José Gracia Barba
Consejero

METROVACESA

COMUNICACIÓN DE HECHO SIGNIFICATIVO EN

METROVACESA, S.A.

ILMO. SR.:

En cumplimiento de la normativa que rige el Mercado de Valores, pongo en su conocimiento para la mejor difusión a los inversores y público en general, el siguiente hecho:

"El Consejo de Administración de METROVACESA, en su sesión de ayer y con referencia a la Oferta Pública de Adquisición de Acciones de METROVACESA, formulada por BAMI, aprobó el documento que a continuación se inserta:

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE METROVACESA, S.A. SOBRE LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES FORMULADA POR BAMI, SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBLIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS.

Reunido el Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A., en adelante Metrovacesa, el día 3 de Julio de 2003, ha aprobado el presente Informe referido a la Oferta Pública de Adquisición de acciones de Metrovacesa, S.A. formulada por Bami Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos, en adelante Bami, que ha sido autorizada con fecha de 25 Junio de 2003, por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, autorización cuya notificación fue recibida el pasado día 25 de Junio de los corrientes.

A los efectos previstos en el artículo 33 del Reglamento del Consejo de Administración, se han ausentado de la reunión, los Consejeros con vinculación en algún posible grado con la Sociedad oferente, Sres. Rivero Valcarce, Gracia Barba, González García y López del Hierro, no habiendo

concurrido con sus votos a la aprobación del presente Informe, si bien se adhieren a la opinión final del mismo de forma unánime y a título personal hacen expresa manifestación de que no poseen acción alguna de Metrovacesa. SA.

El Informe ha sido redactado en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 20 del Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio, y concordantes 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. Características de la Oferta

1.- Valores a los que se extiende la Oferta.

La Oferta Pública se extiende a un máximo del 10% de las acciones de la Sociedad Afectada.

Los términos de la Oferta son idénticos para la totalidad de las acciones de la Sociedad Afectada a las que se extiende la misma.

Si el número total de acciones comprendidas en las declaraciones de aceptación superase el límite máximo señalado, se realizará un prorrateo de acuerdo con lo establecido en el artículo 29 del Real Decreto 1197/1991.

2.-Contraprestación ofrecida por los valores.

La oferta, se formula como una compraventa y en consecuencia la contraprestación será en dinero. BAMI ofrece a los accionistas de Metrovacesa SA la cantidad de 32,00 Euros, por cada acción de METROVACESA SA que acepte la Oferta Pública y que sea adquirida. De producirse el pago del dividendo acordado en la Junta General de la sociedad afectada del 30 de Junio 2003 durante el plazo de aceptación de la Oferta, la contraprestación de 32,00 Euros por acción correspondiente a la misma se reducirá en el importe del dividendo bruto complementario.

3.- Plazo de aceptación de la Oferta.

El plazo de aceptación de la oferta finaliza el próximo dia 28 de Julio de 2003

2. Opinión del Consejo de Administración sobre la Oferta

El Consejo de Administración de Metrovacesa SA unánimemente valora positivamente la Oferta de Bami, a la que, en beneficio de los pequeños accionistas, no acudirá la autocartera de Metrovacesa, S.A., y recomienda a los accionistas de la Sociedad acudir a la misma, por las siguientes razones:

Consideraciones en cuanto al precio

El precio, aunque la oferta sea parcial es atractivo y se aproxima al valor fundamental de Metrovacesa SA:

- *A 32 euros por acción, la Oferta se aproxima significativamente al valor fundamental de Metrovacesa SA, ya que representa un descuento sobre el Valor Neto Patrimonial o NAV de Metrovacesa SA al cierre del ejercicio del 2002 del 15% (NAV calculado de acuerdo con la valoración de CB Richard Ellis) y un descuento sobre el NAV neto de impuestos del 0,6%.*
- *El descuento medio sobre NAV, antes de impuestos, en los últimos cinco años de la sociedades inmobiliarias españolas comparables ha sido del 28,3%. En consecuencia, la oferta supone un descuento inferior a dicha media e incorpora por tanto una prima sobre el mismo.*

Parcialidad de la Oferta

La Oferta no se extiende a la totalidad de las acciones de Metrovacesa SA, sino a un máximo de 6.553.900 acciones equivalentes al 10% de las mismas. Por lo tanto, si todas las acciones a las que se dirige la Oferta acudieran a la misma, los accionistas que la acepten estarían sujetos a un prorrateo y no podrían desprenderse de la totalidad de sus acciones.

No obstante BAMI ha inmovilizado 16.388.474 acciones correspondientes a la totalidad de su participación en Metrovacesa.

