

7 de marzo de 2008

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
Paseo de la Castellana, 19
28046 Madrid

OPA de Undertake Options, S.L.U. sobre Metrovacesa, S.A.

Muy Sres. Nuestros:

Adjunto les remitimos el CD-ROM que contiene el folleto explicativo y el modelo de anuncio de la Oferta Pública de Adquisición formulada por Undertake Options, S.L.U. sobre el 100% del capital social de Metrovacesa, S.A.

El contenido del folleto explicativo y del modelo de anuncio que figura en el CD-ROM es idéntico a la última versión de los mismos presentada en papel ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Asimismo, se autoriza a la Comisión Nacional del Mercado de Valores a difundir los mencionados documentos por vía telemática.

Atentamente

D. Pablo Usandizaga Usandizaga
Apoderado
Undertake Options, S.L.U.

**OFERTA PUBLICA DE ADQUISICIÓN DE VALORES DE METROVACESA, S.A.
FORMULADA POR UNDERTAKE OPTIONS, S.L.U.**

El presente anuncio se publica de conformidad con lo previsto en el artículo 22.1 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el "Real Decreto 1066/2007").

La Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, la "CNMV") ha autorizado con fecha ___ de marzo de 2008 la oferta pública de adquisición de valores de METROVACESA S.A. ("METROVACESA" o la "SOCIEDAD AFECTADA") por UNDERTAKE OPTIONS, S.L.U. ("UNDERTAKE" o la "SOCIEDAD OFERENTE"), que se registrará por las normas de la Ley 24/1988 de 28 de julio, del Mercado de Valores ("LMV") y por el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre Régimen de las Ofertas Públicas de Adquisición de Valores (el "Real Decreto 1066/2007"), con las siguientes condiciones esenciales:

1. SOCIEDAD AFECTADA

La SOCIEDAD AFECTADA por la oferta pública de adquisición de acciones (la "Oferta") es la sociedad anónima de nacionalidad española METROVACESA, S.A., con domicilio social y dirección en Madrid, Plaza de Carlos Trías Bertrán número 7.

El capital social de la SOCIEDAD AFECTADA asciende a 104.480.208 euros, representado por 69.653.472 acciones ordinarias de 1,50 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones de la SOCIEDAD AFECTADA pertenecen a una misma clase y serie, por lo que atribuyen idénticos derechos políticos y económicos, y están representadas por anotaciones en cuenta.

Las acciones de la SOCIEDAD AFECTADA están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, así como en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo) ("SIBE").

A la fecha del folleto explicativo de la Oferta (el "Folleto"), los principales accionistas de METROVACESA son (i) D. Román Sanahuja Pons, titular del 70,51% de su capital social y que ejerce, por tanto, el control del Grupo METROVACESA en el sentido del artículo 4 de la LMV y 42 del Código de Comercio, (ii) Citigroup Global Markets Ltd., titular de un 5,17%, (iii) Credit Suisse Group, titular de acciones representativas de un 4,86% del capital social, (iv) ING Groep N.V., titular de un 6,70% del capital social, (v) Deutsche Bank titular de acciones representativas de un 3,04% y (vi) otros miembros del Consejo de Administración, titulares, en conjunto, de acciones representativas del 0,0006% del capital social de METROVACESA.

2. SOCIEDAD OFERENTE.

La SOCIEDAD OFERENTE en la presente Oferta es UNDERTAKE OPTIONS, S.L.U., sociedad unipersonal de responsabilidad limitada de carácter mercantil y nacionalidad

española, con domicilio social y dirección en Barcelona, Avenida Diagonal, número 567, que fue constituida el pasado 16 de abril de 2007.

D. Román Sanahuja Pons es el titular del 100% del capital de la SOCIEDAD OFERENTE, a la vez que Administrador Solidario, ostentando en consecuencia su control directo.

Junto con UNDERTAKE, forman un grupo en el sentido del artículo 4 de la LMV y 42 de Código de Comercio las sociedades Oldnew Investment, S.L., Grupo Empresas HC, S.A., Sacresa Terrenos Promoción, S.L., Sacresa Terrenos 2, S.L., Verdhabitats, S.L., Cresa Patrimonial, S.L. y Sanahuja Escofet Inmobiliaria, S.L. (el "Grupo Sanahuja"), dado que todas estas sociedades son controladas, directa o indirectamente, por las personas físicas siguientes: D. Román Sanahuja Pons, su esposa Dña. Ana María Escofet Brado, y sus hijos D. Román Sanahuja Escofet, D. Javier Sanahuja Escofet, D. Juan Manuel Sanahuja Escofet, D. Ricardo Sanahuja Escofet, Dña. Ana María Sanahuja Escofet, Dña. María del Mar Sanahuja Escofet y Dña. Teresa Sanahuja Escofet, todos ellos bajo la dirección de D. Román Sanahuja Pons, que ejerce el control, (si bien no existe al respecto ningún pacto por escrito).

El Grupo Sanahuja está compuesto por un conjunto de sociedades que desarrollan su actividad en el ámbito inmobiliario, en concreto las actividades desarrolladas por el Grupo Sanahuja son esencialmente las de promoción de viviendas para su venta y la de tenencia de activos para su explotación en régimen de arrendamiento.

3. VALORES A LOS QUE SE EXTIENDE LA OFERTA.

La Oferta se dirige al 100% del capital social de la SOCIEDAD AFECTADA, que asciende a 104.480.208 euros y se halla representado por 69.653.472 acciones ordinarias, de 1,50 euros de valor nominal cada una. No obstante lo anterior, dada la participación del Grupo Sanahuja, que asciende a 49.115.925 acciones representativas de un 70,51% capital y que ha sido inmovilizada a los efectos de la presente Oferta, en los términos descritos en el Folleto y las inmovilizaciones de otros accionistas (incluida la autocartera de METROVACESA) propietarios, en conjunto, de 11.226.694 acciones, representativas del 16,12% del capital social, ésta se dirige de modo efectivo a 9.310.853 acciones, representativas de un 13,37% del capital social de METROVACESA.

