



METROVACESA

Madrid, 7 de Septiembre de 2004

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
Dirección General de Mercados Primarios
Paseo de la Castellana, 19
28046 Madrid

Muy Sres. nuestros:

D. José Gracia Barba, con DNI 40.258.198-X, vocal del Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A.

CERTIFICO

QUE el diskette que se adjunta es copia fiel del Folleto Informativo de Ampliación de Capital Liberada de Metrovacesa registrado en la C.N.M.V. con fecha 2 de Septiembre de 2004.

Asimismo, autorizamos a la COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES, a la difusión de su contenido, a través de Internet.

Quedamos a su disposición,

Atentamente,

METROVACESA, S.A.
Por el Consejo de Administración

José Gracia Barba



FOLLETO INFORMATIVO REDUCIDO DE AMPLIACIÓN DE CAPITAL LIBERADA

**AMPLIACIÓN DE CAPITAL LIBERADA
METROVACESA
SEPTIEMBRE -2004**

FOLLETO INFORMATIVO “REDUCIDO”

**El presente folleto informativo ha sido registrado por la
COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES el día 2 de Septiembre de 2004**



ÍNDICE:

CAPÍTULOS

1. PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DE SU CONTENIDO Y ORGANISMOS SUPERVISORES
2. LA OFERTA PÚBLICA Y LOS VALORES NEGOCIABLES OBJETO DE LA MISMA



**CAPITULO I: PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DE SU
CONTENIDO Y ORGANISMOS SUPERVISORES DEL FOLLETO**



I.1. Personas que asumen la responsabilidad por el contenido del folleto

I.1.1. Nombre, apellidos y D.N.I.

Don José Gracia Barba con D.N.I. número 40.258.198-X como vocal del Consejo de Administración de Metrovacesa S.A., con domicilio social en Madrid, Plaza de Carlos Trías Bertrán nº 7-6ª planta, N.I.F. A28017804 y en su nombre y representación en virtud de facultades expresamente conferidas por la Junta General de Accionistas de 6 de mayo de 2004, asume la responsabilidad por el contenido del folleto.

I.1.2. Manifestación de la persona responsable del folleto

Don José Gracia Barba confirma la veracidad del contenido del folleto y que no se omite ningún dato relevante ni se induce a error.

I.2. Organismos supervisores

I.2.1. El presente folleto adaptado al modelo RED1 ha quedado inscrito en los registros oficiales de C.N.M.V. con fecha 2 de Septiembre de 2004, que se complementa con el folleto continuado registrado en la CNMV con fecha 4 de agosto de 2004.

Se hace constar que el registro del Folleto por la Comisión Nacional del Mercado de Valores no implica recomendación de la suscripción o compra de los valores a que se refiere el mismo, ni pronunciamiento en sentido alguno sobre la solvencia de la entidad emisora o la rentabilidad de los valores ofrecidos.

I.2.2. Los valores objeto de la presente emisión, no requieren autorización o pronunciamiento administrativo previo, distinto del registro de su folleto en la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

I.3. Nombre, domicilio y cualificación de los auditores que han verificado las cuentas anuales de los tres últimos ejercicios

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de METROVACESA, S.A. del ejercicio 2001, 2002 y 2003 han sido verificadas por DELOITTE & TOUCHE ESPAÑA, S.L. y BDO AUDIBERIA AUDITORES, S.L..

DELOITTE & TOUCHE ESPAÑA, S.L., está domiciliada en la calle Raimundo Fernández Villaverde, 65. 28003 - Madrid.

BDO AUDIBERIA AUDITORES, S.L., está domiciliada en la calle Juan Bravo 3 - B Bajo izquierda. 28006 - Madrid.

Los informes de auditoria han resultado favorables y sin salvedades en los mencionados ejercicios.



**CAPITULO II: LA OFERTA PUBLICA Y LOS VALORES NEGOCIABLES OBJETO
DE LA MISMA**



II.1.1. Acuerdos sociales de emisión

La Junta General Ordinaria de Accionistas se convocó en Madrid para el día 5 de mayo de 2004 en primera convocatoria y en segunda el 6 de mayo de 2004 y se celebró en segunda convocatoria aprobando efectuar una ampliación de Capital Social con cargo a reservas de libre disposición en la cantidad de 4.523.307 euros, mediante la emisión de 3.015.538 nuevas acciones ordinarias de 1,50 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación. Según el acuerdo de la Junta, el balance que servirá de base a la operación será el correspondiente al 31 de diciembre de 2003, auditado por las firmas Deloitte&Touche España SL y BDO Audiberia Auditores SL, sociedades auditoras de la compañía.

El importe de la ampliación de capital a que se refiere el citado acuerdo podrá verse incrementado, en su caso, si durante el plazo comprendido entre la fecha de adopción de este acuerdo y la fecha de ejecución del mismo por el Consejo de Administración, el capital de la Sociedad se hubiera aumentado a fin de atender las eventuales solicitudes de conversión en acciones de las obligaciones convertibles en circulación. En tal supuesto, el aumento de capital se incrementará en la cuantía necesaria para que la proporción de acciones nuevas respecto de las acciones que en ese momento estén en circulación sea equivalente a la prevista en el acuerdo de la Junta, tomando en consideración la renuncia a los derechos de asignación gratuita de las acciones de propiedad del Consejero D. José Gracia Barba a que se hace referencia posteriormente.

Asimismo se acordó solicitar la admisión a cotización oficial en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, así como la contratación en el Sistema de Interconexión Bursátil, de las acciones que se emitan por la Sociedad en virtud del aumento de capital.

En fecha de 27 de mayo de 2004, el Consejo de Administración de Metrovacesa, en virtud del Acuerdo Sexto de la Junta General de 30 de septiembre de 2003, acordó la emisión y puesta en circulación de 3.439.872 acciones ordinarias de la Sociedad, de la misma serie y clase que las acciones anteriormente en circulación. Dichas acciones han sido entregadas a los titulares de 35.832 obligaciones convertibles emitidas y que solicitaron su canje en acciones en el Primer Periodo de conversión, que se inició el 1 de Marzo de 2004 y finalizó el 30 de Abril de 2004. Las acciones se han emitido a 20,85 euros por acción, de los cuales 1,50 euros corresponden a su valor nominal y los restantes 19,35 euros se destinarán a reservas voluntarias.

A fecha de 12 de Julio de 2004, el Consejo de Administración de Metrovacesa, en virtud del Acuerdo Sexto de la Junta General de 30 de



FOLLETO INFORMATIVO REDUCIDO DE AMPLIACION DE CAPITAL LIBERADA

septiembre de 2003, acordó la emisión y puesta en circulación de 6.240 acciones ordinarias de la Sociedad, de la misma serie y clase que las acciones anteriormente en circulación. Dichas acciones han sido entregadas a los titulares de 65 obligaciones convertibles emitidas y que solicitaron su canje en acciones en el Segundo Periodo de conversión, que se inició el 1 de Mayo de 2004 y finalizó el 30 de Junio de 2004. Las acciones se han emitido a 20,85 euros por acción, de los cuales 1,50 euros corresponden a su valor nominal y los restantes 19,35 euros se destinarán a reservas voluntarias.

