. Como consecuencia de dicho Consejo:

- (i) Si todos los miembros del Consejo de Administración votan a favor de la adopción de alguna de las propuestas realizadas en virtud de lo previsto en el párrafo anterior, dicha propuesta deberá ser ejecutada a la mayor brevedad posible por el Consejo de Administración o por el órgano de administración competente.
- (ii) En cualquier otro supuesto cualquiera de las Partes podrá solicitar el nombramiento, dentro de un plazo de Diez Días Hábiles, de un experto independiente de reconocido prestigio para resolver cuáles de las propuestas realizadas por las Partes es más apropiada para restablecer la situación anterior al Conflicto de Interés, y el Consejo de Administración deberá ejecutar dicha propuesta a la mayor brevedad posible.

Si las Partes no pueden alcanzar un acuerdo para nombrar al experto independiente referido en la presente cláusula en el plazo acordado, dicho nombramiento será a cargo del Banco de Negocios que será nombrado de conformidad con lo previsto en la cláusula 9.2.

### **No Competencia entre las Partes y entre las Partes y la Sociedad Holding y el Grupo Realía**

11.5. Las Partes ratifican su voluntad de llevar a cabo sus actividades inmobiliarias a través del Grupo Realía, comprometiéndose a no competir con el mismo mientras sean socios de la Sociedad Holding y ésta sea accionista de REALIA, en tanto en cuanto las Partes mantengan representantes en el Consejo de la Sociedad Holding o en el de REALIA. En consecuencia, las Partes acuerdan que, mientras que las Partes mantengan representantes en el Consejo de la Sociedad Holding o en el de REALIA, la Sociedad Holding y el Grupo Realía constituirán la única vía a través de la cual las Partes o cualquier otra compañía de sus respectivos Grupos participarán, invertirán o poseerán directa o indirectamente cualquier participación en cualquier entidad que realice cualesquiera de las Actividades. En consecuencia, a partir de la Fecha de

Formalización y mientras se den las circunstancias mencionadas anteriormente, las Partes se comprometen a no realizar ninguna de las actuaciones siguientes, sin el consentimiento previo por escrito de la otra Parte:

- (a) participar, directa o indirectamente, con ninguna sociedad o negocio que compita directa o indirectamente con cualquiera de las Actividades (o parte de las mismas) realizadas por el Grupo Realia;
- (b) inducir a cualesquiera de los clientes del Grupo Realia a paralizar sus relaciones comerciales con el Grupo Realia o a hacerlo en condiciones menos favorables;
- (c) inducir a los empleados, directivos o apoderados de la Sociedad Holding, del Grupo Realia a finalizar su relación con dicha sociedad.

11.6. No obstante lo previsto en la sección 11.5 anterior, las Partes manifiestan que no será considerado como competencia a los efectos previstos en la presente Cláusula 11 las siguientes actividades:

- La inmobiliaria llevada a cabo por cualquiera de las sociedades de los Grupos de FCC o de CAJA MADRID sobre las que ejerza el control efectivo, distinta de la del Grupo Realia, que se considere conexas o accesorias del fin principal del correspondiente socio, así como la relacionada con los activos y actividades no incluidos en Grupo Realia o que actualmente pertenecen a sus respectivos Grupos;
- La relativa a los edificios operativos que cada uno de los Grupos de los respectivos Socios dedique, total o parcialmente, a uso propio;
- La gestión de los activos adjudicados o recibidos en pago de obras, servicios o cancelación de créditos, cualquiera que sea el modelo de gestión utilizado;
- La toma de participaciones meramente financieras en entidades inmobiliarias que no otorguen derecho a participar en la gestión, aunque den participación en los órganos de administración, siempre que dicha participación no implique un Conflicto de Interés; y
- Las operaciones que en la actualidad estén en curso así como los activos afectos a una actividad que venga desarrollando FCC o CAJA MADRID y que estén reflejados en sus cuentas anuales a 31 de diciembre de 2006 (o en la de cualesquiera filial controlada por ellas) aunque puedan resultar concurrentes con la Actividad de Suelo y Promoción o con la Actividad de Patrimonio que en la actualidad lleve a cabo Realia].

- 11.7. Adicionalmente, cualquier posible inversión u oportunidad de negocio relevantes relacionadas con las Actividades que tengan los Socios (y que no estén incluidas en las previstas en la Sección 11.6 anterior) la ofrecerán en primer lugar a REALIA. No obstante lo anterior, en el supuesto de que uno cualquiera de los Socios ofreciese una inversión u oportunidad de negocio relevantes relacionadas con las mencionadas Actividades a REALIA y dicha oferta fuese rechazada (i) por el Consejo de REALIA (con el voto en este sentido de la mayoría de sus consejeros independientes) y (ii) por el otro Socio, el Socio que ofreció tal oportunidad de negocio podrá beneficiarse de ella en su propio nombre.
- 11.8. Las obligaciones de no competencia previstas en la presente Cláusula 11 seguirán siendo de aplicación a aquel Socio que realice una desinversión parcial en la Sociedad Holding, en tanto en cuanto dicho Socio mantenga algún representante en el Consejo de Administración de la Sociedad Holding o de REALIA.