La SOCIEDAD AFECTADA no ha emitido obligaciones convertibles en acciones ni otros instrumentos similares que pudieran dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de acciones y a los que, de acuerdo con la regulación aplicable, debiera extenderse la presente Oferta. Tampoco existen acciones sin voto o acciones integradas en clases especiales.

Los términos de la Oferta son idénticos para la totalidad de las acciones de la SOCIEDAD AFECTADA, ofreciéndose la contraprestación señalada en el Apartado siguiente.

4. CONTRAPRESTACIÓN OFRECIDA

La Oferta se formula como compraventa. El Grupo Sanahuja ofrece como contraprestación a los accionistas de la SOCIEDAD AFECTADA la cantidad de OCHENTA Y TRES EUROS CON VEINTIÚN CÉNTIMOS DE EURO (83,21€) por acción. La contraprestación será

hecha efectiva en su totalidad en metálico y se abonará según lo dispuesto en el Apartado 10 de este anuncio.

La contraprestación ofrecida es el precio más alto pagado por el Grupo Sanahuja, o persona con el mismo concertada, por acciones de METROVACESA durante los doce meses previos al anuncio de la Oferta (en particular, la contraprestación ofrecida se corresponde con el precio abonado por el Grupo Sanahuja para la suscripción de acciones de METROVACESA en el seno del aumento de capital para el restablecimiento de los fondos propios, inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 16 de noviembre de 2007 y que se describe con mayor detalle en el apartado II.2 del Folleto).

En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 del Real Decreto 1066/2007, en la medida en que ni el Grupo Sanahuja ni otras personas actuando en concierto con éste han llevado a cabo operaciones sobre acciones de METROVACESA a un precio superior, el precio de la Oferta tiene la condición de precio equitativo.

METROVACESA no tiene intención de abonar, con anterioridad a la liquidación de la Oferta, ningún dividendo u otra distribución patrimonial.

En concreto, el Consejo de Administración de METROVACESA acordó el 19 de diciembre de 2007 la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2007, por importe de 2 euros por acción que se abonará a los accionistas de METROVACESA en el plazo de 15 días desde la liquidación de la Oferta. Por lo tanto, en la medida en que su distribución tendrá lugar con posterioridad a la finalización del plazo de aceptación de la Oferta, dicho dividendo a cuenta no será descontado ni modificará la contraprestación ofrecida.

5. CONDICIONES A LAS QUE ESTÁ SUJETA LA OFERTA

La efectividad de la Oferta no está sujeta al cumplimiento de ninguna condición. En particular, la efectividad de la Oferta no está condicionada a la adquisición de un número mínimo de acciones de METROVACESA.

6. FINANCIACIÓN DE LA OFERTA

Las necesidades de efectivo para atender a la liquidación de la Oferta ascienden a 774.756.078,13 euros que se atenderán mediante disposición del contrato de crédito suscrito en fecha 3 de agosto de 2007 entre UNDERTAKE y HSBC Bank Plc, Sucursal en España y que se describe con mayor detalle en el apartado II.4.b del Folleto.

7. GARANTÍAS DE LA OPERACIÓN

De conformidad con lo previsto en el artículo 15.2 del Real Decreto 1066/2007, el grupo Sanahuja ha presentado ante la CNMV un aval bancario, irrevocable y solidario, que garantiza en su totalidad el pago de la contraprestación en efectivo, en beneficio de los aceptantes de la Oferta, por un importe máximo de 776.886.670 euros, en atención al número de acciones al que de modo efectivo se dirige la presente Oferta. El citado aval ha sido otorgado por HSBC Bank Plc, Sucursal en España.

8. PLAZO DE ACEPTACIÓN

El plazo de aceptación de la presente Oferta es de quince (15) días naturales contados a partir del día hábil bursátil siguiente a la fecha de publicación del primero de los anuncios a los que se refiere el artículo 22 del Real Decreto 1066/2007. Se tomará como fecha de publicación de los anuncios correspondientes en los boletines de cotización de las Bolsas de Valores, la fecha de la sesión bursátil a la que se refiera dicho boletín.

A efectos del cómputo del referido plazo de 15 días naturales, se incluirá tanto el día inicial como el último del referido plazo. En el caso de que el último día del plazo fuese inhábil a efectos de funcionamiento del SIBE, el plazo de aceptación se extenderá hasta las 24:00 horas del día hábil inmediatamente siguiente a efectos de funcionamiento del SIBE. El plazo de aceptación finalizará en todo caso a las 24:00 del último día de dicho plazo.

En todo caso, el Grupo Sanahuja podrá prorrogar el plazo de la Oferta, hasta un máximo de 70 días naturales, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23.2 del Real Decreto 1066/2007.

9. FORMALIDADES DE LA ACEPTACIÓN Y FORMA Y PLAZO DEL PAGO DE LA CONTRAPRESTACIÓN

9.1 Declaraciones de aceptación

Las declaraciones de aceptación de los accionistas de la SOCIEDAD AFECTADA no podrán someterse a condición, según lo dispuesto en el artículo 34.5 del Real Decreto 1066/2007. Las que no reúnan esta característica se reputarán inválidas y no podrán ser admitidas.

No obstante, de conformidad también con lo previsto en el artículo 34.3 del Real Decreto 1066/2007, las declaraciones de aceptación de la Oferta podrán ser revocadas en cualquier momento antes del último día del plazo de aceptación.