Como resultado de la conversión de obligaciones anteriormente citadas, el Consejo de Administración celebrado el 12 de julio de 2004 acordó, la ejecución de la ampliación liberada de capital social de la Sociedad con cargo a reservas de libre disposición en la cuantía de de cuatro millones setecientos ochenta y un mil setecientos sesenta y tres (4.781.763) euros, mediante la emisión de tres millones ciento ochenta y siete mil ochocientos cuarenta y dos (3.187.842) nuevas acciones ordinarias de 1,5 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación.

A fin de cuadrar el derecho de asignación gratuita de una acción nueva por cada 20 acciones antiguas, el Consejero D. José Gracia Barba, ha renunciado al derecho de asignación gratuita correspondiente a treinta y seis (36) de las acciones de la Sociedad de las que era propietario.

Como consecuencia de la conversión de las obligaciones en acciones de Metrovacesa anteriormente citadas y realizadas durante el ejercicio 2004 hasta la fecha de registro del presente folleto, el número de acciones y capital social existente en la compañía sería el siguiente:

Nº acciones y capital social de MVC	Número acciones	Valor Nominal (€)	Capital Social (€)
Situación inicial 2004	57.438.823	1,50	86.158.235
+ Ampliación liberada Abril 2004	2.871.941	1,50	4.307.912
+ Conversión obligaciones en acciones 1er periodo	3.439.872	1,50	5.159.808
+ Conversión obligaciones en acciones 2º periodo	6.240	1,50	9.360
Situación antes ampliación liberada Septiembre	63.756.876	1,50	95.635.314
+ Ampliación liberada Septiembre 2004	3.187.842	1,50	4.781.763
Situación después de ampliación liberada Septiembre	66.944.718	1,50	100.417.077

Después de la ampliación de capital liberada de septiembre 2004 de Metrovacesa, el capital social de la sociedad quedará fijado en la cifra de cien millones cuatrocientos diecisiete mil setenta y siete (100.417.077) euros, representado por sesenta y seis millones novecientos cuarenta y cuatro mil



setecientos dieciocho (66.944.718) acciones, de 1,50 euros de valor nominal cada una.

Se acompaña como **Anexo I** y formando parte integrante del folleto, certificado de los acuerdos sociales de emisión de la Junta de 6 de mayo de 2004 y del Consejo de Administración de 12 de julio de 2004.

II.1.2. Acuerdo de modificación de los valores producidos con posterioridad a su emisión, en caso de OPV

No aplicable, por no constituir esta emisión un supuesto de oferta pública de venta.

II.1.3. Información sobre los requisitos y acuerdos previos para la admisión a negociación en Bolsa o en mercado secundario organizado

(a) Requisitos previos para la admisión a negociación en Bolsa de las acciones emitidas en la ampliación de Capital objeto del presente folleto:

1. Cierre de la ampliación de capital, otorgamiento de la correspondiente escritura pública e inscripción en el Registro Mercantil, para la entrega y posible transmisibilidad de los valores de conformidad con lo dispuesto en el artículo 62 del T.R. de la Ley de las Sociedades Anónimas.
2. Depósito de la escritura pública en la C.N.M.V., la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (en adelante Iberclear), y las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y práctica de la primera inscripción en el Registro Central a cargo de Iberclear.
3. Inscripción en los registros oficiales de la CNMV de los documentos y requisitos necesarios para la admisión a cotización.
4. Acuerdo de admisión de las nuevas acciones objeto de ampliación de capital adoptado por las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, a solicitud de Metrovacesa, S.A.

(b) Acuerdos previos: la admisión a negociación se basa en los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas del día 6 de mayo de 2004, la cual acordó solicitar la admisión a cotización oficial en las bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, así como la contratación en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo), de las acciones que se emitan por la sociedad en virtud de este aumento de capital, con sometimiento a las normas que existan o puedan dictarse en la materia y especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la negociación.



II.2. Autorización administrativa previa, en su caso, de la emisión

El aumento de Capital y emisión de nuevas acciones que constituyen el objeto del presente folleto, no está sometida a autorización administrativa previa, estando únicamente sujeta a la inscripción en los registros oficiales por la C.N.M.V.

II.3. Evaluación del riesgo inherente a los valores o a la Sociedad

Por la naturaleza de los valores y de la Sociedad emisora, no se ha efectuado evaluación del riesgo por una entidad calificadora.

II.4. Régimen jurídico de los valores

A la presente emisión le es de aplicación el régimen legal típico, contenido en la Ley de Sociedades Anónimas, Ley del Mercado de Valores y disposiciones concordantes de Sociedades Anónimas cotizadas en Bolsa.

II.5. Características de los valores

II.5.1. Naturaleza y denominación de los valores que se ofrecen, clase y serie

Los valores que se ofrecen son acciones ordinarias, de igual valor nominal y con el mismo contenido de derechos que las ya existentes.

II.5.2. Forma de representación de los valores

Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta siendo la entidad encargada de su registro contable la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear) con domicilio en Pedro Teseira n^o 8, Madrid.

II.5.3. Importe global de la emisión

El importe global de la ampliación asciende a 4.781.763 €, siendo el desembolso efectivo cero, por tratarse de una ampliación liberada.

II.5.4. Número de valores, numeración, proporción sobre el Capital e importes nominal y efectivo

El número de acciones nuevas a emitir en la presente ampliación de Capital asciende a 3.187.842 acciones. La proporción es de 1 acción nueva por cada 20 acciones actualmente en circulación, representando el 5% del Capital Social previo a la ampliación (el 4,76% del capital resultante tras la ampliación), siendo el nominal de 1,5 € y el desembolso efectivo cero al tratarse de una ampliación totalmente liberada, con cargo a la cuenta de Reservas de libre disposición.

Para evitar la aparición de picos en la ampliación, dado que el número de acciones previo a la ampliación (63.756.876 acciones) no es divisible por 20, el Consejero de la Compañía Don José Gracia Barba, ha renunciado al derecho



de asignación gratuita correspondiente a treinta y seis (36) de las acciones de las que es propietario.

II.5.5. Comisiones y gastos que haya de desembolsar el suscriptor

La ampliación de capital objeto del presente folleto se efectúa por parte del emisor libre de gastos y comisiones para los adquirentes en cuanto a la asignación de las nuevas acciones emitidas. No obstante, las Entidades Participantes en Iberclear podrán aplicar de acuerdo con la legislación vigente comisiones y gastos por la asignación de acciones y por la transmisión de derechos de asignación gratuita.

II.6. Comisiones por representación mediante anotaciones en cuenta

Las comisiones por la primera inscripción de las acciones en el sistema de anotaciones en cuenta serán soportadas por el emisor. No obstante, las Entidades Participantes depositarias podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos de mantenimiento que libremente determinen en concepto de administración de valores o mantenimiento de saldos en los registros contables, dentro de los límites máximos de tarifas publicadas por cada una de ellas y debidamente comunicadas al Banco de España o la CNMV, según corresponda.

II.7. Ley de circulación de los valores

A las acciones le son de aplicación la legislación general y no existen restricciones a su libre transmisibilidad. Dichos valores están sometidos a los condicionamientos de los artículos 36 y 37 de la Ley del Mercado de Valores y del Real Decreto de Oferta Pública de Acciones 1197/91, y demás normativa del Mercado de Valores de aplicación.

