



Comisión Nacional del Mercado de Valores  
Dirección General de Mercados  
Marqués de Villamagna, nº 3  
28006 Madrid

Madrid, 17 de septiembre de 2007

Muy Sres. nuestros:

Adjunto remitimos el CD-ROM que contiene el folleto explicativo y el modelo de anuncio de la oferta pública de adquisición valores formulada por Metrovacesa, S.A. sobre sus propias acciones.

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

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

Atentamente,

---

D. José Gracia Barba

# METROVACESA, S.A.

## Oferta Pública de Adquisición de acciones de METROVACESA, S.A. mediante canje por acciones de GECINA, S.A.

El presente anuncio se publica en cumplimiento de lo previsto en el artículo 22.1 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre Régimen de las Ofertas Públicas de Adquisición de Valores (en lo sucesivo, el “RD 1066/2007”).

La Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, la “CNMV”) ha autorizado, con fecha [●] de septiembre de 2007, la siguiente oferta pública de adquisición de acciones de Metrovacesa, S.A. (en lo sucesivo, “Metrovacesa” o la “Sociedad”) sobre sus propias acciones para su posterior amortización (la “Oferta”), que se regirá por la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores (en lo sucesivo, “LMV”), según ha quedado reformada por la Ley 6/2007, de 12 de abril, por el RD 1066/2007 y demás legislación aplicable, de acuerdo con las siguientes condiciones esenciales:

### INTRODUCCIÓN

#### 1. Ámbito de la Oferta

La Oferta se formula por Metrovacesa y se dirige a todos sus accionistas en los términos y condiciones previstos en este folleto explicativo (el “Folleto”) y en su documentación adjunta.

La Oferta, que se configura como una oferta de canje de valores, se realiza con el fin de reducir el capital social de Metrovacesa mediante la adquisición y posterior amortización de acciones propias al amparo de lo señalado en el artículo 170 de la Ley de Sociedades Anónimas y en el artículo 12 del Real Decreto 1066/2007.

La reducción del capital social de Metrovacesa, mediante la adquisición y posterior amortización de acciones propias, de la que trae causa la presente Oferta se incardina dentro del proceso de separación iniciado por los accionistas de referencia de la Sociedad -de un lado el Grupo Sanahuja y, de otro, los Sres. Rivero y Soler. Dicho proceso se regula en el Acuerdo de Separación cuyo contenido ha sido comunicado al mercado a través de varios hechos relevantes publicados los días 19, 20 y 21 de febrero de 2007. Posteriormente, el Acuerdo de Separación fue modificado el 2 de marzo de 2007 en los términos comunicados al mercado en la misma fecha.

El Acuerdo de Separación se explica en detalle en el apartado IV.5 de Folleto.

A través del Acuerdo de Separación se pretende desligar los actuales negocios en Francia (Gecina) y en España (Metrovacesa), así como disociar la presencia accionarial de los Sres. Rivero y Soler y el Grupo Sanahuja en dichos negocios, de modo que la inversión del Grupo Sanahuja en España se mantenga en Metrovacesa y se elimine la actual participación accionarial de Metrovacesa en el capital de Gecina y la actual participación accionarial de los Sres. Rivero y Soler en el capital de Metrovacesa, que pasará a estar en Gecina.

## **2. Contraprestación Ofrecida**

La Oferta se configura como una oferta de canje de valores, consistente en acciones de la sociedad francesa *Gecina Société Anonyme* (“**Gecina**”), cotizadas en Euronext París, Eurolist Compartiment A (Blue Chips) bajo el código ISIN FR0010040865, que son titularidad de Metrovacesa, quien en la actualidad posee 42.566.410, representativas de un 68,34% de su capital.

La contraprestación consiste en 0,584957 acciones de Gecina por cada una (1) acción de Metrovacesa.

A los efectos de la fijación de la ecuación de canje, cada acción de Metrovacesa se valora a 75,67 € y cada acción de Gecina a 129,36 €. La indicada valoración tiene en cuenta el valor NAV (net asset value) de 31 de diciembre de 2006 y el fondo de comercio de Metrovacesa, así como los dividendos repartidos en Metrovacesa (2,5 € por acción) y en Gecina (4,2 € por acción).