9.2 Procedimiento de aceptación de la Oferta y pago de la contraprestación

Los accionistas de METROVACESA a que deseen aceptar la Oferta deberán dirigirse a la entidad en la que tengan depositadas sus acciones, las aceptaciones serán cursadas a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia a través de las entidades depositarias participantes en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores ("Iberclear") en las que se encuentren depositadas las acciones correspondientes, quienes se encargarán de recoger dichas aceptaciones por escrito y responderán de acuerdo con sus registros del detalle de la titularidad y tenencia de los valores a que se refieran las declaraciones de aceptación, así como de la inexistencia de cargas o gravámenes o derechos de terceros que limiten los derechos políticos o económicos de dichas acciones o su libre transmisibilidad.

Durante el plazo de aceptación de la Oferta, las entidades miembros que reciban las declaraciones de aceptación, remitirán diariamente a la SOCIEDAD OFERENTE a través del representante designado a estos efectos, D. Pablo Usandizaga Usandizaga, apoderado de Undertake y a las respectivas Sociedades Rectoras, los datos relativos al número de acciones comprendidas en las declaraciones de aceptación presentadas por los accionistas de

METROVACESA. Durante el mismo periodo referido en el párrafo anterior, la SOCIEDAD OFERENTE y las Sociedades Rectoras deberán facilitar a la CNMV y a los interesados que lo soliciten información sobre el número de acciones comprendidas en las declaraciones de aceptación recibidas.

Las declaraciones de los titulares de acciones de METROVACESA se acompañarán de la documentación suficiente para que pueda producirse la transmisión de las acciones de METROVACESA ante las entidades participantes, y deberán incluir todos los datos identificativos exigidos por la legislación aplicable a este tipo de operaciones.

Las acciones a las que se extiende la Oferta deberán ser transmitidas libres de cargas, gravámenes, compromisos y opciones, o derechos de terceros que limiten los derechos políticos o económicos de dichas acciones o su transmisibilidad por persona legitimada para la transmisión según los asientos del registro contable, de forma que la SOCIEDAD OFERENTE adquiera la propiedad irreivindicable, de acuerdo con el artículo 9 de la LMV.

En ningún caso la SOCIEDAD OFERENTE aceptará valores cuyas referencias de registro sean posteriores al último día del plazo de aceptación de la Oferta. Es decir, aquellas acciones que se ofrezcan en venta, deberán haber sido adquiridas no más tarde del último día del plazo de aceptación de la Oferta.

Los accionistas de la SOCIEDAD AFECTADA podrán aceptar la Oferta por la totalidad o parte de las acciones de METROVACESA que posean. Toda declaración que formulen deberá comprender al menos una acción de la SOCIEDAD AFECTADA y, en todo caso, realizarse por un número entero de acciones.

La adquisición de las acciones se intervendrá y liquidará por Caja Madrid Bolsa, con domicilio a estos efectos en la Calle Serrano nº 39, con CIF nº A-79.203.717, quien actuará por cuenta de la SOCIEDAD OFERENTE.

La información sobre el número de aceptaciones presentadas y no revocadas, según lo dispuesto en el artículo 35.2 del Real Decreto 1066/2007, podrá ser obtenida por los interesados durante el plazo de aceptación de la Oferta, previa solicitud e identificación completa del solicitante.

En el plazo de cinco (5) días hábiles desde la finalización del plazo de aceptación de la Oferta, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia comunicarán a la CNMV el total de valores la SOCIEDAD AFECTADA comprendido en las declaraciones de aceptación válidamente presentadas.

Recibida por la CNMV la información sobre el total de aceptaciones dentro del término mencionado en el párrafo precedente, la CNMV comunicará, en el plazo máximo de dos (2) días hábiles, a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, a la SOCIEDAD OFERENTE y a la SOCIEDAD AFECTADA, el resultado de la Oferta. Las Sociedades Rectoras publicarán dicho resultado, con su alcance concreto, en el Boletín de Cotización correspondiente a la sesión bursátil en la que reciban la comunicación.

La liquidación y el pago de la contraprestación ofrecida se realizará, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 del Real Decreto 1066/2007, siguiendo el procedimiento establecido para ello por Iberclear, considerándose fecha de la correspondiente operación bursátil la fecha de la sesión a la que se refieran los Boletines de Cotización de las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia que publiquen el resultado de la Oferta.

9.3 Compraventas forzosas

De conformidad con lo previsto por el artículo 47 del Real Decreto 1066/2007, en el supuesto de que (i) la Oferta fuese aceptada por accionistas titulares de más del 90% de las acciones a que se dirige de manera efectiva y que (ii) tras la liquidación de la Oferta, el Grupo Sanahuja fuese titular de valores de METROVACESA representativos de, al menos, el 90% del capital con derecho a voto, los accionistas de METROVACESA que no hubiesen aceptado la Oferta tendrían derecho a exigir la compra forzosa de sus acciones. Igualmente, en tal situación, el Grupo Sanahuja tendría derecho a exigir la venta forzosa de aquellas acciones que ostenten los titulares de valores que no hayan aceptado la Oferta.

Sin embargo, en la medida en que, además de las acciones titularidad del Grupo Sanahuja, representativas de un 70,51% del capital social, han sido inmovilizadas un total de once millones doscientas veintiséis mil seiscientos noventa y cuatro (11.226.694) acciones, representativas de un 16,12% del capital social y, dado que los titulares de once millones ciento ochenta y dos mil trescientas treinta y una (11.182.331) acciones (representativas de un 16,06% del capital social) de las anteriores no actúan en concierto con el Grupo Sanahuja, aún en el caso de que la Oferta fuese aceptada por el 100% de las acciones a las que se dirige de forma efectiva (es decir, nueve millones trescientas diez mil ochocientas cincuenta y tres (9.310.853) acciones representativas de un 13,37% del capital social de METROVACESA), la participación del Grupo Sanahuja nunca alcanzaría, el 90% del capital social de METROVACESA.