II.8. Mercados secundarios organizados en los que se solicitará la admisión a negociación de los valores, y plazo de solicitud

Se solicitará la admisión a cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo), haciéndose constar que se conocen por la Sociedad emisora, los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión a cotización oficial de las acciones a que se refiere el presente folleto, según la legislación vigente y los requerimientos de sus organismos rectores y que la Sociedad acepta cumplir.

Dicha solicitud, junto con los documentos necesarios, se presentará con la mayor brevedad posible, una vez inscrita la escritura pública de "Ampliación de Capital" en el Registro Mercantil de Madrid. En consecuencia, se espera que la referida solicitud de admisión a cotización oficial se presente en el plazo máximo de dos meses desde la fecha de cierre del período de asignación gratuita. En el caso de que se incumpla el período de dos meses desde la fecha de cierre del período, Metrovacesa lo comunicará mediante hecho relevante a la CNMV, y lo publicará en los



boletines oficiales de las bolsas y en al menos un diario de difusión nacional indicando las causas del retraso, y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en que pudiera incurrir si es por causa imputable al emisor.

II.9. Derechos y obligaciones de los tenedores de los valores

De conformidad con el acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas de METROVACESA, S.A. de 6 de Mayo de 2004, las nuevas acciones de METROVACESA, S.A. que sean emitidas como consecuencia de la ampliación de capital liberada concederán a sus titulares plenitud de derechos políticos y económicos desde el momento en que queden inscritas a su nombre en el registro de anotaciones en cuenta de Iberclear, en particular cabe citar los siguientes:

- (i) Derecho a participar en el reparto de las ganancias y en el patrimonio resultante de la liquidación.
- (ii) Derecho de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones o de obligaciones convertibles en acciones y derecho de asignación gratuita en ampliaciones de capital liberadas.
- (iii) Derecho a asistir y votar en las Juntas Generales y a impugnar los acuerdos sociales.
- (iv) Derecho de información.

Las acciones que se emitan en virtud de este aumento de capital concederán a sus titulares plenitud de derechos políticos y económicos desde el momento en que queden inscritas a su nombre en el registro de anotaciones en cuenta de Iberclear, concediendo a sus titulares derecho el dividendo sobre los beneficios que se obtengan desde el 1 de enero de 2004.

II.9.1. Derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales

Las acciones que se emiten gozan del derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones que las restantes acciones en circulación y, al igual que las demás acciones que componen el capital social, no tienen derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas ordinarias.

Los rendimientos que produzcan los valores se harán efectivos a las Entidades Participantes en base a los certificados expedidos por IBERCLEAR, siendo el plazo de prescripción del derecho a su cobro, el de cinco años, de acuerdo con lo establecido en el Código de Comercio. El beneficio de los derechos prescritos serán para Metrovacesa (artículo 947 del Código de Comercio).

II.9.2. Derecho de suscripción preferente en la emisión de nuevos títulos

Todas las acciones de METROVACESA confieren a su titular, en los términos establecidos por la Ley, el derecho de suscripción preferente (artículo 158 de la Ley de Sociedades Anónimas) en los aumentos de capital con emisión de



nuevas acciones (ordinarias o privilegiadas) y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, así como el derecho de asignación gratuita en los aumentos de capital con cargo a reservas, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con el artículo 159 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

II.9.3. Derecho de asistencia y voto en las Juntas Generales

De conformidad con el último párrafo del artículo 5 de los Estatutos Sociales, “Para asistir a la Junta General, será menester acreditar la legítima titularidad al menos de diez acciones. Los titulares de acciones que no alcancen la citada cifra podrán agruparse para concurrir a la Junta General, bajo una sola representación”. El mismo artículo establece que “Cada acción confiere a su titular o representante el derecho a un voto.

II.9.4. Derecho de información

Las acciones representativas del capital social de METROVACESA, S.A. conferirán a su titular el derecho de información recogido en el artículo 48.2 d) de la Ley de Sociedades Anónimas. Asimismo, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 112 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y el artículo 21 de los Estatutos Sociales, sobre derecho de información “

1. Hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la junta, los accionistas podrán solicitar de los administradores, acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, las informaciones o aclaraciones que estimen precisas, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes. Los accionistas de una sociedad anónima cotizada podrán solicitar informaciones o aclaraciones o formular preguntas por escrito acerca de la información accesible al público que se hubiera facilitado por la sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la última junta general. Los administradores estarán obligados a facilitar la información por escrito hasta el día de la celebración de la junta general.

2. Durante la celebración de la junta general, los accionistas de la sociedad podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día y, en caso de no ser posible satisfacer el derecho del accionista en ese momento, los administradores estarán obligados a facilitar esa información por escrito dentro de los siete días siguientes al de la terminación de la junta.

3. Los administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada al amparo de los dos apartados anteriores, salvo en los casos en que, a juicio del Presidente, la publicidad de la información solicitada perjudique los intereses sociales.



4. No procederá la denegación de información cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital social.”.

Adicionalmente, los accionistas son titulares de los demás derechos de información que se establecen a lo largo de la Ley de Sociedades Anónimas para los supuestos de modificación de estatutos; ampliación y reducción del Capital Social; aprobación de las cuentas anuales; emisión de obligaciones convertibles o no en acciones; transformación; fusión y escisión; disolución y liquidación de la sociedad y otros actos u operaciones societarias.

Además, la Sociedad facilitará la información exigida por las disposiciones vigentes para las sociedades cuyas acciones cotizan en Bolsa, y cumplirá con los deberes de informar al público de todo hecho o decisión que pueda influir de manera sensible en la cotización de las acciones.

II.9.5. Prestaciones accesorias, privilegios, facultades y deberes que conlleva la titularidad de las acciones

Los titulares de las acciones de Metrovacesa, tendrán los privilegios, facultades y deberes que establece la vigente legislación. No hay ningún tipo de prestación accesoria.

II.9.6. Fechas en que cada uno de los derechos y obligaciones comenzará a regir para las nuevas acciones

Las nuevas acciones de METROVACESA, S.A. que sean emitidas como consecuencia de la ampliación de capital liberada concederán a sus titulares plenitud de derechos políticos y económicos desde el momento en que queden inscritas a su nombre en el registro de anotaciones en cuenta de Iberclear, concediendo a sus titulares derecho al dividendo sobre los beneficios que se obtengan desde el 1 de enero de 2004.

II.10. SOLICITUD DE SUSCRIPCIÓN Y ADQUISICIÓN

II.10.1. Colectivo de inversores a los que se ofrecen los valores y razones de elección de los mismos

Se reconoce a los accionistas de la Sociedad, en los términos legalmente establecidos, el derecho de asignación gratuita de las nuevas acciones, en la proporción de una acción nueva por cada 20 acciones antiguas que posean.

A los efectos anteriores, tendrán la consideración de accionistas de la Sociedad todas las personas físicas o jurídicas que figuren inscritos como tales en los registros contables de Iberclear y sus Entidades Participantes a las 23:59 horas del día hábil bursátil anterior a la fecha de inicio del período de asignación gratuita, así como cualquier inversor que obtenga los derechos



de asignación gratuita y los ejercite durante el periodo de asignación gratuita.

Iberclear procederá a abonar en la cuenta de las entidades participantes los derechos de asignación gratuita que correspondan a cada una de ellas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42 del Real Decreto 116/92 y a los accionistas que lo sean en ese momento.