## **12. Plan Estratégico y Presupuesto Anual de las Compañías**

- 12.1. El equipo ejecutivo dirigirá sus actividades de acuerdo con los Planes Estratégicos de ambas Compañías. Dichos Planes Estratégicos contemplará los siguientes cinco (5), ejercicios y serán acordados por las Partes a la mayor brevedad posible. Las Partes realizarán sus mejores esfuerzos para que dichos Planes Estratégicos sean acordados antes de que transcurran noventa (90) días desde la Fecha de Formalización.
- 12.2. Para los siguientes ejercicios de conformidad con lo establecido en la Sección 12.1 anterior y siguientes, y con al menos un (1) mes de antelación al comienzo de cada ejercicio, el Presidente Ejecutivo de las Compañías presentará para su aprobación por el Consejo de Administración el Presupuesto Anual para el siguiente ejercicio, conteniendo las principales actividades e inversiones a realizar por REALIA.
- 12.3. En el Plan Estratégico y el Presupuesto Anual se preverán y revisarán las siguientes materias relativas a la actividad de las Compañías:
- (a) áreas de negocio y actividad comercial para ser iniciadas o desarrolladas durante el año siguiente;
  - (b) previsión de cuenta de resultados y de balance de situación y del cash- flow. En este sentido, la cuenta de resultados deberá distinguir claramente entre las partidas correspondientes a resultados ordinarios de explotación, incluyendo resultados financieros y resultados extraordinarios. En el caso de que se prevean resultados extraordinarios, deberá indicarse claramente el origen de dichos resultados y, si los mismos se deben a enajenaciones de elementos de inmovilizado, deberá señalarse el valor contable de dichos elementos y el valor previsto de enajenación;

- (c) Previsiones de inversiones y adquisiciones;
- (d) Previsiones de financiación, endeudamiento y garantías que deban ser prestadas o asumidas por la Sociedad;
- (e) venta de activos y otras operaciones económicas que pudieran afectar al valor patrimonial de la Sociedad, incluyendo enajenaciones de inmovilizado, ya sea por venta o por cualquier otro motivo;
- (f) Política de empleo;
- (g) Política de Dividendos;
- (h) Política de Financiación: Reflejará la postura común de las Partes en aspectos esenciales de dicha Política, incluyendo al menos, el precio, el nivel de apalancamiento y la calidad de la financiación, todo ello de conformidad con los Principios de Financiación acordados en la Sección 13.1 siguiente;
- (i) Política y propuestas de inversiones, adquisiciones y desinversiones en activos patrimoniales, desarrollo y gestión del suelo, así como de promociones inmobiliarias; y
- (j) Rentabilidad de Recursos Propios y Activos.

12.4. Los Planes Estratégicos de ambas Compañías estarán detallados, a nivel anual, en los Presupuestos Anuales que serán objeto de permanente seguimiento a efectos de control. Cualquier desviación, a la baja, superior a un 10% en cualquier línea de negocio o capítulo de los Presupuestos Anuales respecto de lo previsto en el respectivo Plan Estratégico dará lugar a la revisión del mismo de conformidad con lo establecido en la Sección 8.2 (b)(iii).

### **13. Estructura de Financiación de Realia**

#### **13.1. Principios de Financiación**

Las Partes acuerdan que durante la vigencia del presente contrato, la financiación que REALIA realice estará sujeta a los siguientes principios y, en consecuencia, las Partes se obligan a realizar todas las actuaciones necesarias para que dichos principios sean aplicados en su integridad:

- Cada una de las actividades del Grupo Realia (Actividad de Promoción y Suelo y Actividad Patrimonial) deberá ser autosuficiente y, siempre que sea posible, deberá financiarse por sí misma y sin recurso a la otra.

- No deberán existir ineficiencias en la estructura corporativa, tales como que determinados activos estén sub-apalancados, por lo que Realia buscará la vía para optimizar el apalancamiento de estos activos y la afloración de las plusvalías latentes, de forma que contribuyan a la financiación del crecimiento futuro del Grupo Realia.
- No se permitirá que los accionistas minoritarios de las filiales de Realia se apalanquen en la fortaleza financiera del Grupo Realia.
- La Actividad de Promoción y Suelo deberá financiarse o bien a través de deuda sin recurso, mediante préstamos promotor, como es práctica habitual en el mercado de la promoción lo hacen todas las promotoras, o bien a través de instrumentos similares sin recurso.
- FCC y CAJA MADRID fijarán conjuntamente el límite de endeudamiento neto anual del Grupo Realia.

### 13.2. Actuaciones a realizar

A los efectos de cumplir los principios anteriores, las Partes se obligan a llevar a cabo las actuaciones necesarias para que, en el plazo más breve posible, tenga lugar la segregación de las dos Ramas de Actividad de la siguiente forma:

- a) Aportación de todos los activos y pasivos que conforman la denominada Actividad de Patrimonio, tanto activos directamente en propiedad como acciones de filiales patrimoniales, a una sociedad a constituir (“NewCo Patrimonio”), 100% titularidad de REALIA, quedando la matriz REALIA sin deuda.

Dada la calidad de sus activos y el alto grado de apalancamiento, sin recurso, posible, esta nueva sociedad tiene una gran capacidad de crecimiento.

- b) NewCo Patrimonio tendrá que haber obtenido financiación sin recurso (recurso exclusivamente a sus activos) para refinanciar la práctica totalidad de la deuda existente en el Grupo Realia, quedando la matriz sin deuda.
- c) Lo denominado como Actividad de Promoción y Suelo del Grupo Realia se seguirá ejerciendo desde Realia y se financiará a futuro por la vía del préstamo promotor, a través de vehículos constituidos para cada promoción, o bien a través de instrumentos similares en todos los casos sin recurso.
- d) Lo denominado como Actividad de Patrimonio del Grupo Realia se llevará a cabo, como ha quedado indicado, a través de la NewCo Patrimonio,

financiándose con deuda sin recurso, es decir con recurso a sus propios activos.

Las acciones descritas en los apartados a) y b), anteriores, deberán haberse completamente realizado con carácter previo a las actuaciones señaladas en la Sección 3.1 b) de este contrato.

La financiación sin recurso, a que se refiere la presente Cláusula 13, tendrá carácter preferente, por lo que constituirá el principio general a aplicar, salvo que las Partes acuerden, para algún supuesto concreto, otro tipo de financiación.