Por lo tanto, los accionistas de METROVACESA que no acepten la Oferta no tendrán derecho a exigir del Grupo Sanahuja la compra forzosa de sus acciones. De la misma manera, tampoco el Grupo Sanahuja podrá, en ningún caso, exigir la venta forzosa de las acciones propiedad de los titulares de valores que no hayan aceptado la Oferta.

9.4 Gastos de la Oferta

Los titulares de las acciones de la SOCIEDAD AFECTADA que acepten la Oferta no soportarán gasto alguno derivado de los corretajes de la participación obligatoria de un miembro del mercado en la compraventa, ni por los cánones de contratación de las Bolsas y de liquidación de Iberclear (que serán asumidos por el Grupo Sanahuja), siempre que en dicha operación intervenga exclusivamente Caja Madrid Bolsa.

En el supuesto de que intervengan por cuenta del aceptante otros miembros del mercado distintos del reseñado, serán a cargo del aceptante el corretaje y los demás gastos (cánones de bolsa y de liquidación de Iberclear y cualquiera otro que proceda) de la parte vendedora en la operación.

En ningún caso el Grupo Sanahuja se hará cargo de las eventuales comisiones y gastos de las entidades depositarias y administradoras de las acciones cuyos titulares acepten la Oferta.

Los gastos en que incurra la SOCIEDAD OFERENTE como comprador serán, en todo caso, por cuenta del Grupo Sanahuja. Cualesquiera otros gastos distintos de los anteriormente reseñados serán asumidos por quien incurra en ellos.

10. FINALIDAD DE LA OPERACIÓN

Desde la formulación, en marzo de 2006, de una oferta pública de adquisición sobre el 20% de las acciones de METROVACESA por parte de Cresa Patrimonial, S.L., la SOCIEDAD AFECTADA se vio inmersa en un proceso de discrepancias entre sus principales accionistas de referencia, de un lado, el "*Grupo Sanahuja*", y, de otro, los "*Sres. Rivero y Soler*", lo que dificultó el funcionamiento normal de los órganos sociales. El resultado fue un horizonte de incertidumbre que impedía la adecuada planificación estratégica del Grupo METROVACESA. Con el propósito de superar la situación, el Grupo Sanahuja y los Sres. Rivero y Soler suscribieron un Acuerdo de Separación el 19 de febrero de 2007, modificado el 2 de marzo del 2007 (el "*Acuerdo de Separación*"), al objeto de disociar sus participaciones accionariales en METROVACESA y dividir el negocio del grupo y, en concreto, concentrar la participación Del Grupo Sanahuja en METROVACESA y la de los Sres. Rivero y Soler en Gecina, S.A. ("*Gecina*").

En su vertiente española dichas operaciones son (i) la formulación por METROVACESA de una oferta pública de adquisición de sus propias acciones para su posterior amortización, mediante canje por acciones de Gecina (la "*Opa de Reducción*"), seguida de un aumento de capital para el restablecimiento de los fondos propios de la SOCIEDAD AFECTADA (operaciones finalizadas con fecha 5 de diciembre de 2007), (ii) la formulación por el Grupo Sanahuja de la presente Oferta y (iii) la venta por la SOCIEDAD AFECTADA de determinados inmuebles a Bami Newco, S.A., sociedad íntegramente participada por los Sres. Rivero y Soler, ejecutada el 14 de diciembre de 2007.

En su vertiente francesa, las operaciones contempladas por el Acuerdo de Separación son (i) la aportación por parte de Gecina a una sociedad francesa cotizada denominada Medea, S.A. ("*Medea*") de (a) 37 activos inmobiliarios, por valor neto total (NAV), a 30 de junio de 2.007, de 1.930.900.000 de euros y (b) 24.000.000 de euros en metálico, mediante un aumento de capital (la "*Aportación de Activos*"), (ii) una reducción de capital mediante la formulación por Gecina de una oferta pública de adquisición de acciones propias por un máximo de 13.919.598 acciones, representativas de un 22,35% de su capital social, entregando en canje 20,5 acciones de Medea por cada acción de Gecina (la "*OPRA*"), (iii) en caso de resultar legalmente necesario, (a) la formulación por los Sres. Rivero y Soler de una oferta pública de adquisición sobre Gecina y (b) la formulación por METROVACESA de una oferta pública de adquisición sobre Medea y, por último, (iv) el otorgamiento entre METROVACESA y los Sres. Rivero y Soler de opciones de venta y compra recíprocas, con el fin de que METROVACESA, de no realizarse la Opa sobre Gecina, se desprendiese de las acciones de Gecina que eventualmente pudieran quedar en su poder.

Como ha sido indicado, la Opa de Reducción y el correlativo aumento de capital para el restablecimiento de los fondos propios de METROVACESA han sido ejecutados con anterioridad a la formulación de la Oferta, lo que ha determinado que la participación del Grupo Sanahuja en METROVACESA se haya elevado hasta alcanzar un 70,51% del capital social, por lo que, de conformidad con el régimen sobre ofertas obligatorias del Real Decreto 1066/2007, el Grupo Sanahuja está obligado a lanzar una oferta pública de adquisición de valores por la totalidad de los valores y dirigida a todos sus titulares a un precio equitativo. En consecuencia, la finalidad de esta Oferta es, además de cumplir con los compromisos asumidos por el Grupo Sanahuja en el Acuerdo de Separación, la de cumplir con dicha obligación legal, dando la posibilidad a los accionistas minoritarios que no quieran formar parte del nuevo proyecto de METROVACESA de salir de la SOCIEDAD AFECTADA vendiendo sus acciones a un precio equitativo.