De conformidad con lo previsto en el artículo 158 de la Ley de Sociedades Anónimas, los derechos de asignación gratuita de las nuevas acciones serán transmisibles en Bolsa.

II.10.2. Período de asignación y transmisión

El período para la asignación y transmisión en Bolsa de los derechos de asignación gratuita, será de quince días contados desde el día siguiente al de publicación del anuncio del aumento de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.

Dado el carácter liberado de la emisión, no esta prevista la suscripción incompleta. En caso de ser incompleta se procederá de acuerdo con lo indicado en el punto II.13.1 según el artículo 59 de la Ley de Sociedades Anónimas. Las acciones que no hayan sido asignadas serán registradas por cuenta de quien pueda acreditar la titularidad y, transcurridos tres años desde el registro, podrán ser vendidas por cuenta y riesgo de los interesados y el importe líquido de la venta depositado en el Banco de España o en la Caja General de Depósitos.

II.10.3. Donde y ante quien puede tramitarse la suscripción o adquisición

La asignación de las acciones objeto de este aumento de capital podrá tramitarse a través de cualquiera de las Entidades Participantes en Iberclear en las que se encuentren anotados los derechos de asignación gratuita derivados de la emisión. Dichas entidades deberán comunicar al Banco Agente (Bancoval) las acciones asignadas.

II.10.4. Forma y fecha de hacer efectivo el desembolso

Dado el carácter liberado de la ampliación, no se precisa desembolso, al realizarse en su totalidad, con cargo a reservas de libre disposición; la ampliación tendrá efecto una vez haya sido inscrita en el Registro Mercantil

El balance de situación que ha servido de base para realizar el aumento de capital con cargo a las reservas es según el acuerdo de la Junta que lo autorizó el de 31 de diciembre de 2003 que se adjunta en el Anexo I al presente Folleto Informativo.



La situación de los fondos propios contenida en dicho balance de situación se resume a continuación:

Fondos propios Metrovacesa, S.A.

Balance de situación a 31/12/2003

	Miles de euros
Capital suscrito	86.159
Prima de emisión	55.879
Reserva de Revalorización	6.530
Reservas	47.497
Pérdidas y ganancias	180.035
Dividendo a cuenta entregado	-45.951
Total fondos propios	330.149

II.10.5. Forma y plazo de entrega a los suscriptores de las copias de los boletines de suscripción o resguardos provisionales, posibilidades de negociación y período máximo de validez

Se entregarán los certificados acreditativos de la suscripción de acuerdo con lo previsto en el punto II.13.2.

En el momento de formular las correspondientes órdenes de suscripción de las nuevas acciones de METROVACESA, S.A., los interesados podrán solicitar documento acreditativo de la misma a la Entidad Participante a través de la cual la hayan realizado. Dicho documento no será negociable y tendrá validez hasta que sean asignadas por Iberclear las referencias de Registro correspondientes a las acciones suscritas y hayan quedado inscritos todos los valores en el registro contable de las entidades participantes a favor de sus respectivos titulares.

II.11. Derechos de asignación gratuita

II.11.1. Indicación de los titulares

Tendrán derecho de asignación gratuita los accionistas de la sociedad, teniendo tal consideración de accionistas de la Sociedad todas las personas físicas o jurídicas que figuren inscritos como tales en los registros contables de Iberclear y sus Entidades Participantes a las 23:59 horas del día hábil bursátil anterior a la fecha de inicio del período de asignación gratuita.

También tendrán derecho los accionistas que hayan adquirido derechos durante el periodo de asignación gratuita.



II.11.2. Mercados en los que pueden negociarse

Los derechos de asignación gratuita podrán ser negociados libremente durante un período de quince días desde el día siguiente de la publicación en el BORME del anuncio del aumento de capital. La negociación se realizará en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao Y Valencia a través del Sistema de Interconexión Bursátil.

II.11.3. Información completa sobre los cupones o valores accesorios análogos destinados a facilitar el ejercicio o la transmisión de los derechos preferentes de suscripción

Dado que las acciones de Metrovacesa, S.A. están representadas por medio de anotaciones en cuenta, la transmisión de los derechos de asignación gratuita se ajustará a la normativa reguladora de esta forma de representación, constituida fundamentalmente por el artículo 42 del Real Decreto 116/1992 de 14 de febrero, conforme al cual, el día en que se inicie la ampliación de Capital, Iberclear procederá a abonar en las cuentas de las Entidades Participantes los derechos de asignación gratuita que correspondan a cada una de ellas, dirigiéndoles las pertinentes comunicaciones para que, a su vez, practiquen los abonos procedentes en las cuentas de los correspondientes accionistas.

II.11.3.1 Valor teórico estimado del derecho de asignación gratuita.

La asignación gratuita se efectuará se realizará en la proporción de una (1) acción nueva por cada veinte (20) de las poseídas. El valor teórico del derecho se calculará sobre el precio de cierre del día anterior al inicio del periodo de negociación de los derechos y se calculará de conformidad con la siguiente fórmula:

$$VTD = \frac{(COT - PRE) NAE}{NAP + NAE}$$

VTD: Valor teórico del derecho.

COT: Precio del cierre correspondiente a la sesión bursátil del día anterior al inicio del periodo de negociación de los derechos.

PRE: Precio de suscripción: 0 euros.

NAP: Número de acciones previo al aumento: 63.756.876 acciones.

NAE: Número de acciones a emitir: 3.187.842 acciones nuevas.

Como ejemplo, dicha fórmula aplicada sobre el precio de cierre de 26 de agosto de 2004, de 35,00 euros, daría como valor teórico del derecho de suscripción 1,67 euros por acción:



$$\text{VTD} = \frac{(35,00-0) * 3.187.842}{63.756.876 + 3.187.842} = 1,6666 \text{ euros.}$$

Los derechos de asignación gratuita se negociarán en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia a través del sistema de interconexión bursátil por lo que no pueden anticiparse cual será el precio efectivo que el mercado otorgará a los mismos.

II.11.4. Exclusión de los derechos preferentes de asignación gratuita

No existe exclusión de los derechos preferentes de asignación gratuita. No obstante, a fin de cuadrar la proporción de una acción nueva por cada 20 antiguas, el Consejero D. José Gracia Barba, ha renunciado al derecho de asignación gratuita correspondiente a 36 de las acciones de la Sociedad de que es propietario con el fin de que el número de acciones que acudan a la ampliación ($63.756.876 - 36 = 63.756.840$) sea divisible por 20.

II.12. Colocación y adjudicación de los valores

II.12.1. Entidades que intervienen en la colocación y adjudicación de valores

La suscripción se realizará directamente a través de las entidades participantes, actuando Bancoval como banco agente.

Esta entidad se encargaría en líneas generales de:

- Elaborar los certificados de posición a las Entidades Participantes a través de Iberclear informándoles de la operación y de los trámites operativos.
- Control y seguimiento de las reservas efectuadas. Bancoval recibe las reservas de las distintas entidades depositarias e informa a la sociedad emisora de las reservas en firme se se vayan dando.
- Envío a Iberclear de la información de los suscriptores para la asignación de las referencias de registro
- Cumplimentar los cuadros de difusión para la C.N.M.V.
- Informar a la sociedad emisora de la evolución de la ampliación



II.12.2. Entidades Colocadoras, directoras y Aseguradoras

No intervienen en la emisión entidades directoras, colocadoras o aseguradoras.