## **3. Aceptación y liquidación de la Oferta**

El procedimiento de aceptación y liquidación de la Oferta se describe en el presente anuncio y en el Cap. III del Folleto, el cual incorpora una descripción de las particularidades establecidas para realizar el cómputo y liquidación de las acciones correspondientes a las aceptaciones recibidas en la presente Oferta.

Es de destacar que la liquidación no se producirá inmediatamente tras la publicación del resultado de la Oferta y que deberá retrasarse como consecuencia de la necesidad de ejecutar con carácter previo el aumento de capital social de Metrovacesa preciso para incrementar sus fondos propios y posibilitar la reducción de capital. Se estima que el aumento de capital quedará completado dentro del plazo de un mes desde la finalización del plazo de aceptación de la Oferta. Como consecuencia de esta circunstancia, se advierte expresamente a los accionistas que acepten la Oferta que durante el plazo que medie entre la finalización del periodo de aceptación y la liquidación de la Oferta sus acciones quedarán inmovilizadas y puestas a disposición de Metrovacesa. Asimismo, se advierte a los accionistas que acepten la Oferta que durante dicho periodo:

- a) No recibirán en canje las acciones de Gecina ofrecidas en contraprestación hasta la liquidación de la Oferta;
- b) Mantendrán su condición de titulares de las acciones con las que hubieran acudido a la Oferta y, aunque no podrán proceder a su transmisión, sí podrán disfrutar y ejercitar sus derechos políticos y económicos; y, en particular, los derechos de suscripción preferente en el aumento de capital social acordado por la Junta General de la Sociedad de 28 de junio de 2007.

Se advierte expresamente a los accionistas que acudan a la Oferta y que asimismo suscriban acciones en el aumento de capital antes indicado, que no podrán acudir a la Oferta con las acciones suscritas durante dicho aumento de capital dado que la adquisición de estas acciones se producirá una vez finalizado el periodo de aceptación de la Oferta.

En consecuencia, los accionistas que deseen acudir a la Oferta deberán determinar el momento más idóneo para sus intereses de emitir las órdenes de aceptación correspondientes.

#### **4. Segunda Opa sobre Metrovacesa**

De conformidad con los términos del Acuerdo de Separación, el Grupo Sanahuja procederá a formular una oferta pública de adquisición de valores sobre el 100% de las acciones de Metrovacesa, inmediatamente después de procederse a la liquidación de la Oferta (en lo sucesivo, la “**Segunda Opa sobre Metrovacesa**”).

La Segunda Opa sobre Metrovacesa tiene el carácter de opa obligatoria y el precio ofrecido como contraprestación tendrá la consideración de precio equitativo en los términos del Real Decreto 1066/2007.

De acuerdo con la información expuesta en el apartado I.5.a del Folleto, relativo a las operaciones con valores de la Sociedad, la sociedad Cresa Patrimonial, S.L. (“**Cresa**”), ha suscrito un contrato de equity swap con Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (“**BBVA**”). En virtud de dicho contrato, BBVA adquirió, en el periodo comprendido entre el 2 y 21 de mayo de 2007, 61.587 acciones de Metrovacesa con el objeto de atender la liquidación del mismo. Las acciones adquiridas por BBVA han sido comunicadas por Cresa al registro de participaciones significativas de la CNMV al considerar que, en virtud de dicho contrato de equity swap, deben ser comunicadas por D. Román Sanahuja Pons en los términos del Real Decreto 377/1991, de 15 de marzo, sobre comunicación de participaciones significativas, ya que la totalidad de sus derechos económicos corresponden a Cresa.

El precio más alto pagado por estas acciones en el transcurso de dichas compras es de 85,70 euros por acción. Las operaciones fueron realizadas con anterioridad al pago del dividendo realizado por Metrovacesa el día 5 de julio de 2007, por importe de 2,5 euros brutos por acción. En consecuencia, en la medida en que entre la fecha del presente Folleto y el anuncio de la Segunda Opa sobre Metrovacesa sobre el 100% del capital social de la Sociedad, Cresa o cualquier sociedad del Grupo Sanahuja no lleve a cabo operaciones sobre acciones de Metrovacesa a un precio superior, distintas de la suscripción de acciones en el seno del aumento de capital social necesario para restablecer los fondos propios de la Sociedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 del Real Decreto 1066/2007, el precio de la Segunda Opa sobre Metrovacesa no podrá ser inferior a 83,21 euros por acción, por ser este el precio más alto pagado por el Grupo Sanahuja o persona que actúe concertadamente con él en los doce meses previos al anuncio de esa oferta pública de adquisición, que está previsto formularse inmediatamente después de procederse a la liquidación de la Oferta y, en todo caso, dentro del plazo de un mes desde la liquidación de la presente Oferta.