A la fecha del Folleto, todas las operaciones de la vertiente francesa del Acuerdo de Separación están pendientes de ejecución. El Consejo de Administración de Gecina aprobó el 21 de noviembre de 2007 la Aportación de Activos a Medea y la formulación de la OPRA, cuyo folleto informativo fue presentado ante el supervisor francés, l'*Autorité des Marchés Financiers*, para su aprobación, el 22 de noviembre de 2007. No obstante, el 13 de diciembre de 2007, dicha autoridad resolvió que el folleto de OPRA presentado no es conforme a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en Francia ("*declaration de non conforme*"), al entender que "*la realización de la Oferta Pública de Recompra de Acciones conducirá, necesariamente a los Sres. Rivero y Soler, que actúan en concierto, a una situación de presentación de una oferta obligatoria en relación con las acciones de Gecina, en aplicación de los Artículos 234-2 y 234-5 del Reglamento General, y que los accionistas de Gecina, no disponen en el estado actual, la información coherente y completa requerida en el marco del a OPRA que se les dirige*". La situación de las operaciones del Acuerdo de Separación y su impacto sobre METROVACESA, se describe con mayor detalle en el apartado IV.5.a del Folleto.

11. INTENCIONES SOBRE LAS ACTIVIDADES FUTURAS DE LA SOCIEDAD AFECTADA

El Grupo Sanahuja se propone reforzar el proyecto empresarial de METROVACESA, centrando sus esfuerzos en dos grandes líneas de actuación: (i) potenciar la naturaleza eminentemente patrimonialista del negocio de la SOCIEDAD AFECTADA y (ii) desarrollar un proyecto internacional para ser una sociedad de referencia en Europa.

11.1 Reforzamiento del negocio patrimonialista

El Grupo Sanahuja tiene la intención de concentrar mayoritariamente la actividad inversora de METROVACESA en la adquisición de activos destinados a la actividad de patrimonio en arrendamiento. Dichas adquisiciones podrán consistir tanto en inmuebles en explotación como en suelo para llevar a cabo la construcción de edificios que posteriormente serán explotados en renta por parte de la SOCIEDAD AFECTADA.

No obstante lo anterior, al ser METROVACESA una sociedad igualmente promotora, con una cartera de suelo de 2,42 millones de metros cuadrados edificables en este momento -lo que

asegura el desarrollo de su negocio de promoción en los términos descritos en su Plan Trienal por un periodo estimado de, entorno a seis años-, el Grupo Sanahuja tiene intención de dar continuidad a esta actividad de promoción, por lo que METROVACESA estará atenta a posibles adquisiciones de suelo que refuercen el actual stock y garanticen la viabilidad de la actividad de promoción en estos términos.

En definitiva, esta línea estratégica se fundamentará, por tanto, sobre la base de dos premisas básicas:

- (i) En primer lugar, potenciar la adquisición de activos de naturaleza eminentemente patrimonialista, optimizando la rentabilidad tanto desde el punto de vista financiero como fiscal. Así, se prevé que durante el periodo 2008-2010 METROVACESA realice inversiones en patrimonio, en España y otros países europeos, en especial Francia, Reino Unido y Alemania.

Las inversiones en proyectos ya realizadas por METROVACESA son las que se detallan en el apartado IV.2.a del Folleto.

Asimismo, está previsto que METROVACESA lleve a cabo desinversiones en activos patrimoniales en España (principalmente en centros comerciales y oficinas) por un importe conjunto superior a los mil millones de euros (1.000.000.000 €).

- (ii) En segundo lugar, al objeto de reforzar el carácter patrimonialista de la actividad social, está prevista la aportación por el Grupo Sanahuja a METROVACESA de una cartera de activos de oficinas, centros comerciales y hoteles, con una superficie total aproximada de 400.000 metros cuadrados y un valor GAV en torno a los 1.000.000.000 de euros (con deuda asociada cercana a los 500.000.000 de euros). Los valores indicados se han determinado sobre la base de las valoraciones realizadas por CB Richard Ellis el 31 de diciembre de 2006, si bien están pendientes de revisión a 31 de diciembre de 2007.

La aportación de los referidos activos a METROVACESA - que se prevé quede completada en el primer semestre de 2008- se llevará a cabo, bien en el marco de una ampliación de capital por importe aproximado de 500.000.000 de euros, bien mediante la ejecución de una operación de fusión, en virtud de la cual, la SOCIEDAD AFECTADA absorbería a aquella entidad del Grupo Sanahuja, que resulte titular de los activos que el Grupo se ha comprometido a aportar. En cualquier caso, cualquiera que sea la fórmula jurídica que finalmente se emplee a los efectos de hacer efectivo el compromiso asumido por el Grupo Sanahuja de aportar determinados activos a METROVACESA, la misma dará cumplimiento a los requisitos legalmente establecidos y contará con los informes de los expertos independientes que al efecto requiera la legislación mercantil de aplicación.

Los activos objeto de la anterior aportación son los que se detallan en el apartado IV.2.a del Folleto.

Debe advertirse que la participación accionarial del Grupo Sanahuja se incrementará sustancialmente, hasta niveles cercanos al 100%, tras (i) la Oferta y (ii) el aumento de capital

y/o fusión previstos. En consecuencia, la liquidez de la acción de METROVACESA podrá verse reducida. No obstante, tras el cierre de la Oferta es intención del Grupo Sanahuja adoptar las medidas necesarias para garantizar los requisitos de difusión accionarial y liquidez que permitan mantener la cotización de las acciones de METROVACESA en los mercados en que lo hace en la actualidad, en su caso realizando una Oferta Pública de Venta y/o de Suscripción de acciones, según se detalla en el apartado IV.10 del Folleto.

11.2 Diversificación Internacional

Conforme a su vocación internacional, al objeto de lograr una empresa de gran presencia en Europa y con el fin de asegurar una diversificación geográfica que limite el riesgo de una evolución negativa particular en cada uno de los mercados nacionales en que opera METROVACESA (presente ya en países como Francia, Reino Unido y Alemania), se estudiarán las oportunidades de negocio que surjan para el grupo METROVACESA en otros mercados desarrollados (principalmente, en el mercado europeo), sin perjuicio de que, en el horizonte temporal previsible, el ámbito de actuación prevalente del grupo de la SOCIEDAD AFECTADA continúe en el mercado español.