De acuerdo con las reglas de prorrateo aplicables a la Oferta si el número total de acciones comprendidas en las declaraciones de aceptación superase el límite máximo de acciones de la Oferta, se realizará un prorrateo de acuerdo con lo establecido en el artículo 29 del Real Decreto 1197/1991 que se resume a continuación:

a) *Distribución lineal. Se comenzará la distribución adjudicando a cada aceptación un número igual de acciones, que será el que resulte de dividir el 25% de la Oferta, entre el número de aceptaciones. Las aceptaciones que se hubiesen realizado por un número de acciones inferior al mencionado se atenderán íntegramente, considerándose como una sola aceptación las diversas que hubiese podido realizar directa o indirectamente una sola persona física o jurídica.*

b) *Distribución del exceso. La cantidad no adjudicada según la distribución lineal, se distribuirá de forma proporcional al número de acciones comprendidas en cada aceptación.*

Intenciones de la Sociedad Oferente

De acuerdo con lo expuesto por la Sociedad Oferente en el Folleto Explicativo de la Oferta, BAMI manifiesta una serie de intenciones respecto a METROVACESA, que se resumen a continuación:

- *La Sociedad Oferente no tiene intención de impulsar la modificación de los Estatutos de METROVACESA con posterioridad a la liquidación de la Oferta a excepción de la limitación del número máximo de votos que puede emitir un accionista, actualmente fijada en el artículo 5 de los Estatutos de METROVACESA y que BAMI estima que debería suprimirse, en el marco de una fusión..*

- *En el marco de esta Oferta, BAMI tiene la intención de incrementar, en la medida que le sea posible, la presencia en el Consejo de Administración de METROVACESA de vocales con ella vinculados, hasta la mitad del número de Consejeros.*

- *La intención de la Sociedad Oferente es que la Sociedad Afectada continúe el normal desarrollo de sus actividades, y no tiene en relación con los activos de METROVACESA, planes o intenciones para su utilización, fuera del curso normal de sus negocios, salvo en el marco de una fusión.*

- *BAMI pretende que ambas sociedades reanuden, de inmediato, los estudios de fusión emprendiendo, en su caso, la fusión inversa en la que METROVACESA absorbería a BAMI. Si los Consejos de Administración de ambas compañías suscribiesen, el oportuno Proyecto de Fusión y las respectivas Juntas Generales de Accionistas, la aprobasen, la operación de fusión podría ultimarse dentro del presente ejercicio 2003.*

A propósito de la relación de canje para la fusión, los distintos escenarios de valoración habían sido estudiados por BAMI y se concluía que, de los múltiples métodos posibles para efectuar la valoración de dos compañías inmobiliarias al fusionarse, el más adecuado al caso, sería el de valoración por los respectivos valores patrimoniales netos de deuda ("NAV"), definido como las plusvalías de activos inmobiliarios más los fondos propios, sin perjuicio de considerar en su caso la fiscalidad y la cotización bursátil de ambas compañías.

La recomendación del Consejo de Administración de METROVACESA recogida en el presente Informe no supone una aceptación o corroboración de las intenciones de BAMI que deberán ser analizadas, sopesadas y aprobadas en su caso en el momento en que sean propuestas o presentadas.

En el caso de que BAMI adquiriera un 10% del capital social de METROVACESA como resultado de la Oferta consolidaría su posición de principal accionista de referencia de la Sociedad ya que sería propietaria de un 35% menos una acción del capital social de METROVACESA.

No obstante el voto efectivo de BAMI se limitaría al 25% del capital social porcentaje máximo de voto que puede ejercer cualquier accionista de la Sociedad de acuerdo con el artículo 5º de los Estatutos sociales.

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

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 Oferta distinta de la manifestada colegiadamente y que se recoge en el apartado 2 inmediatamente anterior.

4. Acuerdos entre Metrovacesa, S.A. y la Sociedad Oferente

El Consejo de Administración manifiesta que no existe acuerdo alguno entre Metrovacesa, S.A. y la Sociedad Oferente en relación con la Oferta.

Sin perjuicio de lo anterior, existen distintos contratos de colaboración comercial entre la sociedad oferente y Metrovacesa SA, anteriores a la oferta, que se mantienen vigentes, no estando contractualmente previstas modificaciones en los mismos derivadas del resultado de la Oferta.

5. Acuerdos entre los miembros del Consejo de Administración y la Sociedad Oferente.

No existe acuerdo alguno en relación con la Oferta ni en ninguna otra materia entre la Sociedad Oferente 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, ni se ha reservado ventaja específica alguna a dichos miembros por parte del Oferente como consecuencia de la misma.

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

Los miembros del Consejo de Administración, D. Luis Portillo Muñoz y D. Domingo Díaz de Mera Lozano, D. Emilio Zurutuza Reigosa, D. Santiago Ybarra Churruca y D. José María Bueno Lidón tienen intención de acudir a la oferta con las acciones de las que son poseedores a título directo e indirecto.

Los consejeros D. Santiago Fernández Valbuena y D. Juan Sureda Martínez no tienen intención de acudir a la oferta con las acciones de las que son poseedores a título directo o indirecto.

D. Román Sanahuja Pons, D. Román Sanahuja Escofet, D. Javier Sanahuja Escofet, han manifestado que respecto sus acciones de propiedad indirecta que representan conjuntamente el 4,09% del capital social, acudirán a la oferta. Respecto de la acciones propiedad de Cartera Deva SA, de propiedad indirecta de los mismos, que representan el 5,11% del capital social de Metrovacesa SA, han manifestado no haber tomado una decisión, decisión que comunicarían a la sociedad una vez tomada.

7. Opinión Final

El Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A., entiende que es una oferta favorable a los intereses de los accionistas de la compañía, particularmente los pequeños accionistas y recomienda su aceptación."

Madrid, 4 de julio de 2003.
El Consejo de Administración.
Por Delegación,

_____
José Gracia Barba