El Grupo Sanahuja ha comunicado que se ha comprometido a realizar la oferta a 83,21 euros por acción, precio que es coincidente con el acordado por las partes en el Acuerdo de Separación. Los términos de la Segunda Opa sobre Metrovacesa, se describen en mayor detalle en el apartado IV.5 del Folleto.

#### **5. Opa sobre Gecina**

La aceptación de la Opa de Metrovacesa por parte de los Sres. Rivero y Soler y su consiguiente adquisición de acciones de Gecina podría implicar, caso de resultar legalmente

necesario, la obligatoriedad de formular una Opa obligatoria sobre Gecina en Francia (la “Opa sobre Gecina”). A la fecha del Folleto, no se tiene conocimiento de ningún pronunciamiento por parte de las Autoridades francesas al respecto.

La formulación de esta OPA sobre Gecina, en su caso, debería hacerse en efectivo a un precio sometido a la aprobación por la AMF, el cual podría diferir del precio utilizado en la ecuación de canje de la presente Oferta (129,36 euros por acción).

Por último, en el caso de que la formulación de esta Opa sobre Gecina fuera legalmente obligatoria se desconoce el momento en que se presentaría, ni si eso ocurriría antes, después o de forma simultánea a la OPRA sobre Gecina descrita en el Folleto (apartado IV.5).

## ELEMENTOS SUBJETIVOS DE LA OFERTA

### 1. Sociedad Afectada

Dado que la Oferta se realiza con el fin de reducir el capital social de Metrovacesa mediante la adquisición y posterior amortización de acciones propias en cumplimiento de lo señalado en el artículo 170 de la Ley de Sociedades Anónimas y en el artículo 12 del RD 1066/2007, la sociedad oferente es la propia sociedad afectada, cuya denominación se ha indicado anteriormente.

El capital social de Metrovacesa asciende a ciento sesenta millones trescientos catorce mil setecientos noventa y nueve euros con cincuenta céntimos (160.314.799,50.- €), y se halla representado por ciento seis millones ochocientos setenta y seis mil quinientas treinta y tres (106.876.533) acciones ordinarias, de un euro con cincuenta céntimos (1,50.- €) de valor nominal cada una (todas ellas con idénticos derechos políticos y económicos) totalmente suscritas y desembolsadas que constituyen una única clase y serie.

### 2. Estructura accionarial de Metrovacesa

A la fecha del Folleto, los principales accionistas de Metrovacesa son los siguientes:

Accionista	Participaciones Significativas							
	Participación (%)				Acciones			
	D	I	R	Total	D	I	R	Total
Sr. Román Sanahuja Pons		39,67		39,67		42.398.732		42.398.732
Sr. Joaquín Rivero Valcarce	0,002	36,14	0,11	36,25	2.341	38.628.584	119.305	38.750.230
Grupo Caja Castilla La Mancha	0,60		1,62	2,22	638.417		1.736.443	2.374.860
Free float				21,85				23.352.606
<b>Total</b>				100				106.876.533

D = directa / I = Indirecta / R = Representadas

De acuerdo con lo expresado en el apartado 1.3.3 del Folleto Informativo de la OPA formulada por Alteco Gestión y Promoción de Marcas, S.L.U. (“Alteco”) y Mag-Import, S.L. (“Mag-Import”) sobre Metrovacesa, autorizada con fecha 28 de julio de 2006, y comunicado a la CNMV como participación significativa, se considera que D. Joaquín Rivero Valcarce y D. Bautista Soler, así como las sociedades vinculadas a los mismos, actúan de forma concertada a los efectos del cómputo de participaciones significativas. El 15,44% ostentado en conjunto por Mag-Import, Inmobiliaria Lasho, S.A. y Mercados de Construcciones, S.A. son titularidad de D. Bautista Soler y sólo a los efectos del cómputo de participaciones significativas son asignadas a la participación de D. Joaquín Rivero, de acuerdo con la normativa vigente. Sin perjuicio de la formulación conjunta de aquella oferta, no existe acuerdo alguno de accionistas ni concertación entre ellos respecto del ejercicio de los derechos políticos de D. Joaquín Rivero y D. Bautista Soler ni sus respectivas sociedades y, por tanto, no puede descartarse que la consideración de concertación a efectos del cómputo de participación significativas sea temporal y pueda desaparecer en el futuro.