II.12.3. Procedimiento de Prorrates

No habrá prorrates

II.13. Terminación del proceso

II.13.1. Transcripción literal de la previsión acordada para el caso de no asignación íntegra

La Junta General de Accionistas celebrada el 6 de mayo de 2004 en su ACUERDO NOVENO, adoptó el siguiente acuerdo:

“Si resultaran acciones no asignadas, se constituirá un depósito con las mismas que se mantendrá durante tres años a contar desde la finalización del periodo de asignación gratuita; transcurridos dicho plazo, las acciones podrán ser vendidas de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley de Sociedades Anónimas, por cuenta y riesgo de los interesados, y el importe líquido de la venta, deducidos los gastos de ésta y del referido depósito, será depositado en el Banco de España o en la Caja General de Depósitos a disposición de los interesados.”

II.13.2. Plazo y forma de entrega de los títulos o certificados definitivos de los valores

Al tratarse de valores representados por medio de anotaciones en cuenta, se constituirán como tales en virtud de su inscripción en el registro central a cargo de Iberclear. Todo ello una vez depositada en Iberclear, en la C.N.M.V. y en la Sociedad Gestora de las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia la copia de la escritura pública del aumento de capital inscrita en el Registro Mercantil.

Las entidades encargadas de las anotaciones contables entregarán los certificados definitivos a favor de los titulares por los valores anotados en el registro en el plazo máximo que establezca Iberclear desde la asignación de las referencias de registro.

II.14. Gastos relativos a la Ampliación de Capital

Los gastos de emisión, suscripción, puesta en circulación y de admisión a cotización estimados, son los siguientes:

	Euros
Impuesto T.P. y A.J.D	47.817,63 €
Registro Mercantil	1.900,00 €
Notarías, actas y otras tasas	860,00 €



Gastos Iberclear	270,00 €
Gastos Sociedades de Bolsa	5.941,76 €
C.N.M.V. (Emisión)	1.594,49 €
C.N.M.V. (Admisión)	143,45 €
Total	58.527,33 €

Este importe representa un 1,2% sobre el total de la emisión.

II.15. TRATAMIENTO FISCAL

Se facilita a continuación un breve extracto del régimen fiscal aplicable a las inversiones que se deriven del aumento de Capital objeto del presente Folleto, a cuyo efecto se tiene en cuenta exclusivamente la legislación estatal vigente y los aspectos de carácter general que puedan afectar a los inversores. Estos deberán tener en cuenta tanto sus posibles circunstancias fiscales especiales como la legislación vigente en el momento de la obtención y declaración de las rentas correspondientes.

II.15.1. Imposición personal sobre la renta derivada de las acciones ofrecidas

Personas físicas

La entrega o adquisición de las acciones ofrecidas en este aumento de Capital, totalmente liberadas, no constituye ingreso o rendimiento susceptible de integración en la base imponible del Impuesto sobre la renta de las Personas Físicas (IRPF).

Los rendimientos de las acciones están sometidos a una retención a cuenta del IRPF, al tipo actualmente vigente del 15%. La entidad pagadora efectuará el ingreso en el Tesoro de dicha retención, así como la correspondiente declaración en Hacienda.

Dichos rendimientos se multiplicarán por el porcentaje del 140% para su integración a la base imponible del IRPF y disfrutarán de una deducción en la cuota del 40% sobre el importe íntegro del rendimiento percibido, además de la deducción de la propia retención a cuenta. Dichos porcentajes serán del 100% y del 0%, respectivamente cuando los rendimientos procedan de acciones adquiridas dentro de los dos meses anteriores a la fecha en que aquéllos se hubieran satisfecho cuando, con posterioridad a dicha fecha, dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de acciones homogéneas.

Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones están sometidas asimismo al IRPF a los tipos establecidos en la Ley en función de la antigüedad en la titularidad. A estos efectos, el valor de adquisición de las acciones totalmente liberadas, como de las acciones de las que proceden aquéllas, resultará de repartir el coste total entre el número de títulos, tanto los antiguos como los liberados que correspondan.



Para la determinación del valor de adquisición se deducirá el importe obtenido por la transmisión de los derechos de suscripción.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, si el importe obtenido en la transmisión de los derechos de suscripción llegara a ser superior al valor de adquisición de las acciones de las cuales procedan tales derechos, la diferencia tendrá la consideración de ganancia patrimonial para el transmitente, en el periodo impositivo en que se produzca la transmisión.

Según dispone el artículo 35.2, de la Ley de IRPF:

“Cuando se trate de acciones totalmente liberadas, se considerará como antigüedad de las mismas la que corresponde a las acciones de las cuales proceden”.

Personas jurídicas (Impuesto sobre Sociedades)

La entrega o adquisición de las acciones ofrecidas en este aumento de Capital, totalmente liberadas, no constituye ingreso o rendimiento susceptible de integración en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades.

Los rendimientos de las acciones están sometidos a una retención a cuenta del Impuesto sobre Sociedades, al tipo actualmente del 15%, con la excepción de aquellos dividendos o participaciones en beneficios a que se refiere el apartado 2 del artículo 28 de la Ley 43/95, de 27 de diciembre reguladora del Impuesto sobre Sociedades.

Los dividendos de las acciones disfrutarán de una deducción por doble imposición interna del 50% o del 100% en las condiciones y con los requisitos establecidos en el artículo 28.2 anteriormente citado.

Los beneficios derivados de la transmisión de las acciones están sometidos asimismo al Impuesto sobre Sociedades, siendo el tipo general de este Impuesto el 35%.

II.15.2. Accionistas no residentes en el territorio español

La entrega o la adquisición de las acciones ofrecidas en este aumento de Capital, totalmente liberadas, no constituye ingreso o rendimiento susceptible de integración en la base imponible de los sujetos sometidos al Impuesto sobre la Renta de No Residentes.

Los rendimientos de las acciones obtenidos por no residentes sin establecimiento permanente en España están sometidos al Impuesto sobre la Renta de No Residentes al tipo que en la actualidad es del 15%, aplicable al importe íntegro de tales rendimientos.

Los convenios internacionales firmados por España con otros países para evitar la doble imposición pueden limitar o reducir el tipo impositivo anterior, cuando se cumplen las condiciones previstas en tales convenios.

Con carácter general las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones están también sometidas en España al Impuesto sobre la Renta de No Residentes al tipo del 35%, sin perjuicio de las excepciones derivadas de los convenios internacionales para evitar la doble imposición.



Asimismo, están exceptuados de gravamen en España las ganancias patrimoniales obtenidos por personas físicas o jurídicas con residencia habitual en otros Estados miembros de la Unión Europea que no operen a través de establecimiento permanente en España, salvo en los siguientes casos y sin perjuicio de lo establecido en Convenios y Tratados Internacionales:

- a) Cuando el activo de la sociedad emisora de las acciones consista principalmente, directa o indirectamente, en bienes inmuebles situados en territorio español.
- b) Cuando durante el período de doce meses precedente a la transmisión el sujeto pasivo haya participado directa o indirectamente en, al menos, el 25% del Capital de la sociedad emisora.