#### **14. Principios de contabilidad y auditoria de cuentas**

- 14.1. La Sociedad Holding mantendrá puntualmente informadas a las Partes de todos los aspectos relevantes de su marcha y de la del Grupo Realia, manteniendo, al menos, los niveles de información con contenidos y plazos iguales a los que vienen siendo utilizados a la fecha de la celebración del presente Contrato. En consecuencia, REALIA facilitará a las Partes los estados financieros individuales y consolidados entre el séptimo y el décimo día de cada mes siguiente al que se refieran los datos, así como las correspondientes notas sobre los estados consolidados. Adicionalmente, con carácter mensual deberá remitir a cada uno de ellos un informe escrito, que deberá entregarse dentro de los treinta (30) días siguientes a la finalización del período mensual, cubriendo entre otros los siguientes aspectos: (a) cualquier desviación de las Compañías con respecto a su respectivo Plan Estratégico; (b) cualquier actuación adoptada por cualquiera de las Compañías para el cumplimiento de su respectivo Plan Estratégico; (c) los resultados de las medidas previstas según los informes mensuales precedentes; (d) cualquier cuestión que pudiera afectar de manera relevante a cualquiera de las Compañías, su situación financiera económica o patrimonial.
- 14.2. Tan pronto como estén disponibles y en todo caso no más tarde del 30 de abril de cada año, la Sociedad Holding entregará a las Partes una copia de las cuentas anuales auditadas consolidadas de la Sociedad Holding y de REALIA.
- 14.3. Cualquier convocatoria de la Junta General y/o del Consejo de Administración de las Compañías debe incluir toda la información disponible para todos y cada uno de los asuntos que se vayan a tratar en la reunión correspondiente y que estén incluidos en el Orden del Día. Dicha información deberá ser siempre por escrito, completa y suficiente para permitir al consejero o al socio, según sea el caso, adoptar cualquier decisión contenida en el Orden del Día.
- 14.4. Igualmente desde la fecha de recepción por los consejeros de la correspondiente convocatoria, el Director General deberá estar disponible para cualquier consejero, facilitando cualquier información que se le requiera en los temas objeto del Orden del

Día, en particular sobre los Planes Estratégicos, su aprobación, modificación y su seguimiento, bien oralmente o cuando así fuera requerido, de forma escrita.

- 14.5. Una copia del acta de la correspondiente sesión de la Junta General y del Consejo de Administración será entregada a cada socio y a cada consejero, según sea el caso, al finalizar la sesión en el supuesto de que la misma fuera aprobada en dicho momento. En otro caso, un borrador del acta se distribuirá en el plazo máximo de diez (10) días desde que la sesión haya tenido lugar, entregándose una copia del acta finalmente aprobada en el momento en que tenga lugar su aprobación.

## **15. Política de Dividendos**

Salvo acuerdo expreso en contrario de las Partes, las Partes procurarán que las Compañías repartan los dividendos que otorguen el máximo retorno a los Socios. En este sentido las Partes se obligan a ejercitar acuerdan que todos los derechos políticos de los que disponen en las Compañías para que:

- (i) REALIA reparta anualmente unos dividendos por importes que necesariamente deberán estar entre el 50% y el 70% del beneficio distribuible obtenido en el ejercicio (BDI) .
- (ii) La Sociedad Holding reparta anualmente unos dividendos por importe del 100% del BDI.

Dicha distribución deberá ser realizada respetando en todo caso las limitaciones legales y contractuales existentes en cada momento.

Sin perjuicio de lo anterior, las Partes podrán acordar que REALIA realice un reparto de dividendos por importes superiores a los aquí previstos, siempre y cuando dicho acuerdo se tome de acuerdo con lo previsto en la Sección 8.2(a)(vii).

Si FCC estimara conveniente aprobar un reparto de dividendos inferior a lo establecido en los párrafos (i) y (ii) anterior, podrá hacerlo (a) de común acuerdo con CAJA MADRID o (b) sin el acuerdo de CAJA MADRID en cuyo caso CAJA MADRID tendrá el derecho de vender la totalidad de su participación en la Sociedad Holding a FCC, que tendrá la obligación de comprarla, en un plazo no superior a seis (6) meses desde la fecha de aprobación del reparto de dividendos sin el voto favorable de CAJA MADRID. El precio de las participaciones de CAJA MADRID en la Sociedad Holding se determinará conforme a lo establecido en la Sección 9.2 incrementado en un diez por ciento (10%) a abonar por FCC.

## **Sección IV**

### **Disposiciones Generales**

#### **16. Inexistencia de conflictos**

La celebración del presente Contrato y el cumplimiento de todas las obligaciones contempladas en el mismo, por ambas Partes:

- (a) no supone el incumplimiento de leyes, reglamentos, órdenes, normas, sentencias, laudos o resoluciones de otra naturaleza aplicable a las Partes;
- (b) no supone el incumplimiento de disposiciones de los estatutos sociales o de la escritura de constitución de ninguna de las Compañías; y
- (c) salvo lo previsto en la Cláusula 3, no exigen consentimiento, aprobación, autorización o notificación, ni entran en conflicto con contratos, acuerdos o instrumentos por los que estén vinculados las Partes, ni provocará el incumplimiento o la resolución de cualquiera de éstos.

#### **17. Resolución de conflictos entre los Socios y Bloqueos**

##### **17.1. Principio general**

Las Partes se comprometen a realizar sus mejores esfuerzos para resolver de buena fe cualquier discrepancia que pudiera surgir en relación al presente Contrato y, en particular, respecto de cualquier decisión de la Junta General o el Consejo de Administración de ambas Compañías. En especial, ambas Partes se comprometen a no utilizar los derechos que, en su caso, les confiera su condición de socio de la Sociedad Holding para, en manera alguna:

- (a) impedir, bloquear o de otro modo retrasar indebidamente la gestión, administración o conducción de los negocios de ninguna de las Compañías;
- (b) impedir, bloquear o de otro modo retrasar la toma de decisiones en cualesquiera órganos rectores de ninguna de las Compañías; ni
- (c) instar, promover, conseguir o permitir la disolución, con o sin liquidación, de ninguna de las Compañías.

##### **17.2. Bloqueo**

Las discrepancias que tengan su origen en una falta de acuerdo entre las Partes en relación con las Decisiones Clave se resolverán conforme al procedimiento descrito en la presente Cláusula. A los efectos del presente Contrato, se entenderá que existe Bloqueo cuando se produzca una falta de acuerdo entre las Partes en relación con cualquiera de las Decisiones Clave al menos tres (3) veces en un periodo inferior a seis (6) meses, sin que durante dicho

periodo se puedan ver menoscabadas las facultades de gestión de FCC reconocidas en el presente contrato.

