



## **COMUNICACIÓN DE HECHO SIGNIFICATIVO EN METROVACESA, S.A.**

ILMO. SR.:

Adjunto se acompaña el texto definitivo del Informe aprobado, por unanimidad, por el Consejo de Administración, celebrado hoy 11 de abril de 2003 :

### **INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE METROVACESA, S.A. SOBRE LAS MODIFICACIONES DE LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES FORMULADA POR QUARTA IBÉRICA, S.p.A Y ASTRIM, S.p.A.**

*Reunido el Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A., el día 11 de Abril de 2003, ha aprobado por unanimidad el Informe referido a las modificaciones de la Oferta Pública de Adquisición de acciones de Metrovacesa, S.A. formulada por las sociedades italianas Quarta Ibérica, S.p.A. y Astrim, S.p.A. (en adelante "Quarta" y "Astrim"), modificaciones que han sido autorizadas con fecha 4 de Abril de 2003 por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, autorización cuya notificación fue recibida el pasado día 7 de Abril de los corrientes.*

*El Informe ha sido redactado en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 20 y 22.5 de Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio, sobre Régimen de las Ofertas Públicas de Adquisición de Valores.*

*El Informe ha sido remitido a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y ha sido difundido a los trabajadores de Metrovacesa, S.A. con carácter previo a su publicación.*

### **INFORME**

#### **1. Modificaciones de la Oferta**

*Las modificaciones de la Oferta presentada por las Sociedades Oferentes consisten en extender ésta a la totalidad de las acciones de Metrovacesa, S.A., esto es, a 65.553.906 acciones. La Oferta se dirigía inicialmente a un máximo de 49.165.425 acciones, equivalentes al 75% del capital social de Metrovacesa, S.A.*

*Al tiempo se fija en 27 euros por acción la contraprestación ofrecida a los accionistas de Metrovacesa, S.A. que acepten la oferta, que inicialmente se fijaba en 25 euros por acción.*

*Dichas modificaciones figuran en el Documento de Modificación que recoge aquellos apartados del Folleto Inicial que han sufrido variaciones como consecuencia de la extensión de la oferta inicial al cien por cien del capital social y la fijación antedicha de 27 € por acción como contraprestación ofrecida a los accionistas de Metrovacesa. Dicho Documento se ha depositado ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores por los oferentes.*

## **2. Opinión del Consejo de Administración sobre la modificación de la Oferta**

*La Oferta de Quarta y Astrim no refleja el valor de Metrovacesa, S.A*

*Particularmente se mantienen vigentes las siguientes consideraciones ya recogidas en el anterior Informe de 6 de marzo de 2003:*

- *Ofreciendo 27 euros por acción, la Oferta aún no alcanza el valor fundamental de Metrovacesa, S.A., ya que representa un descuento sobre el Valor Patrimonial Neto de deuda o NAV de Metrovacesa, S.A. -definido como las plusvalías de activo: inmobiliarios antes de impuestos más los fondos propios- al cierre del ejercicio de 2002 del 28% (NAV calculado de acuerdo con la valoración de CB Richard Ellis, citada en el Informe de 6 de marzo de 2003).*
- *Tal como se mencionó en el anterior Informe de 6 de marzo de 2003 y de acuerdo con la opinión de Merrill Lynch, emitida para dicho informe, el descuento medio sobre NAV en los últimos cinco años de las sociedades inmobiliarias españolas comparables ha sido del 28,3%. En consecuencia, la Oferta no incorpora prima alguna sobre dicha referencia de mercado, si bien ya no presenta un descuento como ocurría con las condiciones iniciales de la Oferta.*

*La falta de prima sobre el descuento medio de las empresas inmobiliarias españolas comparables en los últimos años sería coherente, en opinión del Consejo de Administración, con una Oferta que no estuviera condicionada a obtener el control de la Sociedad y en consecuencia no lo es con la posición de limitar la oferta a un mínimo del 50% más 1 acción que evidencia una clara voluntad del grupo oferente de alcanzar dicho control.*

*Como aspectos favorables :*

- *La extensión de la Oferta al 100% de las acciones que integran el capital social de Metrovacesa, S.A., en la medida en que con ello se superan los problemas derivados del carácter parcial de la Oferta inicial, dando a todos los accionistas la posibilidad de vender la totalidad de sus acciones de Metrovacesa, S.A. sin sujeción a prorrateo alguno, si bien se ve condicionada por la limitación del 50% más 1 acción citada anteriormente.*
- *El incremento a 27 euros de la contraprestación ofrecida por acción.*

## **3. Opinión particular de los miembros del Consejo de Administración sobre la modificación de la Oferta**

*Todos los miembros del Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. han expresado su adhesión a la opinión manifestada por dicho Consejo, sin tener una opinión particular sobre la modificación de la Oferta distinta de la manifestada colegiadamente y que se recoge en el apartado 2 inmediatamente anterior.*

## **4. Acuerdos entre Metrovacesa, S.A. y las Sociedades Oferentes**

*El Consejo de Administración reitera que no existe acuerdo alguno entre Metrovacesa, S.A. y las Sociedades Oferentes Quarta y Astrim en relación con la Oferta ni en ninguna otra materia.*

## **5. Acuerdos entre los miembros del Consejo de Administración y las Sociedades Oferentes**

Según se indicaba en el anterior Informe de 6 de marzo de 2003, y se reitera ahora, no existe acuerdo alguno en relación con la Oferta ni en ninguna otra materia entre las Sociedades Oferentes y los miembros del Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. o las entidades a las que estos representen o estén vinculados en sus caso.

**6. Intención de aceptar la Oferta modificada por parte de los miembros de Consejo de Administración titulares de acciones de Metrovacesa, S.A.**

Los miembros del Consejo de Administración D. José Aguinaga Cárdenas, D. Juan Ignacio de Muguruza Garteizgogeoasoa, D. Alejandro Churruca Otamendi y D. José Ramón Marco-Gardoqui Ibáñez, que son titulares de acciones de Metrovacesa, S.A., a título personal, según tienen manifestado en el Registro de Participaciones Significativas de la Comisión Nacional de Mercado de Valores, tienen intención de vender sus acciones en la Oferta, aceptándola.

Los demás miembros del Consejo de Administración, que son titulares de acciones a título personal, no tienen intención de vender sus acciones en la Oferta.

**7. Opinión Final**

**El Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A., a la vista de las razones antedichas, favorables y desfavorables a la Oferta modificada, aún considerándola insuficiente, manifiesta a los accionistas de la compañía que, dependiendo de sus intereses personales, acudan o no a dicha Oferta.**

Madrid, a once de abril de 2003

Madrid, 11 de abril de 2003  
El Consejo de Administración  
(por delegación)

José Gracia Barba  
Consejero