Tratándose de rendimientos o incrementos de patrimonio obtenidos por no residentes a través de un establecimiento permanente situado en territorio español, aquellos tributarán al tipo del 35%.

El valor de adquisición de las acciones totalmente liberadas, como de las acciones de las que proceden aquéllas, resultará de repartir el coste total entre el número de títulos, tanto los antiguos como los liberados que correspondan.

II.15.3 Impuesto sobre el Patrimonio

Las acciones se integran en el patrimonio neto del accionista a efectos de la declaración, en su caso, del Impuesto sobre el Patrimonio cuando se trate de accionistas personas físicas con residencia o no en territorio español, según los distintos supuestos de sujeción por obligación personal o real.

Las acciones se deberán valorar según su valor de negociación media del cuarto trimestre de cada año.

II.15.4 Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

La transmisión a título lucrativo por actos intervivos o mortis causa de las acciones podrá estar sometida al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, siendo el sujeto pasivo el adquirente.

II.16. Finalidad de la operación

II.16.1. Destino de la emisión

Al tratarse de una ampliación liberada, se traspasarán 4.781.763 € de la cuenta de “reservas de libre disposición”, a la cuenta de Capital Social, no suponiendo entrada de recursos, a fin de equilibrar la estructura patrimonial de la Sociedad. La finalidad principal de la ampliación liberada es la retribución al accionista.



II.16.2. No existe oferta pública de venta de valores

II.17. Datos relativos a la negociación de las acciones de Metrovacesa previamente admitidas a cotización en Bolsa

II.17.1. Números de acciones, por clases y valor nominal, admitidas a negociación bursátil en la fecha de elaboración del folleto informativo

El número de acciones de Metrovacesa admitidas a cotización a la fecha de elaboración del presente folleto asciende a 63.756.876 acciones, es decir, la totalidad del Capital Social, todas ellas ordinarias, de una única clase y un valor nominal de 1,5 € cada una.

II.17.2. Cuadro resumen relativo a los datos de negociación y cotización de las acciones de Metrovacesa

DATOS CONTRATACIÓN DEL AÑO 2001						
MESES	Valores negociados	Días cotizados	Valores negociados		Cotizaciones en €	
			Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo
ENERO	2.960.805	22	508.026	7.337	17,75	13,70
FEBRERO	2.642.264	20	608.446	30.826	19,65	16,50
MARZO	1.693.563	22	301.672	5.961	19,80	17,51
ABRIL	1.692.064	19	311.285	13.163	19,40	16,75
MAYO	1.196.912	22	297.203	471	18,29	17,55
JUNIO	2.655.268	21	307.052	5.796	17,99	15,83
JULIO	1.398.024	22	237.874	8.721	17,24	16,00
AGOSTO	1.422.611	22	385.149	4.416	17,10	15,31
SEPTIEMBRE	1.654.880	20	241.687	23.619	15,65	12,60
OCTUBRE	2.108.443	22	209.131	18.109	15,30	13,76
NOVIEMBRE	2.536.456	22	274.369	21.360	15,00	14,06
DICIEMBRE	1.236.924	16	162.274	23.317	15,50	14,44
TOTAL	23.198.214	250	608.446	471	19,80	12,60

DATOS CONTRATACIÓN DEL AÑO 2002						
MESES	Valores negociados	Días cotizados	Valores negociados		Cotizaciones en €	
			Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo
ENERO	2.756.435	22	755.987	11.977	15,96	14,74
FEBRERO	1.718.879	20	234.332	19.525	17,09	15,50
MARZO	3.976.386	20	1.872.828	33.303	18,25	16,84
ABRIL	4.865.773	21	1.931.349	10.090	19,90	17,83
MAYO	7.043.101	22	1.018.650	10.090	24,50	14,74
JUNIO	8.829.808	19	1.916.551	56.840	23,80	19,45
JULIO	19.913.522	23	15.167.362	92.322	22,94	19,40
AGOSTO	3.003.975	21	376.483	54.842	19,98	17,37
SEPTIEMBRE	3.312.374	21	362.219	45.487	18,90	16,61
OCTUBRE	5.972.372	23	1.891.373	43.221	19,75	16,77



FOLLETO INFORMATIVO REDUCIDO DE AMPLIACION DE CAPITAL LIBERADA

NOVIEMBRE	4.526.621	20	821.864	58.136	21,80	18,60
DICIEMBRE	9.658.618	17	2.754.239	53.025	22,12	19,86
TOTAL	75.577.864	249	15.167.362	10.090	24,50	14,74

DATOS CONTRATACIÓN DEL AÑO 2003						
MESES	Valores negociados	Días cotizados	Valores negociados		Cotizaciones en €	
			Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo
ENERO	26.547.619	21	5.174.475	97.080	27,08	19,78
FEBRERO	8.079.610	20	923.558	142.663	25,65	23,82
MARZO	22.131.857	21	4.665.292	182.508	26,63	22,20
ABRIL	13.676.540	20	2.356.963	101.718	26,80	21,60
MAYO	7.301.382	21	1.430.937	113.651	24,24	21,50
JUNIO	8.699.931	21	1.203.080	86.905	25,20	23,70
JULIO	15.361.779	23	7.365.784	146.008	26,10	21,91
AGOSTO	4.671.115	20	629.972	75.445	22,95	21,62
SEPTIEMBRE	3.332.779	22	454.461	36.430	23,98	22,54
OCTUBRE	3.902.277	23	650.482	34.007	24,67	23,03
NOVIEMBRE	20.540.394	20	14.940.049	50.017	25,65	24,42
DICIEMBRE	4.044.753	18	1.389.037	45.410	28,40	25,30
TOTAL	138.290.036	250	14.940.049	34.007	28,40	19,78

DATOS CONTRATACIÓN DEL AÑO 2004						
MESES	Valores negociados	Días cotizados	Valores negociados		Cotizaciones en €	
			Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo
ENERO	9.878.111	20	3.490.493	98.901	32,00	27,15
FEBRERO	4.493.181	20	1.021.686	82.411	32,12	29,45
MARZO	3.686.144	23	355.171	78.916	32,04	29,05
ABRIL	3.958.658	20	326.711	116.459	32,48	29,62
MAYO	7.372.644	21	1.262.361	148.281	31,95	29,05
JUNIO	7.608.296	22	1.118.105	139.544	32,07	30,52
JULIO	6.145.939	22	1.154.677	81.910	33,73	31,28
AGOSTO						
SEPTIEMBRE						
OCTUBRE						
NOVIEMBRE						
DICIEMBRE						
TOTAL	43.142.973	148	3.490.493	78.916	33,73	27,15
Fuente: FININFO, cotizaciones sin ajustar						

II.17.3 Resultado y dividendos por acción

Resultados y dividendos por acción

Grupo Metrovacesa y efecto de la fusión.