### 17.3. Resolución del Bloqueo

En el supuesto de que se produzca un Bloqueo, las Partes se reunirán a la mayor brevedad posible para intentar solucionar el conflicto. En caso de que, a pesar de los esfuerzos de las Partes, no consiguieran resolver el Bloqueo, se aplicarán las reglas siguientes:

- (a) Cualquiera de las Partes podrá enviar a la otra una notificación de Bloqueo (en adelante, la "Notificación de Bloqueo"). Una vez recibida la Notificación de Bloqueo, el Consejero Delegado de FCC (o la persona que, en su caso, éste designe) en representación de FCC (el "Alto Cargo de FCC") y el Director General de la Unidad de Corporación Financiera Caja De Madrid (o la persona que, en su caso, éste designe) en representación de CAJA MADRID (el "Alto Cargo de CAJA MADRID") se reunirán en vistas a solucionar el Bloqueo;
- (b) Si el Alto Cargo de FCC y el Alto Cargo de CAJA MADRID - quienes podrán solicitar la mediación de un tercero independiente - no alcanzaran un acuerdo, dentro de los treinta (30) días naturales siguientes a la recepción de la Notificación de Bloqueo:
  - 1. Si el Bloqueo se diese como consecuencia directa del imperativo legal relativo al nombramiento de Auditores, éste se solventará por medio de la insaculación del nombre del Auditor a nombrar de entre las tres primeras auditoras por cifra de facturación en España. Del mismo modo, en aquellos supuestos que el Bloqueo derivase de imperativos legales o contractuales que pudiesen ser solucionados por medio de un sorteo o insaculación, las Partes lo resolverán de forma similar al nombramiento de Auditor.
  - 2. En el resto de los supuestos, FCC estaría facultada para adoptar por si misma, o por medio de los Consejeros Dominicales que haya designado en la Sociedad Holding o, en su caso, en REALIA, la pertinente decisión sin que la oposición de CAJA MADRID pueda evitar la adopción de dicha resolución. En este supuesto CAJA MADRID tendrá el derecho de vender la totalidad de su participación en la Sociedad Holding a FCC, que tendrá la obligación de comprarla, en un plazo no superior a treinta (30) días naturales. El precio de las participaciones de CAJA MADRID en la Sociedad Holding se determinará conforme a lo establecido en la Sección 9.2. Tan pronto FCC haya comprado a CAJA MADRID la totalidad de su participación en la Holding, en ejecución de esta cláusula, cesarán todos los consejeros nombrados a propuesta de CAJA MADRID tanto en la Holding como en REALIA.

#### 17.4. Información previa acerca del Bloqueo

Cada una de las Partes procurará que los Consejeros nombrados según su propuesta les informen con carácter previo de aquellos supuestos en los que quepa prever que se producirá una situación de Bloqueo de manera que puedan arbitrar las medidas oportunas para en su caso, evitar o atajar el Bloqueo. La información que provean los consejeros a las Partes no evitará la posibilidad de que los miembros del Consejo se expresen cuando la naturaleza o la gravedad del asunto así lo exijan.

#### 18. **Derecho de Información**

Las Partes procurarán y ejercerán todos sus derechos políticos para que REALIA y la Sociedad Holding faciliten a las Partes, en las fechas y forma en que cada una de éstas determine, toda la información necesaria para que cada una de las Partes pueda confeccionar mensualmente su cuadro de mando corporativo, sus estados contables consolidados, sus cuentas anuales e informe de gestión, así como los presupuestos de sus respectivos grupos, con la finalidad última de que ambos Grupos puedan cumplir con sus obligaciones legales y atender a sus necesidades de información para la gestión.

La información que tanto REALIA como la Sociedad Holding deberán facilitar a cada una de las Partes deberá cumplir los siguientes principios:

- (a) REALIA y la Sociedad Holding deberán utilizar para la transmisión y consolidación de la información a FCC la misma aplicación estándar que utilizar FCC para el reporting y consolidación de la información. Dicha aplicación incluirá, al menos, los estados financieros individuales y consolidados (balance, cuenta de resultados, estado de flujos de tesorería y estado de variación del patrimonio), así como los flujos que los han generado y unos anexos con información adicional que permitan la confección de la memoria, el informe de gestión y el análisis de los estados financieros. Dicho paquete de información se acompañará con los comentarios oportunos para la debida interpretación de los saldos y de su variación;
- (b) REALIA y la Sociedad Holding deberán facilitar la información a CAJA MADRID conforme a los requerimientos y especificaciones de CAJA MADRID;
- (c) La información contable se facilitará siguiendo las Normas Internacionales de Información Financiera;
- (d) La información se remitirá mensualmente a ambas Partes atendiendo a un calendario que se elaborará anualmente. Salvo indicación en contra de las respectivas Partes, los envíos de información tendrán lugar entre los días 7 y 10 de cada mes siguiente al que se refieran los datos. La relativa al cierre del ejercicio se enviará el 7 de enero de cada año;

- (e) REALIA utilizará la misma aplicación de reporting y consolidación de la información mencionada en el párrafo (a) anterior en el supuesto de FCC y siguiendo las indicaciones previstas en el párrafo (b) anterior en el supuesto de CAJA MADRID, acompañada de los detalles y comentarios convenientes para su correcta interpretación para facilitar que FCC pueda elaborar anualmente su propio Plan Estratégico y Presupuestos para los tres años siguientes y para que pueda elaborar el documento en el que se recogen las estrategias y actuaciones previstas para dicho periodo, en base a las cuales se elaboran los estados financieros previstos. REALIA facilitará únicamente la información relativa al conjunto consolidado del Grupo REALIA.
- (f) REALIA remitirá a ambas Partes la información indicada en el párrafo anterior referida al ejercicio en curso para que éstas puedan revisar anualmente las previsiones del cierre del ejercicio establecidas en el párrafo anterior.
- (g) REALIA enviará a las Partes, salvo indicación en contra de cada una de éstas en lo que se refiere a la información que dicha Parte tenga derecho a recibir, los datos relativos al Plan Estratégico y Presupuestos para los tres años siguientes el 20 de noviembre de cada año y el 9 de octubre de cada año los datos necesarios para la revisión del Presupuesto del año en curso.
- (h) REALIA y la Sociedad Holding enviarán a ambas Partes cualquier otra información que estimen relevante, por exigencia de cualesquiera organismos oficiales o por mera necesidad empresarial.