Las sociedad Grupo Pra, S.A., de un lado, y las sociedades Alteco y Mag-Import, de otro, han suscrito un pacto de accionistas mediante sendos contratos de compraventa de acciones de fecha 25 de enero de 2007. En virtud de dichos contratos de compraventa, Grupo Pra, S.A. se comprometió a ejercitar en todo momento en las juntas generales de Metrovacesa los derechos de voto correspondientes a las 3.053.615 acciones transmitidas bajo ellos, representativas de un 2,86% del capital social de la Sociedad, en el mismo sentido que lo hagan Alteco y Mag-Import en sus respectivas participaciones transmitidas. Este compromiso tiene una duración de, al menos, dos años desde la fecha de ejecución de las referidas compraventas. Esta circunstancia motiva que el mencionado 2,86% ostentado por Grupo PRA, S.A se haya asignado a D. Joaquín Rivero a los solos efectos de cómputo de participaciones significativas.

A la fecha del Folleto no existe ninguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer, directa o indirectamente, el control sobre la Sociedad de conformidad con lo previsto en los artículos 4 de la LMV y 42 del Código de Comercio.

A la fecha del presente Folleto, no existe ningún acuerdo expreso o tácito, verbal o escrito, entre los accionistas de Metrovacesa que implique el control de la Sociedad. A excepción de lo indicado anteriormente (pacto parasocial del Grupo Pra, S.A.), a la fecha del presente Folleto tampoco existe entre los accionistas de la Sociedad ningún pacto parasocial de los señalados en el artículo 112 de la LMV destinado a establecer una política común en lo referente a la gestión de la Sociedad o que tenga por objeto influir de manera relevante en la misma, así como cualquier otro que, con la misma finalidad, regule el derecho de voto en el Consejo de Administración o en la comisión ejecutiva de Metrovacesa.

## **VALORES A LOS QUE SE EXTIENDE LA OFERTA**

### **1. Valores a los que se extiende la Oferta**

La Oferta se dirige a todos los accionistas de la Sociedad y se extiende a un total de 64.539.382 acciones, de un euro cincuenta céntimos (1,50.- €) de valor nominal cada una, admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y negociadas a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo). Las acciones a las que se dirige la Oferta representan el 60,39 % del capital social de Metrovacesa.

No obstante lo anterior, en virtud de los compromisos asumidos por determinados accionistas de no acudir a la Oferta (el Grupo Sanahuja -según se define este término en el Folleto -, los accionistas relacionados en el apartado 1.3.d del mismo y las acciones en autocartera), la Oferta se dirige de forma efectiva sobre 53.974.886 acciones de la Sociedad, representativas del 50,50% de su capital social.

Los términos de la Oferta son idénticos para la totalidad de las acciones de Metrovacesa, ofreciéndose la contraprestación señalada en el apartado 2 siguiente. Las acciones objeto de la Oferta deberán ser entregadas con todos los derechos políticos y económicos, cualquiera que sea su naturaleza, que pudieran corresponder a las mismas. Las acciones a las que se extiende la Oferta deberán ser transmitidas libres de cargas, gravámenes o derechos de terceros que limiten los derechos políticos o económicos de dichas acciones o su transmisibilidad y por personas legitimadas según el registro contable, de forma que Metrovacesa adquiera propiedad irreivindicable de las acciones a las que se extiende la Oferta de acuerdo con el artículo 9 de la LMV.

Habida cuenta de las condiciones de la Oferta y del número efectivo de acciones sobre el que éste se dirige, el número de acciones de Metrovacesa que acudan a la Oferta no resultará superior en ningún caso al número de acciones de la Sociedad a cuya adquisición se dirige la Oferta, por lo que no procede la fijación de reglas de distribución y prorrateo.

La efectividad de la Oferta no está condicionada a la adquisición de un número mínimo de acciones y será válida con independencia de la cifra final de aceptaciones que se produzca.

## **2. Contraprestación ofrecida en la Oferta Pública**

La Oferta se configura como una oferta de canje de valores, consistente en acciones de Gecina, antes descritas.