Finalmente, es de destacar que esta presencia internacional se verá reforzada en virtud del Acuerdo de Separación, una vez transmitidos los activos por parte de Gecina a Medea, transmisión que permitirá a METROVACESA disponer en Francia de una cartera de activos por valor NAV de 1.930.000.000 de euros según valoraciones a 30 de junio de 2007.

11.3 Centros de actividad

La SOCIEDAD AFECTADA tendrá localizados sus centros de actividad en España (METROVACESA) y Francia (Medea).

No obstante, por el momento y hasta que las actuaciones de la vertiente francesa del Acuerdo de Separación queden completadas, METROVACESA continúa operando en el mercado francés a través de Gecina (en la que, por el momento, mantiene una participación del 26,99%).

12. PUESTOS DE TRABAJO DEL PERSONAL Y DIRECTIVOS DE LA SOCIEDAD AFECTADA Y SU GRUPO

El Grupo Sanahuja no tiene intención de introducir, en los próximos doce meses, cambios en la actual política de empleo de METROVACESA, teniendo previsto mantener la actual plantilla y el equipo directivo y sus condiciones de trabajo.

Adicionalmente, el Grupo Sanahuja estima que los gastos de personal de METROVACESA se incrementarán en un 32% en el plazo de 3 años, no excluyendo la posibilidad de incrementar la plantilla, de acuerdo a las necesidades que en cada momento se vayan poniendo de manifiesto, en función de la evolución del negocio.

13. ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO

La deuda financiera total de METROVACESA a 31 de diciembre de 2007, sin incluir ajustes IAS, asciende a 6.990.173.847 euros. De dicho importe, (i) 5.887.227.477 de euros

corresponde a "*deuda con recurso*" al patrimonio de METROVACESA y (ii) 1.265.520.352 de euros, a "*deuda sin recurso*" al patrimonio de METROVACESA. A la fecha, el importe de los intereses devengados y no vencidos asciende a 80.638.000 euros, contando METROVACESA con tesorería disponible por importe de 243.212.000 euros.

La SOCIEDAD AFECTADA tiene previsto atender al servicio de las deudas referidas, tanto en lo que respecta al principal como a los intereses de las mismas, de la siguiente forma:

Es intención de METROVACESA hacer frente al reembolso de la deuda con recurso, (i) destinando *cash flow* positivo generado por METROVACESA al pago de los intereses y (ii) bien mediante la venta de activos de la SOCIEDAD AFECTADA, bien mediante la obtención de nueva financiación, por lo que respecta al reintegro del principal.

Los intereses devengados por la deuda sin recurso se atenderán con el importe de las rentas generadas por el arrendamiento de la *Torre de Londres* (adquisición para la cual se obtuvo la financiación sin recurso) a HSBC (rentas que están garantizadas al existir un contrato de arrendamiento por 20 años con el referido banco). Para el repago del principal de la deuda, se ha alcanzado un acuerdo con HSBC para prorrogar la fecha de vencimiento del préstamo hasta septiembre de 2.008, a la espera de que se active de nuevo el mercado de la titulación de activos (se prevé proceder a la titulación de la deuda mediante la emisión de bonos CMBS ("*commercial mortgage-backed security*"). En el supuesto de que las condiciones de mercado no resulten favorables, ambas partes estudiarán la solución que resulte mas adecuada para la refinanciación de la deuda.

Respecto al endeudamiento de la SOCIEDAD AFECTADA, se estima mantener un LTV en torno al 50% en los próximos tres años, en línea con la política financiera actual de METROVACESA.

METROVACESA estructurará su deuda, recurriendo a un 40% de deuda a tipo fijo y un 60% a tipo variable. Para poder mantener estos niveles de apalancamiento y financiar al mismo tiempo los planes de expansión, METROVACESA contará con la generación de caja recurrente del negocio, con la venta de activos y suelo y con la captación de fondos adicionales en el mercado de capitales.

14. REESTRUCTURACIONES SOCIETARIAS PREVISTAS

Al margen de las operaciones previstas en el Acuerdo de Separación, descritas con detalle en el apartado IV.5.a del Folelto, METROVACESA, con la finalidad de simplificar la estructura corporativa del Grupo, tiene previsto llevar a cabo en el ejercicio 2008 la absorción de diversas sociedades participadas íntegramente por ella, sin emisión de nuevos valores. La finalidad de dichas fusiones es la de mejorar la estructura organizativa del Grupo reduciendo así los costes administrativos y de gestión del mismo.

Fuera de las operaciones antes indicadas y de las que pudiera llevar a cabo METROVACESA para dotar de liquidez al valor, no existe ninguna previsión, intención, plan o proyecto o negociación destinada a promover ninguna operación corporativa, fusión, escisión, aportación o cualquier otra vinculada directa o indirectamente con METROVACESA o las sociedades de su grupo. No obstante lo anterior, el Grupo Sanahuja no descarta, tras la liquidación de la

presente Oferta, la posibilidad de iniciar conversaciones con el objeto de incorporar otros accionistas relevantes (institucionales o no) a METROVACESA.

Está previsto que el Grupo Sanahuja y METROVACESA continúen con el desarrollo de sus negocios de forma separada y con una estrategia de crecimiento claramente independiente y diferenciada.

No se prevé la venta de activos por parte del Grupo METROVACESA a ninguna sociedad del Grupo Sanahuja, ni a otras sociedades, distintas de las que se recogen en el Plan Trienal de METROVACESA.

15. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

El Grupo Sanahuja tiene intención, como política de retribución al accionista de METROVACESA, de repartir como dividendos, entre el 33% y el 45% de los beneficios futuros de carácter recurrente.