## **19. Duración y extinción del Contrato**

- 19.1. El presente Contrato estará en vigor en tanto en cuanto las Partes (o sus sucesores o entidades subrogadas en su posición) sean titulares de las participaciones sociales de la Sociedad Holding descritas en los Expositivos I y II del presente Contrato, y la Sociedad Holding controle a REALIA.
- 19.1 No obstante lo anterior, en los supuestos de desinversión parcial, conforme a lo previsto en Sección 9.2 (c), se estará a lo previsto en dicha Sección sobre la vigencia y terminación de determinadas cláusulas del presente Contrato. En particular, en el supuesto de una transmisión parcial de las Participaciones, conforme a lo establecido en la Sección 9.2 (c) del presente Contrato, (1) dejarán de ser de aplicación (i) las Cláusulas 6, 7 y 8 relativos a los órganos de administración y a las mayorías reforzadas para adopción de acuerdos relativos a las Decisiones Clave (ii) las eventuales obligaciones del Socio Saliente Parcial de adquirir las participaciones del Socio No Saliente en futuros Procesos de Liquidez y (iii) las obligaciones respecto a la consolidación previstas en la Sección 8.3 anterior y (2) se mantendrán en vigor (i) las obligaciones de no competencia conforme a lo previsto en las Secciones 11.5 y 11.8 del presente Contrato, en tanto en cuanto el Socio transmitente mantenga algún

representante en el Consejo de Administración de la Sociedad Holding o de REALIA y (ii) las obligaciones de voto conforme al régimen de Decisiones Generales, siendo éste régimen de aplicación también para la toma de Decisiones Clave.

19.2. Adicionalmente, el presente Contrato se extinguirá en los supuestos siguientes:

- (a) Por la disminución de la participación de la Sociedad Holding en REALIA por debajo del 50% más una acción, salvo que tal disminución sea la que contempla el último párrafo del apartado 9.2 (c) del presente contrato. De aplicarse lo previsto en tal último párrafo del apartado 9.2. (c), el presente Contrato se extinguiría por la disminución de la participación de la Sociedad Holding en REALIA por debajo del 49%.
- (b) Por mutuo acuerdo de las Partes formalizado por escrito;
- (c) Por el incumplimiento grave por cualquiera de las Partes de alguna de las obligaciones establecidas en el Contrato, excepto cuando fuese subsanable y se subsanase dentro de los treinta (30) días a partir de la fecha en que se notifique y requiera a la Parte incumplidora para su subsanación. Transcurrido dicho plazo sin que el incumplimiento se hubiese subsanado, la Parte notificante podrá dar por resuelto el Contrato, mediante la notificación por escrito a la Parte incumplidora, y reclamarle daños y perjuicios;

19.3. La extinción del Contrato conllevará los efectos que a continuación se detallan, en función de cual sea la causa de extinción:

- (a) En el supuesto de que el Contrato se resuelva en aplicación de la Sección 19.2(a) las Partes causarán la disolución de la Sociedad Holding, en el menor plazo posible y, en cualquier caso, en un plazo no superior a dos (2) meses desde que se dio el supuesto previsto en la Sección 19.2(a), salvo acuerdo en contra de las Partes en el supuesto de que estuviera alguna de ellas interesada en la adquisición de la participación de la otra.
- (b) en el supuesto de que el Contrato se resuelva en aplicación de la Sección 19.2. (b) los términos de la finalización del Contrato serán los acordados por las Partes.
- (c) en el supuesto de que el Contrato se resuelva en aplicación de la Sección 19.2. (c), la Parte no incumplidora podrá optar por:
  - (i) comprar a la Parte incumplidora, que deberá vender, las Participaciones de la Sociedad Holding titularidad de dicha Parte, por un precio igual al Valor Razonable de Mercado de las mismas, reducido en un diez por ciento (10%). La indicada reducción del precio tendrá carácter sustitutivo de la indemnización de los daños y

perjuicios que procedan como consecuencia del incumplimiento. Teniendo en cuenta las graves consecuencias que se derivan de la resolución del presente Contrato derivado de un incumplimiento en los términos acordados en la Sección 19.2 (c) las Partes acuerdan expresamente que la penalización establecida en este párrafo se aplique en su integridad, sin que se lleve a cabo moderación alguna por parte de la Corte Arbitral referida en la Sección 26.2 en atención al grado de incumplimiento o a cualquier otra circunstancia; o

- (ii) vender a la Parte incumplidora, que deberá comprar, las Participaciones de la Sociedad de su titularidad, por un precio igual al Valor Razonable de Mercado de las mismas, incrementado en un diez por ciento (10%). El indicado incremento del precio tendrá carácter sustitutivo de la indemnización de los daños y perjuicios que procedan como consecuencia del incumplimiento. Teniendo en cuenta las graves consecuencias que se derivan de la resolución del presente Contrato derivado de un incumplimiento en los términos acordados en la Sección 19.2 (c) las Partes acuerdan expresamente que la penalización establecida en este párrafo se aplique en su integridad, sin que se lleve a cabo moderación alguna por parte de la Corte Arbitral referida en la Sección 26.2 en atención al grado de incumplimiento o a cualquier otra circunstancia.
- (iii) Solicitar la disolución de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en la Sección 19.3 (a). En este caso, las Partes acuerdan que la Parte no incumplidora tendrá derecho a percibir en la liquidación su porcentaje de participación en la Sociedad Holding incrementado en un 10%. El mencionado 10% en exceso de su participación en la Sociedad Holding tendrá carácter sustitutivo de la indemnización de los daños y perjuicios que procedan como consecuencia del incumplimiento. Teniendo en cuenta las graves consecuencias que se derivan de la resolución del presente Contrato derivado de un incumplimiento en los términos acordados en la Sección 19.2 (c) las Partes acuerdan expresamente que la penalización establecida en este párrafo se aplique en su integridad, sin que se lleve a cabo moderación alguna por parte de la Corte Arbitral referida en la Sección 26.2 en atención al grado de incumplimiento o a cualquier otra circunstancia.