La contraprestación consiste en 0,584957 acciones de Gecina por cada una (1) acción de Metrovacesa. En consecuencia, considerando el número de acciones sobre el que la Oferta se dirigirá de forma efectiva (53.974.886) en virtud de los compromisos antes descritos, el número máximo de acciones de Gecina a entregar en canje será de 31.572.988.

En el Cap. V.3 del Folleto se contiene una descripción detallada del Gecina y de las principales características de los valores ofrecidos en contraprestación.

## **3. Justificación de la contraprestación**

**3.1. Introducción:** La ecuación de canje descrita a continuación fue acordada por las partes del Acuerdo de Separación.

Partiendo de una valoración de 75,67 € por acción de Metrovacesa y una valoración de 129,36 € por cada acción de Gecina, resulta una ecuación de canje de 0,584957 acciones de Gecina por una de Metrovacesa.

**3.2. Valoraciones empleadas para determinar la ecuación de canje:** La ecuación de canje acordada se calcula sobre la base del valor patrimonial antes de impuesto de la Sociedad, valor que se ha ajustado por una serie de parámetros. Para la obtención de estos valores se ha utilizado:

- 1.- La valoración de activos (GAV) de Metrovacesa y Gecina a 31 de diciembre de 2006.
- 2.- El cálculo estimado del valor patrimonial de estas sociedades antes de impuestos a 31 de diciembre de 2006.
- 3.- Primas de valoración adicional al valor actual de los activos de las sociedades, asignados de mutuo acuerdo por las partes del Acuerdo de Separación; y
- 4.- Dividendos repartidos con cargo al ejercicio 2006.

Valoración de activos (GAV) de ambas compañías a 31 de diciembre de 2006

Las valoraciones de los activos utilizadas han sido las realizadas de forma habitual por cada empresa al cierre del ejercicio. Los expertos independientes que han realizado las valoraciones han sido, asimismo, los habituales de cada empresa (por parte de Metrovacesa, CB Richard Ellis y Tasaciones Hipotecarias y, por parte de Gecina, CB Richard Ellis, AtisReal, Foncier Expertise y Catella Valuation Advisors). La valoración de activos de Metrovacesa asciende a 8.068 millones de euros (excluyendo Gecina) y la de Gecina a 11.313 millones de euros. En la tabla siguiente se muestra un resumen de las mismas por tipología de activos:

<b>Valoración Activos 2006</b>				
Datos en Mn €	MVC	% MVC	Gecina	% Gecina
Oficinas	2.680	33,2%	6.187	54,7%
C. Comerciales	1.050	13,0%	101	0,9%
Hoteles	338	4,2%	222	2,0%
Residencial	189	2,3%	4.208	37,2%
Sanitario	-	-	204	1,8%
Locales	155	1,9%	-	-
Parkings	122	1,5%	-	-
Logística	184	2,3%	391	3,5%
Residencias	67	0,8%	-	-
Otros	3	0,0%	-	-
Promoción y suelo	3.283	40,7%	-	-
<b>Total Valoración</b>	<b>8.068</b>	<b>100,0%</b>	<b>11.313</b>	<b>100,0%</b>

### Valor Patrimonial de las sociedades antes de impuestos (NAV Bruto)

El Valor Patrimonial de ambas compañías o NAV Bruto se calcula a partir de los fondos propios a los que deben sumarse las plusvalías brutas. Por plusvalías brutas se entiende la diferencia entre valor de mercado de los activos y su valor contable en el balance de situación de las sociedades. Adicionalmente se incorporan otras partidas de menor importancia como el valor de mercado de la deuda, ajustes de minoritarios, coberturas, etc.

En la tabla siguiente se resume el NAV de ambas compañías en 2006 utilizado como base para el cálculo de la ecuación de canje:

<b>Resumen NAV Bruto 2006</b>		
Datos en Mn €	MVC	Gecina
Fondos Propios	4.581	6.650
+ Plusvalías Brutas Activos	2.147	156
+ Otros ajustes	63	80
<b>Total NAV Bruto</b>	<b>6.792</b>	<b>6.886</b>
Nº acciones (Miles)	106.877	60.991
<b>NAV Bruto por acción</b>	<b>63,5</b>	<b>112,9</b>

El NAV Bruto de Metrovacesa es a 31 de diciembre de 2006 de 6.792 millones de euros, o lo que es lo mismo, 63,5 euros por acción en base al número actual de acciones de la Sociedad (106.876.533) tras la ampliación de capital liberada finalizada en enero de 2007.