Esta previsto que la Junta General de Accionistas de METROVACESA convocada para el próximo día 14 de marzo de 2008 en primera convocatoria o para el próximo 15 de marzo de 2008 en segunda convocatoria, acuerde el reparto de dividendos por importe total de 139.306.944 euros, esto es, dos euros por acción, cuyo pago a cuenta se acordó por el Consejo de Administración de la SOCIEDAD AFECTADA en su reunión del pasado 19 de diciembre de 2007.

Por otro lado, a la fecha del Folleto no está prevista la emisión de acciones liberadas, ni la devolución de aportaciones a los accionistas. No obstante, no se descarta que en el futuro pueda realizarse este tipo de emisiones como forma de remuneración al accionista.

16. ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, DIRECCIÓN Y CONTROL DE LA SOCIEDAD

A la fecha, el Grupo Sanahuja tiene el control de la SOCIEDAD AFECTADA y, en consecuencia, ha designado la mayoría de los miembros de su Consejo de Administración y de sus comisiones. En la medida en que es intención del Grupo Sanahuja mantener la mayoría del capital social de METROVACESA, también lo es mantener el control del Consejo de Administración y de sus comisiones.

No obstante lo anterior, el Grupo Sanahuja tiene la intención de renovar el órgano de administración de la SOCIEDAD AFECTADA con posterioridad a la liquidación de la Oferta. El Grupo Sanahuja continuará incorporando profesionales independientes de primer orden en un número aún por determinar (si bien, a la fecha, se estima incorporar entre 2 y 4 consejeros independientes), pero siempre en proporción igual o superior, por comparación con el número total de miembros del Consejo, al porcentaje que sobre el capital social represente el capital flotante y, en todo caso, será superior a un tercio del número total de consejeros (según la recomendación 13 del Código Unificado de Buen Gobierno). En este sentido está previsto que el Consejo de Administración esté compuesto por entre 12 y 14 miembros. Igualmente, siguiendo la recomendación 12 del Código Unificado de Buen Gobierno, el Grupo Sanahuja tiene la intención de que, dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de

consejeros dominicales e independientes refleje la proporción existente entre el capital de la SOCIEDAD AFECTADA representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

El Grupo Sanahuja tiene asimismo previsto incorporar consejeros independientes a las Comisiones del Consejo.

Al margen de lo anterior, el Grupo Sanahuja no prevé introducir ulteriores cambios en el funcionamiento del Consejo de Administración de METROVACESA.

El Grupo Sanahuja tiene intención de dar cumplimiento, a las recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno.

17. ESTATUTOS SOCIALES DE LA SOCIEDAD AFECTADA

El Grupo Sanahuja no tiene intención de introducir modificaciones en los Estatutos sociales de METROVACESA, salvo (i) la derivada, en su caso, de las operaciones de aumento de capital o fusión por absorción mencionadas en el Apartado 11 anterior y (ii) en su caso, las modificaciones derivadas de la posible Oferta Pública de Venta y/o de Suscripción en los términos del Apartado siguiente.

18. PLANES RELATIVOS A LA EMISIÓN DE VALORES

La aportación de activos descrita en el Apartado 11 anterior, se llevará a cabo, bien en el marco de una ampliación de capital, bien mediante la ejecución de una operación de fusión por absorción, por parte de METROVACESA de la sociedad del Grupo Sanahuja titular de los activos a aportar. En ambos casos, el número de acciones a emitir por METROVACESA, está aún por determinar.

Una vez emitidos los valores correspondientes, es intención del Grupo Sanahuja incorporar otros accionistas (institucionales o no) a METROVACESA, mediante la realización de una Oferta Pública de Venta y/o de Suscripción a la vez que se dota de difusión al valor en los términos del apartado siguiente. Adicionalmente es intención del Grupo Sanahuja incorporar accionistas institucionales, manteniendo la mayoría del capital social de METROVACESA y por tanto su control, de tal modo que su participación no quede en ningún caso por debajo del 51%.

Asimismo, es intención de METROVACESA emitir, directamente o a través de alguna de sus sociedades filiales, en el segundo semestre de 2008, bonos híbridos por un valor aproximado de 750.000.000 de euros a efectos de elevar la cifra de *equity* o fondos propios. Los bonos híbridos que el grupo METROVACESA tiene intención de emitir tienen características de deuda. No obstante, a efectos NIIF incrementarán la cifra de fondos propios. Contarán con un cupón fijo (en caso de que se distribuya beneficio) y quedarán subordinados a cualesquiera otras obligaciones de deuda (salvo por acciones ordinarias o comunes y preferentes).

Por otro lado, METROVACESA, bien directamente, bien a través de alguna de las sociedades de su grupo, tiene previsto proceder a la titulización de la deuda que METROVACESA mantiene con HSBC, derivada de la adquisición de la Torre de Londres, mediante la emisión de bonos CMBS ("*commercial mortgage-backed security*") en cuanto las condiciones de mercado resulten favorables.

Aunque en el Orden del Día de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de METROVACESA, convocada para los próximos 14 y 15 de marzo de 2008 en primera y segunda convocatoria respectivamente se ha incluido la delegación a favor del Consejo de Administración de METROVACESA para la emisión de valores de renta fija o variable, el Grupo Sanahuja manifiesta que, al margen de los referidos en los párrafos anteriores, no existen otros planes o intenciones formales respecto de la emisión de estos valores por parte de METROVACESA.

19. COTIZACIÓN

El Grupo Sanahuja tiene el propósito de que las acciones de la SOCIEDAD AFECTADA continúen cotizando en los mercados en que lo hacen en la actualidad, una vez realizadas la presente Oferta y las operaciones previstas para integrar ciertos activos del Grupo Sanahuja en METROVACESA. Para ello, el Grupo Sanahuja se compromete a adoptar, tras las operaciones indicadas anteriormente y, en todo caso, dentro de los seis meses siguientes a la liquidación de la Oferta, las medidas necesarias para que METROVACESA tenga los niveles de distribución contemplados en el Real Decreto 1310/2005, es decir, un 25% de capital flotante, y los niveles de frecuencia y liquidez necesarios, mediante la realización de una Oferta Pública de Venta o Suscripción de Acciones ordinarias de la SOCIEDAD AFECTADA. Adicionalmente a estas medidas, es intención del Grupo Sanahuja incorporar inversores institucionales a METROVACESA, si bien manteniendo la mayoría de su capital social y por tanto su control, de tal modo que su participación no quede en ningún caso por debajo del 51% como consecuencia de estas medidas.