Las Partes acuerdan que el Banco de Negocios (elegido conforme al procedimiento acordado en la Sección 9.2 (a)) determinará el Valor Razonable de Mercado. La determinación del Valor Razonable de Mercado se efectuará en el plazo máximo de noventa (90) días naturales siguientes a la fecha en la que una de las Partes notifique a la otra Parte su intención de resolver el Contrato.

## **20. Confidencialidad**

- 20.1. Las Partes acuerdan mantener confidencial el presente Contrato, así como su objeto, términos y condiciones y los documentos e informaciones derivados del mismo, por lo que no podrán revelar ninguno de sus aspectos a ningún tercero distinto de aquellos que integren su órgano de administración o su alta dirección, o de quienes participen profesionalmente en la transacción en condición de asesor jurídico, contable, financiero o de otra especialidad, o a no ser que sean requeridas para ello por cualquier órgano regulador, inspector o supervisor o instancia judicial.
- 20.2. En el caso de comunicación exigida por la normativa aplicable, la Parte que la hubiera de efectuar informará a la otra de su contenido antes de emitirla y, en la medida de lo posible, atenderá las solicitudes razonables que ésta le curse.

## **21. Renuncia**

- 21.1 No se entenderá que existe renuncia de las Partes a alguno de los derechos dimanantes del Contrato o derivados del incumplimiento del mismo salvo que dicha renuncia se haga de forma expresa y por escrito de acuerdo con la Cláusula 25.
- 21.1. Si alguna de las Partes renunciara a alguno de los derechos derivados del Contrato o de algún incumplimiento de otra de las Partes de conformidad con el párrafo anterior, dicha renuncia no podrá en modo alguno interpretarse como renuncia a cualquier otro derecho derivado del Contrato o de algún incumplimiento de la otra Parte, aún cuando sean similares.

## **22. Cesión**

- 22.1. Ninguna de las Partes podrá ceder los derechos y obligaciones resultantes del presente Contrato sin el previo consentimiento por escrito de la otra Parte.
- 22.2. No obstante, cualquiera de las Partes podrá ceder los derechos y obligaciones resultantes del presente Contrato a cualquier entidad de su grupo (entendiéndose por grupo a estos efectos lo previsto por el artículo 4 de la Ley de Mercado de Valores) sin necesidad del consentimiento de la otra Parte. En este caso, la Parte cedente, por el hecho de la cesión, no podrá eximirse de la responsabilidad que le corresponda por las obligaciones asumidas en virtud del presente Contrato.

## **23. Gastos y tributos**

- 23.1. Los gastos y tributos derivados de la negociación, formalización y ejecución del presente Contrato serán a cargo de las Partes que se indican a continuación:

- (a) Los gastos y honorarios en relación con la firma y formalización ante fedatario público del Contrato y la realización de las operaciones contempladas en el mismo serán a cargo de la Sociedad Holding cuando se trate de acuerdos societarios y en cuanto al resto, de ambas Partes por mitades.
- (b) Los honorarios de los asesores y auditores y otros profesionales serán a cargo de la Parte que en cada caso los haya contratado.
- (c) Los tributos que resulten de la formalización y ejecución del presente Contrato correrán a cargo de la Parte que determine en cada caso la Ley.

## **24. Normas de interpretación**

### 24.1. Encabezamientos

Los encabezamientos y el índice utilizados en el presente Contrato se incluyen únicamente con fines de referencia y no afectarán a su interpretación.

### 24.2. Prevalencia

Si existieran contradicciones entre el contenido de un documento complementario o un Anexo y el contenido de las cláusulas del presente Contrato, se deberá dar siempre preferencia al contenido de estas últimas.

### 24.3. Independencia e integración de las cláusulas

La ilicitud, invalidez o ineffectividad de cualquiera de las cláusulas del Contrato no afectará a la eficacia del resto, siempre que los derechos y obligaciones de las Partes derivados del Contrato no se vieran afectados de forma esencial. Se entiende por esencial cualquier situación que lesionare gravemente los intereses de cualquiera de las Partes, o que recayera sobre el objeto mismo del Contrato previsto en la Cláusula 2. Dichas cláusulas deberán reemplazarse o integrarse con otras que, siendo conformes a la ley, respondan a la finalidad de las sustituidas.

### 24.4. Primacía y modificaciones del Contrato

El presente Contrato constituye el compromiso alcanzado a la fecha de su firma entre FCC y CAJA MADRID con respecto a las materias contenidas en el mismo y sustituye y deroga todos los acuerdos previos en relación con su objeto. En cuanto al contrato de 3 de marzo de 2006, las partes hacen constar que permanecerá en vigor a todos los efectos, exclusivamente hasta que se cumplan las Condiciones Suspensivas, quedando expresamente derogado en todos sus términos a partir de la fecha de formulación.

Todos los anexos forman parte integrante del Contrato, y, sin perjuicio de lo previsto en la Sección 24.2, tienen la misma validez y eficacia que si estuvieran incorporados a su cuerpo principal.

Las modificaciones que se hiciesen al Contrato deberán ser redactadas por escrito en un documento firmado por las Partes.