Por lo que respecta a Gecina, el NAV de la compañía a 31 de diciembre de 2006 ascendía a 6.886 millones de euros o, lo que es lo mismo, de 112,9 euros por acción. El número de acciones utilizado en el caso de Gecina es el resultante del número de acciones totales de la sociedad al cierre (62.269.670 acciones) ajustado por la autocartera (2.141.870 acciones) y por las stock options existentes.

### Primas sobre valoración de activos de patrimonio

A efectos del cálculo del “NAV Ajustado” utilizado en la ecuación de canje, se ajustan las valoraciones de activos de la compañía en función de unas primas de valoración adicionales que las partes del Acuerdo de Separación y, posteriormente, Metrovacesa han entendido necesarias para reflejar el potencial de valor de las compañías.

Las primas que se han aplicado oscilan entre el 10% y el 15%, según la tipología de los activos de cada compañía.

Las primas empleadas se justifican por las razones siguientes:

- (i) Históricamente, tanto Metrovacesa como Gecina, han obtenido dichas primas en la venta de sus activos tomando en consideración las últimas valoraciones disponibles de dichos inmuebles.
- (ii) El mercado inmobiliario de alquiler se encuentra en un momento óptimo, con fuertes renovaciones al alza de los contratos de rentas. Esto implica unos mayores ingresos futuros y, por lo tanto, la necesidad de ajustar al alza de los inmuebles en relación a su mayor valor potencial.
- (iii) El exceso de demanda de inmuebles en renta en los mercados está produciendo bajadas continuadas en los yields de compra / venta de inmuebles. Los yields de los activos de ambas compañías se encontraban ligeramente por encima de la media del mercado y con la aplicación de dichas primas se pretende en general igualar dichas diferencias.

En la tabla siguiente se resumen las primas utilizadas para cada tipo de activos:

<b>% Primas sobre Valoración de Activos a 31/12/2006</b>		
	<b>MVC</b>	<b>Gecina</b>
Oficinas	10%	10%
C. Comerciales	15%	10%
Hoteles	0%	0%
Residencial	10%	15%
Sanitario	0%	0%
Locales	10%	0%
Parkings	15%	0%
Logística	0%	0%
Residencias	10%	0%
Otros	0%	0%
Promoción y suelo	0%	0%

Como resultado de estas primas utilizadas, la valoración de activos de Metrovacesa se incrementa en 504 millones de euros y la de Gecina en 1.260 millones de euros.

La prima de 1.260 millones de euros de Gecina se incluye también como mayor valor en Metrovacesa, por el 70,78% de porcentaje participación efectivo que esta tiene en Gecina.

### Dividendos con cargo al ejercicio 2006

El NAV ajustado anterior se ajusta adicionalmente por el dividendo distribuido con cargo a los resultados de 2006:

- (i) En el caso de Gecina se ha ajustado su valoración en función del dividendo de 4,2 euros por acción o 256 millones de euros, distribuido con cargo al ejercicio cerrado del 2006, aprobado por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el 19 de junio de 2007 y pagado el 20 de junio de 2007.
- (ii) En el caso de Metrovacesa se ha ajustado su valoración en función del dividendo complementario que por importe de 2,5 euros por acción o 267 millones de euros ha sido aprobado el pasado 28 de junio de 2007 y pagado el 5 de julio de 2007. Hay que recordar que en enero de 2007 Metrovacesa repartió ya un dividendo a cuenta de 1 euro por acción y que, por lo tanto, el dividendo total que ha sido repartido a sus accionistas con cargo al ejercicio 2006 es de 3,5 euros por acción.

Asimismo la valoración de Metrovacesa ha sido ajustada por la parte de los dividendos repartidos por Gecina que han sido cobrados por Metrovacesa como resultado de la participación que actualmente mantiene. En total, Metrovacesa ha cobrado 180 millones de euros correspondientes a las 42.566.410 acciones de Gecina en poder de Metrovacesa.