FOLLETO INFORMATIVO REDUCIDO DE AMPLIACION DE CAPITAL LIBERADA

	2001 MVC	2002 MVC	2002* MVC+BAM	2003 MVC
Beneficio neto (Miles Euros)	100.287	125.030	153.463	203.186
Capital fin ejercicio (Miles Euros)	93.648	98.331	86.158	86.159
Nº Acciones fin ejercicio (Millones)	62,43	65,55	57,44	57,44
Beneficio por acción (Euros)	1,61	1,91	2,67	3,54
Capital ajustado. (Miles Euros)	89.730	94.816	86.164	86.159
Nº acciones ajustado (Millones)	59,82	63,21	57,44	57,44
Beneficio por acción ajustado (Euros)	1,68	1,98	2,67	3,54
Cotización al 31-XII (€)	15,50	20,20	20,20	27,15
Nominal de la acción (€)	1,50	1,50	1,50	1,50
PER	9,7	10,6	7,6	7,7
PER ajustado	9,2	10,2	7,6	7,7
Pay-out (%) del Grupo Metrovacesa	55,0%	49,8%	35,6%	36,7%
Dividendo por acción Metrovacesa, S.A.(€)	0,88	0,95	0,95	1,30

* Resultados proforma no auditados de Metrovacesa y Bami a 31/12/2002, elaborados por la sociedad a partir de información auditada de cada grupo.

El dividendo por acción en Metrovacesa se distribuye a los accionistas con posterioridad al cierre del año al que corresponde dicho dividendo.

Como se puede observar el beneficio por acción de Metrovacesa en el 2002 fué de 1,91 euros por acción. La cotización de Metrovacesa al cierre del 2002 era de 20,20 euros por acción lo que representa un PER ("Price Earnins ratio", número de veces al que cotiza el beneficio por acción) de 10,6 veces. Si tenemos en cuenta el número de acciones ajustadas, en vez de las acciones finales, el PER hubiera sido de 10,2 veces el beneficio.

La fusión con BAMÍ supone un aumento del beneficio por acción (ya que se suman los beneficios de ambas empresas sin emitir nuevas acciones) pasando de 1,91 euros por acción a 2,67 euros por acción rebajando el PER al cierre del 2002 a 7,6 veces.

El beneficio por acción de Metrovacesa en el 2003 (incluyendo la fusión con Bami) ha sido de 3,54 euros por acción. La cotización de Metrovacesa a cierre de 2003 era de 27,15 euros por acción, lo que supone un PER de 7,7 veces.

II.17.4. Ampliaciones de Capital realizadas durante los tres últimos ejercicios cerrados y el ejercicio corriente

Se han realizado tres operaciones que han modificado el Capital en los tres últimos ejercicios cerrados:



FOLLETO INFORMATIVO REDUCIDO DE AMPLIACION DE CAPITAL LIBERADA

- 1) La Junta General de Accionistas celebrada el día 21 de marzo de 2001 acordó ampliar el capital social mediante la emisión de 2.972.966 acciones, equivalentes a una acción nueva por cada veinte previamente emitidas, totalmente liberada para los accionistas y con cargo a reservas de prima de emisión.
- 2) La Junta General de Accionistas celebrada el día 21 de marzo de 2002 acordó ampliar el capital social mediante la emisión de 3.121.614 acciones, equivalentes a una acción nueva por cada veinte previamente emitidas, totalmente liberada para los accionistas y con cargo a reservas de prima de emisión.
- 3) Con ocasión de la fusión por absorción de BAMI, S.A. INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS por METROVACESA, S.A., se ha realizado una reducción de Capital en el presente ejercicio. En este sentido, la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de septiembre de 2003 acordó la reducción de Capital en 12.172.615,5 euros por amortización de acciones propias que la Sociedad adquirió como consecuencia de la mencionada fusión.

Otras operaciones de capital realizadas durante el 2004 hasta la fecha de registro del presente Folleto

Durante el ejercicio 2004 y hasta la fecha de registro del presente folleto se han realizado tres operaciones que han modificado el capital social de la sociedad:

- 1) En la misma Junta General celebrada el 29 de septiembre de 2003 se acordó ampliar el capital social mediante la emisión de 2.871.941 acciones, equivalentes a una acción nueva por cada veinte previamente emitidas, totalmente liberada para los accionistas y con cargo a reservas de prima de emisión. Dicha ampliación de capital liberada ha sido realizada durante el mes de abril de 2004.
- 2) A fecha de 27 de mayo de 2004, el Consejo de Administración de Metrovacesa, en virtud del Acuerdo Sexto de la Junta General de 30 de septiembre de 2003, acordó la emisión y puesta en circulación de 3.439.872 acciones ordinarias de la Sociedad, de la misma serie y clase que las acciones anteriormente en circulación. Dichas acciones han sido entregadas a los titulares de 35.832 obligaciones convertibles emitidas y que solicitaron su canje en acciones en el Primer Periodo de conversión, que se inició el 1 de Marzo de 2004 y finalizó el 30 de Abril de 2004.
- 3) A fecha de 12 de Julio de 2004, el Consejo de Administración de Metrovacesa, en virtud del Acuerdo Sexto de la Junta General de 30 de



FOLLETO INFORMATIVO REDUCIDO DE AMPLIACION DE CAPITAL LIBERADA

septiembre de 2003, acordó la emisión y puesta en circulación de 6.240 acciones ordinarias de la Sociedad, de la misma serie y clase que las acciones anteriormente en circulación. Dichas acciones han sido entregadas a los titulares de 65 obligaciones convertibles emitidas y que solicitaron su canje en acciones en el Segundo Periodo de conversión, que se inició el 1 de Mayo de 2004 y finalizó el 30 de Junio de 2004.

En la tabla siguiente se muestra la situación del capital antes y después de las operaciones realizadas durante el año 2003 y durante el transcurso del año 2004 hasta la fecha de registro del folleto:

Evolución Capital Social MVC

	MVC 2002	Reducción Capital Fusión 2003	Ampliación liberada Abril 2004	Conversión de obligaciones 1er Periodo 2004	Conversión obligaciones 2ª periodo 2004	Ampliación liberada Septiembre 2004	MVC 2004 pos liberada
Capital Social (€)	98.330.850	-12.172.616	4.307.912	5.159.808	9.360	4.781.763	100.417.077
Nº acciones	65.553.900	-8.115.077	2.871.941	3.439.872	6.240	3.187.842	66.944.718

* La tabla incluye la ampliación de capital liberada objeto del presente folleto

Como resultado de la ampliación liberada de capital objeto del presente folleto, el precio de conversión de las obligaciones convertibles de Metrovacesa (ver Capítulo III.3.5 Folleto Continuada) se verá modificado para los periodos de conversión tercero (1 julio 2004 a 30 septiembre 2004) y cuarto (1 octubre 2004 a 31 diciembre 2004).