## **25. Notificaciones**

### 25.1. Forma

Todas las comunicaciones y notificaciones que deban realizarse las Partes en virtud del presente Contrato deberán efectuarse por escrito, y mediante:

- (a) entrega en mano con confirmación escrita de la recepción por la otra Parte;
- (b) por conducto notarial;
- (c) por burofax; o
- (d) por correo postal, así como por cualquier otro medio, siempre que en todos estos casos se deje constancia de su debida recepción por el destinatario o destinatarios.

### 25.2. Domicilio y destinatarios

Las comunicaciones y notificaciones entre las Partes deberán ser remitidas a los domicilios y a la atención de las personas que se indican a continuación:

FCC mediante notificación a:

D. Rafael Montes Sánchez, Consejero Delegado  
Plaza Pablo Ruiz Picasso, núm. 1, Torre Picasso, planta 42  
28006 Madrid

Y

D. Felipe B. García Pérez, Secretario General  
Plaza Pablo Ruiz Picasso, núm. 1, Torre Picasso, planta 42  
28006 Madrid

CAJA MADRID mediante notificación a:

D. Mariano Pérez Claver  
Paseo de la Castellana, 189

28046 Madrid

Y

D. Enrique de la Torre Martínez  
Paseo de la Castellana, 189  
28046 Madrid

### 25.3. Cambios

Cualquier modificación de los domicilios o personas a efectos de notificaciones deberá ser inmediatamente comunicada a la otra Parte de acuerdo con las reglas establecidas en esta Cláusula. En tanto una Parte no haya recibido notificación de tales cambios, las notificaciones que ésta realice conforme a esas reglas de acuerdo con los datos originarios se entenderán correctamente efectuadas.

## **26. Ley aplicable y arbitraje**

26.1. Este contrato se rige por el Derecho español.

26.2. Las Partes acuerdan que todo litigio, discrepancia, cuestión o reclamación resultado de la ejecución o interpretación del presente Contrato, se resolverá definitivamente mediante arbitraje de derecho, encomendándose su administración a la Corte Arbitral de la Cámara de Comercio e Industria de Madrid, con sede en esta capital, a cuyo Reglamento de Procedimiento, que declaran conocer, se someten las partes desde esta misma fecha.

26.3. El conocimiento y decisión de las cuestiones litigiosas incumbirá a un Colegio Arbitral compuesto por tres árbitros pertenecientes a dicha Corte, designados uno por cada parte y el tercero, que reunirá la condición de Presidente del Colegio Arbitral, por la Corte de Arbitraje, todo ello de conformidad con sus Estatutos. El arbitraje se desarrollará en idioma español, pactando las Partes expresamente su irrevocable compromiso de cumplir el laudo arbitral que se dicte.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, las Partes firman el presente Contrato por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

---

Don Rafael Montes Sánchez  
FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.

---

Don Rafael Montes Sánchez  
GRUCYCSA, S.A.

---

Don Rafael Montes Sánchez  
CORPORACIÓN FINANCIERA HISPÁNICA, S.A.

---

Don Mariano Pérez Claver  
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID

---

Don Enrique de la Torre Martínez

---

Don Mariano Pérez Claver  
CORPORACIÓN FINANCIERA CAJA DE MADRID, S.A.

## ANEXO 1.1

### DEFINICIONES

Participaciones	Significa las participaciones representativas del capital social de la Sociedad Holding.
Socio No Saliente	Tiene el significado asignado en la Sección 9.3(b)
Socio Saliente	Tiene el significado asignado en la Sección 9.3(b)
Socio Saliente Parcial	Tiene el significado asignado en la Sección 9.3(c)
Socio Transmitente	Tiene el significado asignado en la Sección 9.2(b)
Socios	Significa, conjunta e indistintamente, CAJA MADRID y FCC.
Actividades	Significa la Actividad de Patrimonio y la Actividad de Suelo y Promoción.
Promoción del Grupo Realia	Significa los activos contabilizados como "Existencias" en las últimas Cuentas Anuales Consolidadas y auditadas de REALIA y de sociedades dependientes y aquellas participaciones que por estar consolidadas en puesta en equivalencia estarían incluidas dentro del epígrafe "Inversiones a Empresas Asociadas" y que dichas inversiones sean para Promoción.
Patrimonio del Grupo Realia	Significa los activos contabilizados como "Inversiones Inmobiliarias" en las últimas Cuentas Anuales Consolidadas y auditadas de REALIA y de sociedades dependientes y aquellas participaciones que por estar consolidadas en puesta en equivalencia estarían incluidas dentro del epígrafe "Inversiones en Empresas Asociadas", y que dichas inversiones sean de carácter patrimonial.
Actividad de Promoción y Suelo	Significa la actividad de promoción y suelo consistente en la actividad de promoción y la gestión de suelo (en los términos previstos en el Apartado 6.1.1A) del Documento de Registro que verificará la CNMV con ocasión de la Oferta Pública de Venta realizada con carácter previo a la admisión a cotización de las acciones de REALIA) llevada a cabo por REALIA o por sociedades del Grupo Realia.

Actividad de Patrimonio	Significa la gestión patrimonial (en los términos previstos en el Apartado 6.1.1B) del Documento de Registro que verificará la CNMV con ocasión de la Oferta Pública de Venta realizada con carácter previo a la admisión a cotización de las acciones de REALIA) llevada a cabo por REALIA o por sociedades del Grupo Realia.
Valor de Mercado	Significa el valor de mercado determinado por un experto independiente conforme a lo previsto en la Sección 8.2.(c).
Banco de Negocios	Tiene el significado asignado en la Sección 9.2.
Bloqueo	Significa la situación que se produce cuando concurren las circunstancias previstas en la Cláusula 17.2 del Contrato.
CAJA MADRID	Significa Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid y Corporación Financiera Caja Madrid, S.A. cuyos datos identificativos figuran en la Comparecencia del presente Contrato.
Cambio de Control	Significa la alteración de la titularidad, directa o indirecta, de más del cincuenta por ciento (50%) de los derechos de voto en una sociedad y/o el derecho a nombrar la mayoría de miembros del órgano de administración de ésta, así como los supuestos previstos en el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores.
Compañías	Significa, conjunta e indistintamente, REALIA y la Sociedad Holding.
Condiciones Suspensivas	Significa las condiciones suspensivas establecidas en la Cláusula 3 del Contrato.
Consejos de Administración	Significa, conjunta e indistintamente, los Consejos de Administración de REALIA y de la Sociedad Holding.
Conflicto de Interés	Tiene el significado que se le asigna en la Sección 11.3
Contrato	Significa el presente contrato de socios con todos sus Anexos como parte integrante del mismo.