### Ecuación de Canje

Como resultado de los valores y ajustes anteriormente detallados, el NAV ajustado utilizado para la ecuación de canje ha sido el siguiente:

<b>NAV Ajustados para ecuación de canje</b>		
Datos en Mn €	MVC	Gecina
<b>NAV Bruto 2006 utilizado</b>	<b>6.792</b>	<b>6.886</b>
+ Prima sobre activos	504	1.260
+ Prima activos Gecina en MVC*	879	
- Dividendos a pagar	-267	-256
+ Dividendos a cobrar**	180	
<b>NAV Ajustado</b>	<b>8.087</b>	<b>7.890</b>
Nº acciones (Miles)	106.877	60.991
<b>NAV Bruto por acción</b>	<b>75,67</b>	<b>129,36</b>

\* Prima valoración activos Gecina por porcentaje efectivo de Metrovacesa (69,8%)

**\*\* Dividendos repartidos por Gecina y cobrados por Metrovacesa**

El valor de canje asignado a la acción de Metrovacesa es de 75,67 euros por acción. El diferencial respecto al NAV Bruto de base utilizado se corresponde con el fondo de comercio asignado por las primas de valoración adicional, ajustadas a su vez por el cobro y pago de dividendos con cargo a 2006.

El valor de canje asignado a la acción de Gecina es de 129,36 euros por acción. Al igual que en Metrovacesa, el valor de NAV de Gecina ha sido ajustado por las primas de valoración sobre activos y por los dividendos a repartir.

La ecuación de canje, en función de los valores comentados anteriormente es de 0,584957 acciones de Gecina por cada acción de Metrovacesa :

<b>Ecuación de Canje</b>	
Datos en €/acción	
NAV Ajustado MVC	75,67
NAV Ajustado Gecina	129,36
<b><i>Ecuación de Canje</i></b>	<b><i>0,584957</i></b>

El Consejo de Administración de Metrovacesa ha considerado adecuada desde el punto de vista financiero la referida ecuación de canje en el informe justificativo de la propuesta de acuerdo de reducción de capital social sometido a la Junta General Ordinaria de 28 de junio de 2007.

Dicho punto de vista ha sido avalado por la *fairness opinion* emitida para la presente Oferta por Ernst & Young, S.L., en su condición de asesor financiero de la Sociedad, y que se adjunta como Anexo nº 12 del Folleto.

#### **4. Agente de Picos**

Se hace constar expresamente que la Sociedad únicamente aceptará el canje de un número de acciones de Metrovacesa que, como resultado de la aplicación de la ecuación de canje, resulte en un número entero de acciones de Gecina. Las acciones o cuotas de acciones de Metrovacesa que el aceptante haya incluido en una declaración de aceptación y que, por aplicación de la ecuación de canje, no permitan la obtención de un número de entero de acciones de Gecina o resulten en exceso de un número entero de acciones de Gecina, tendrán la consideración de picos (en adelante, los “**Picos**”).

Caja Madrid Bolsa, Sociedad de Valores, S.A. (en lo sucesivo, “**Caja Madrid Bolsa**” o el “**Agente de Picos**”), con domicilio en Madrid, Calle Serrano nº 39, 28001 de Madrid, y CIF A79203717, actuando en nombre y por cuenta propia, adquirirá y pagará en efectivo los

Picos, en los términos descritos en el Folleto, a aquellos accionistas de Metrovacesa que acepten la Oferta por un número de acciones de la Sociedad que, aplicando la ecuación de canje, no resulte en un número entero de acciones de Gecina. El Agente de Picos sumará las acciones o cuotas de acciones de Metrovacesa así adquiridas y recibirá, como cualquier aceptante de la Oferta, las acciones de Gecina que correspondan a las acciones o cuotas de acciones de Metrovacesa que presente para su canje.

## 5. Financiación de la Oferta

La operación no requiere financiación directa por tratarse de una Oferta de canje de valores. No obstante, la ejecución de la operación requiere financiación indirecta desde una doble perspectiva:

- a) En primer lugar, es necesario financiar la reposición de los fondos propios de Metrovacesa en la medida necesaria para llevar a cabo la reducción de capital de la que trae causa la Oferta. En concreto, deberán reponerse los fondos propios de la Sociedad en aquella cuantía que como mínimo, una vez ejecutada la reducción de capital, permita a la Sociedad reestablecer el desequilibrio patrimonial que se produciría como consecuencia de la ejecución de la reducción de capital social y contar, tras la ejecución de dicho acuerdo de reducción, al menos con un patrimonio neto igual a la cifra del capital social resultante y la reserva legal (20% del capital social).