Si METROVACESA no llevase a cabo las medidas indicadas, o si como consecuencia de dichas medidas, no tuviera unos índices de difusión y distribución accionariales adecuados para su mantenimiento en bolsa, el Grupo Sanahuja se compromete, dentro de los seis meses siguientes a la liquidación de la Oferta a promover la exclusión bursátil de METROVACESA, mediante la formulación de una oferta pública de adquisición por exclusión de cotización o cualquier otro procedimiento que, a juicio de la CNMV, asegure la protección de los accionistas minoritarios, lo que podría conllevar el mantenimiento de una orden de compra permanente en el mercado. La exclusión de cotización se realizaría, en todo caso, con pleno cumplimiento de los requisitos legales exigibles y, en particular, de los previstos en el artículo 34 de la LMV y en los artículos 10 y 11 del Real Decreto 1066/2007, acompañándose, en su caso, de un informe elaborado por experto independiente.

En relación con lo indicado en los párrafos precedentes, se hace constar que se entenderá como capital flotante a efectos de determinar el cumplimiento de los niveles de distribución, la parte del capital social:

- Que no sea titularidad de los miembros del Consejo de Administración de la SOCIEDAD AFECTADA o sus filiales.
- Que no sea titularidad de los accionistas titulares de participaciones significativas, según éstos se definen en el Real Decreto 1376/2007.

- Que no formen parte de acuerdos suscritos con los miembros del Consejo de Administración de la SOCIEDAD AFECTADA o con los accionistas titulares de participaciones significativas.

- Que no formen parte de la autocartera de la SOCIEDAD AFECTADA.

20. INTENCIONES RELATIVAS A LA TRANSMISIÓN DE VALORES DE METROVACESA

El Grupo Sanahuja no descarta, tras la liquidación de la Oferta, la posibilidad de iniciar conversaciones con el objeto de incorporar otros accionistas relevantes (institucionales o no) a METROVACESA. No obstante lo anterior, a fecha, no existe ningún acuerdo o negociación al respecto.

En todo caso, es intención del Grupo Sanahuja mantener la mayoría del capital social de METROVACESA y por tanto su control, de tal modo que su participación no quede en ningún caso por debajo del 51%.

21. DERECHO DE LA COMPETENCIA

El Grupo Sanahuja considera que la presente Oferta no está sujeta al Reglamento (CE) n° 139/2004 del Consejo, de 20 de enero de 2004, sobre el control de las concentraciones entre empresas, porque no implica una operación de concentración de dimensión comunitaria al no existir una toma de control ni superarse los umbrales previstos en los apartados 2 y 3 del artículo 1 del citado Reglamento. En consecuencia, la operación no ha sido notificada a las autoridades comunitarias de defensa de la competencia.

Igualmente, el Grupo Sanahuja considera que la presente Oferta no debe ser tampoco sometida a autorización previa por parte de las autoridades nacionales de competencia porque la misma no supone -respecto de la anterior oferta pública presentada por Cresa Patrimonial, S.L. por el 20% del capital de METROVACESA (notificada con fecha 7 de marzo de 2006, acordando el Ministerio de Economía, con fecha 7 de abril de 2006, la autorización de la operación)- una modificación permanente de la estructura de control susceptible de notificación de acuerdo con el artículo 15.1 de la Ley 16/1989, de Defensa de la Competencia.

En todo caso, el Grupo Sanahuja ha remitido una nueva comunicación a la Comisión Nacional de la Competencia de fecha 3 de enero de 2008, exponiendo que, su juicio, no existe ninguna obligación de notificación de la operación de adquisición como consecuencia de la ejecución de esta Oferta.

A la fecha del Folleto, la SOCIEDAD OFERENTE no ha recibido respuesta alguna por parte del Servicio de Defensa de la Competencia.

22. PUESTA A DISPOSICIÓN DEL FOLLETO

Los accionistas de METROVACESA y el público interesado, a partir del día siguiente a la publicación de este anuncio, tendrán a su disposición el presente Folleto y la documentación complementaria relacionada en el mismo y podrán obtenerla gratuitamente, en el domicilio de UNDERTAKE (Avenida Diagonal 567, 5ª planta de Barcelona), en el de METROVACESA

(Plaza Carlos Trías Bertrán, 7-6ª Pl., 28020 Madrid), en los domicilios de las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid (Plaza de la Lealtad número 1, Madrid), Barcelona (Paseo de Gracia número 19, Barcelona), Bilbao (Calle José María Olabarra número 1, Bilbao) y Valencia (Calle Libreros número 2-4, Valencia) y en el domicilio social de Caja Madrid Bolsa (Calle Serrano nº 39 de Madrid).

Igualmente, y como máximo en el plazo señalado anteriormente, podrá consultarse el presente Folleto y la documentación complementaria relacionada en el mismo en los registros públicos de la CNMV, sitios en el Paseo de la Castellana nº 19, Madrid y en el Paseo de Gracia nº 19 de Barcelona, y en la página web de dicho organismo (únicamente el Folleto y el Modelo de Anuncio) así como en la web de METROVACESA.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 22 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el Régimen de las Ofertas de Adquisición de Valores.

Madrid, a ____ de marzo de 2008.

Por UNDERTAKE OPTIONS, S.L.U.

**D. Pablo Usandizaga Usandizaga
Apoderado**