En las tablas siguientes se detalla el cálculo del nuevo precio de conversión y por consiguiente el nuevo número de acciones a emitir para realizar la conversión de dichas obligaciones:

Importe Obligaciones Iniciales (€)	149.745.000
Nº Obligaciones iniciales	74.500
Nominal obligaciones (€)	2.010

Periodos de Conversión	Fecha de conversión	Situación
1er Periodo	1 marzo 2004 a 30 Abril 2004	Finalizado
2º Periodo	1 mayo 2004 a 30 junio 2004	Finalizado
3er Periodo	1 julio 2004 a 30 septiembre 2004	Pendiente
4º Periodo	1 octubre 2004 a 31 diciembre 2004	Pendiente

Precio de conversión ajustado para el primer y segundo periodo

Precio conversión en acciones de BAMÍ	3,35
x Ajuste por fusión (ecuación de canje)	6,54



FOLLETO INFORMATIVO REDUCIDO DE AMPLIACION DE CAPITAL LIBERADA

= Precio conversión en acciones de Metrovacesa*	21,90
x Ajuste ampliación liberada Abril 04: $1/(1+1/20)$	0,952
= Precio conversión ajustado en acciones Metrovacesa*	20,85

* Redondeado al segundo decimal inferior más cercano, de acuerdo con los términos de la emisión

Precio de conversión ajustado para el tercer y cuarto periodo

Precio conversión en acciones de BAMI	3,350
x Ajuste por fusión (ecuación de canje)	6,540
= Precio conversión en acciones de Metrovacesa ajustado*	21,90
x Ajuste ampliación liberada Abril: $1/(1+(1/20))$	0,952
x Ajuste ampliación liberada Sep 04: $1/(1+(1/20))$	0,952
= Precio conversión ajustado en acciones Metrovacesa*	19,86

* Redondeado al segundo decimal inferior más cercano, de acuerdo con los términos de la emisión

Como resultado de la ampliación de capital liberada, el nuevo precio de conversión para las obligaciones pendientes de convertir en el tercer y cuarto periodo de 2004 pasará de 20,85 euros por acción a 19,86 euros por acción.

En la tabla siguiente se muestra el detalle del cálculo del nuevo número de acciones que corresponderían a los bonos convertibles pendientes si se procediera a su conversión en los dos periodos restantes:

Obligaciones pendientes de convertir

Nº obligaciones totales	74.500
- Nº obligaciones convertidas 1er periodo	-35.832
- Nº obligaciones convertidas 2º periodo	-65
= Nº obligaciones pendientes	38.603

Acciones a emitir por Metrovacesa para el tercer y cuarto periodo de conversión

	Por obligación	En total
Nominal (euros)	2.010	77.592.030
/ Precio conversión (euros por acción)	19,86	
= Nº acciones a emitir	101,208	3.906.950,2
Fracción de acciones pagada en efectivo*	-0,208	-8.047,2
Número de acciones a emitir ajustado por efectivo	101,000	3.898.903,0

* Fracción de acción pagada en efectivo de acuerdo con el precio de cierre de Metrovacesa en la sesión bursátil inmediatamente anterior a la fecha del Consejo de Administración que atienda la correspondiente solicitud de conversión

Para la obligaciones pendientes de convertir en el tercer y cuarto periodo de conversión del 2004, el número de acciones de Metrovacesa que corresponderá a cada titular de las obligaciones como consecuencia de la conversión (una vez ajustado el precio por la presente ampliación de capital liberada objeto de este folleto) será de 101 acciones, resultado del cociente de dividir el valor atribuido a dichas obligaciones (esto es, su valor nominal de 2.010 euros por obligación) por el precio de conversión antes señalado (esto es, 19,86 euros por acción), una vez redondeado dicho cociente por defecto



de acuerdo con los términos de la emisión. La Sociedad abonará al titular de las obligaciones, respecto de la fracción de acción resultante, una cantidad en metálico equivalente al importe que resulte de aplicar la fracción de que se trate al precio de cierre de la acción de la Sociedad en el Mercado Continuo en la sesión bursátil inmediatamente anterior a la fecha del Consejo de Administración que atienda la correspondiente solicitud de conversión, si bien no se efectuará ningún pago en metálico en relación con las fracciones de acciones por importes inferiores a un euro.

II.17.5. Acciones Emitidas a Cotización

La totalidad de las acciones emitidas por la Sociedad, está admitida a cotización en mercado secundario oficial nacional.

II.17.6. Los valores emitidos por Metrovacesa, se han visto afectados por ofertas públicas de adquisición de valores, en las condiciones y con el resultado que a continuación se detallan.

1. Oferta Pública de Adquisición formulada conjuntamente por las sociedades QUARTA IBÉRICA, S.p.A. y ASTRIM, S.p.A. sobre la sociedad METROVACESA, S.A. autorizada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores el día 25 de febrero de 2003.

De forma sintética las condiciones y resultado de esta Oferta son los siguientes:

Finalidad de la oferta	Toma de participación	Fecha Suspensión de valores	22-01-2003
Tipo valores suspendidos	R.V.		
% máximo de valores	100,00	% mínimo de valores	50,01
Contraprestación	Compraventa 27 euros/acción (1.800% del valor nominal)		
Volumen teórico de la operación	1.769.955.300,00 Euros		
Fecha Aprobación consejo CNMV	25-02-2003		
Fecha Inicio plazo aceptación	27-02-2003	Fecha Final plazo aceptación	27-03-2003
Fecha final de la prórroga	15-04-2003	Fecha de contratación	22-04-2003
Resultado	NEGATIVO		



FOLLETO INFORMATIVO REDUCIDO DE AMPLIACION DE CAPITAL LIBERADA

2. Oferta pública de adquisición de acciones de Metrovacesa, S.A. que formula Bami, S.A., Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos, autorizada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha de 25 de junio de 2003.

De forma sintética las condiciones y resultado de esta Oferta son los siguientes:

Finalidad de la oferta	Aumento de participación	Fecha Suspensión de valores	20-06-2003
Tipo valores suspendidos	R.V.		
% máximo de valores	10,00	% mínimo de valores	0,00
Contraprestación	Compraventa 32 euros/acción (2.133,33% del valor nominal)		
Volumen teórico de la operación	209.724.800,00 Euros		
Fecha Aprobación consejo CNMV	25-06-2003		
Fecha Inicio plazo aceptación	27-06-2003	Fecha Final plazo aceptación	28-07-2003
Fecha final de la prórroga		Fecha de contratación	31-07-2003
Observaciones	BAMI era titular en la fecha de presentación de esta oferta de 16.388.474 acciones (25% menos 1 acción del capital social) de METROVACESA, que fueron inmovilizadas con el compromiso de no aceptar la oferta.		

Tras la publicación del resultado de la Oferta y como resultado de la misma, BAMI adquirió la totalidad de las acciones a que se dirigía, por lo que su participación accionarial en METROVACESA ascendía, tras la Oferta, a 22.943.864 acciones, representativas del 35% del capital social, menos una acción.

Asimismo, tras la Oferta, el capital flotante de METROVACESA era suficiente para mantener una adecuada liquidez del valor, por lo que se mantuvo la cotización de las acciones de METROVACESA.

II.18.1. **Enumeración de las personas físicas o jurídicas que han participado en el diseño y/o asesoramiento de la emisión**

Las personas físicas o jurídicas que han participado en el diseño y/o asesoramiento de esta emisión de valores, o en la tasación, valoración o evaluación de algún activo o pasivo de Metrovacesa o de alguna información significativa pertenecen a la propia Sociedad emisora.



II.18.2. Declaración del emisor acerca de si conoce la existencia de algún tipo de vinculación o intereses económicos de dichos expertos y/o asesores con el propio emisor o en alguna Entidad controlada por él

Al no existir personas físicas o jurídicas que hubieran asesorado la emisión, según se describe en el punto II.18.1, el emisor declara no existir vinculaciones de ningún tipo ni tampoco con entidades controladas por éste, ya que las personas que han participado en el folleto son empleados de METROVACESA, S.A. y únicamente existe una relación laboral.

Firma de la persona responsable del folleto completo

En prueba de conocimiento y conformidad con el contenido del presente folleto completo firmo en Madrid a 6 de Agosto de 2004

D. José Gracia Barba

Consejero