Control	Tiene el significado que se le asigna en el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores.
Decisiones Clave	Significa los acuerdos de Junta General y del Consejo de Administración de la Sociedad Holding y de REALIA incluidos en la Sección 8.2 del Contrato y para cuya adopción se requieren las mayorías establecidas en dicha Cláusula.
Decisiones Generales	Significa los acuerdos de Junta General y del Consejo de Administración de la Sociedad Holding y de REALIA que no tengan la consideración de Decisiones Clave.
Día Hábil	Significa un día que no sea sábado ni domingo ni declarado festivo (sea con carácter nacional, regional o local) en Madrid.
Estatutos de REALIA	Significa los estatutos sociales de REALIA.
FCC	Significan las entidades Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., Grucycsa, S.A. y Corporación Financiera Hispánica, S.A. cuyos datos identificativos figuran en la Comparecencia del presente Contrato.
Fecha de Formalización	Significa la fecha que se fije conforme a la Sección 4.1 para llevar a cabo las actuaciones previstas en dicha Cláusula 4 del Contrato.
Notificación de Bloqueo	Significa la notificación enviada por cualquiera de las Partes a la otra Parte en caso de que habiéndose producido un Bloqueo las Partes no consigan resolver el mismo.
Oferta de Compra	Significa la oferta de compra formulada por cualquiera de las Partes a la otra Parte por Participaciones titularidad de dicha Parte en los términos previstos en la Sección 20.4 (a) (ii) del Contrato.
Parte o Partes	Significa FCC y CAJA MADRID, conjuntamente, y cualquiera de ellos, separadamente, como una Parte.

Periodo de Stand Still	Tiene el significado asignado en la Sección 9.1(b).
Plan Estratégico	Significa el plan de las principales actividades e inversiones a realizar por cada una de las Compañías para los cinco (5) años siguientes.
Presupuesto Anual	Significa el plan de las principales actividades e inversiones a realizar por cada una de las Compañías para el siguiente ejercicio.
Ramas de Actividad	Significa la Actividad de Suelo y Promoción y la Actividad de Patrimonio.
REALIA	Significa la entidad Realia Business, S.A. cuyos datos identificativos figuran en el Expositivo III del presente Contrato, así como todas las sociedades, directa o indirectamente, dependientes de esta, según señalan los artículos 4 de la Ley del Mercado de Valores y 42 del Código de Comercio.
Tributos	Significa cualquier tributo, exacción, impuesto, contribución, tasa, canon, carga o cualquier cantidad o gravamen de naturaleza análoga exigido por una autoridad administrativa, incluyendo los recargos, intereses y sanciones que se devenguen.
Valor Razonable de Mercado	Significa el valor real de la Sociedad determinado según el procedimiento establecido en la Cláusula 19.3.

Madrid, 17 de mayo de 2007

**D. MARIANO PÉREZ CLAVER**  
**D. ENRIQUE DE LA TORRE**  
**CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID**  
**CORPORACIÓN FINANCIERA CAJA MADRID, S.A.**  
Torre Caja Madrid  
Paseo de la Castellana, núm. 189  
MADRID

**ASUNTO: CONTRATO DE SOCIOS DE REALIA BUSINESS, S.A., DE 8 DE  
MAYO DE 2007**

Queridos Mariano y Enrique:

Por medio de la presente carta, y de acuerdo con las conversaciones que hemos mantenido, deseo reflejaros la que es nuestra interpretación sobre los siguientes aspectos del Contrato de Socios de REALIA BUSINESS, S.A. y de la sociedad tenedora del 51% de su capital (RB BUSINESS HOLDING, S.L.):

• **Precio de adquisición de las participaciones de RB BUSINESS HOLDING, S.L.:**

En el supuesto de que, en cumplimiento de cualquiera de las disposiciones del contrato de referencia, FCC adquiriera al GRUPO CAJA MADRID la totalidad o parte de su participación en REALIA BUSINESS HOLDING, S.L., el precio por el que se realice la transacción no superará el valor de cotización subyacente de las acciones de REALIA, S.A.; quedan a salvo las penalizaciones e indemnizaciones previstas en el contrato de referencia.

• **Resolución del contrato.- Control de FCC:**

En el supuesto de que se resolviera el Contrato de Socios, objeto de la presente carta, sin que FCC hubiera incrementado previamente su participación en RB BUSINESS HOLDING, S.L., por encima del actual 50% y, simultáneamente, RB BUSINESS HOLDING, S.L. continuara siendo la titular de la mayoría del capital social de REALIA BUSINESS, S.A., queda entendido que FCC habría perdido el control de

FOMENTO DE  
CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.

REALIA, y por lo tanto, FCC y CAJA MADRID se imputarán la parte proporcional que les corresponda de REALIA BUSINESS, S.A.

Rogándoos que si, en la representación que ostentáis de CAJA MADRID y CORPORACIÓN FINANCIERA CAJA MADRID, S.A., estáis de acuerdo con los aspectos a que acabo de hacer referencia, así como con la consideración de la presente carta como un anexo interpretativo del Contrato de Socios de 8 de mayo de 2007, del que será informada la CNMV, firméis una copia de la misma,

recibid un abrazo.

RECIBIDO Y CONFIRMADO

Fdo.: Rafael Montes Sánchez.  
Consejero Delegado.

MANUEL PÉREZ CLAVEL  
CONSEJERO DELEGADO  
GRUPO FINANCIERO CAJA MADRID

Entiendo y confirmo

Enrique de la Torre  
Secretario General  
Caja Madrid.