A estos efectos, la Junta General Ordinaria de Metrovacesa de 28 de junio de 2007 ha acordado aumentar el capital social de la Sociedad por un importe nominal de TREINTA Y TRES MILLONES DE EUROS (33.000.000.- €) mediante la emisión y puesta en circulación de 22.000.000 de acciones ordinarias de 1,50.- € de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, delegando su ejecución en el Consejo de Administración de Metrovacesa -quien, a su vez, podrá delegar esta facultad en la Comisión Ejecutiva-.

D. Román Sanahuja Pons, en nombre propio y en nombre y representación de las entidades integrantes del Grupo Sanahuja, se ha comprometido de manera firme e irrevocable frente a la Sociedad a suscribir en una segunda vuelta el número de acciones adicionales no suscritas en primera vuelta por el resto de los accionistas de Metrovacesa que sea preciso para que la Sociedad cuente con las reservas necesarias a los efectos indicados de contar con los fondos propios requeridos para llevar a cabo la reducción de capital social de la Sociedad.

- b) En segundo lugar, en la medida que la operación exige la entrega de acciones de Gecina libres de cargas y gravámenes en canje por las acciones de Metrovacesa que acudan a la Oferta, la operación ha requerido la modificación del contrato (refinanciación de la deuda corporativa) de crédito sindicado de fecha 5 de junio de 2006, por importe de € 3.209.964.536, celebrado, entre otros, por la Sociedad como acreditado y The Royal Bank of Scotland Plc como entidad organizadora y agente de crédito con el fin de levantar las cargas pignoraticias constituidas sobre dichas acciones de Gecina en garantía del mismo.

Como consecuencia de esta modificación, el 27 de julio de 2007 se ha procedido al levantamiento de la prenda que pesaba sobre las acciones de Gecina que constituyen la contraprestación de esta Oferta.

## **6. Garantías de la Oferta**

De conformidad con lo previsto en el artículo 15.3 del RD 1066/2007, no se considera necesaria la presentación de caución en garantía de la Oferta, por cuanto las acciones de Gecina que se entregarán en contraprestación de la Oferta son propiedad de la Sociedad, habiéndose inmovilizado las mismas a los efectos de asegurar su afección al resultado de la Oferta y su entrega ulterior a los accionistas que acudan a la Oferta. Las acciones de Gecina que se entregarán en canje serán libremente transmisibles y se entregarán libres de cargas y gravámenes.

A los efectos de garantizar la adquisición y pago de los Picos por el Agente de Picos, éste ha presentado ante la CNMV el aval emitido por Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid a que se refiere el apartado III.2 del Folleto.

A los efectos de garantizar sus compromisos frente a la Sociedad en relación con la suscripción de acciones bajo el aumento de capital social antes descrito, D. Román Sanahuja Pons ha entregado a la Sociedad el aval emitido por HSBC a que se refiere el apartado II.4.b del Folleto.

## **PROCEDIMIENTO DE ACEPTACIÓN Y LIQUIDACIÓN**

### **1. Plazo de aceptación de la Oferta**

El plazo de aceptación de la Oferta es de un mes contado a partir del día hábil bursátil siguiente a la fecha de publicación del primero de los anuncios en el Boletín de Cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y en un periódico de ámbito nacional, en los términos del artículo 22 del Real Decreto 1066/2007. A efectos de cómputo del referido plazo de un mes se incluirá tanto el día inicial como el último día del plazo. El plazo de aceptación se alargará en caso de que el último día del plazo fuera inhábil a efectos de negociación en el SIBE hasta el primer día hábil siguiente a dichos efectos. El plazo de aceptación finalizará en todo caso a las 24:00 del último día del plazo.

Se tomará como fecha de publicación del anuncio en el Boletín de Cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia la fecha de la sesión bursátil a la que se refiera dicho boletín.

### **2. Formalidades que deben cumplir los destinatarios de la Oferta para manifestar su aceptación, así como la forma y plazo en el que recibirán la contraprestación**

**2.1. Intervención de entidades miembros de las Bolsas de Valores:** Dado que la Oferta se sustancia como una permuta de acciones de Metrovacesa por acciones de Gecina, la Oferta no precisa de la intervención de entidades miembros de las Bolsas de Valores, excepto en lo que se refiere a la transmisión de los Picos, en cuyo caso sí será necesaria su intervención en lo que se refiere a la transmisión de acciones enteras de Metrovacesa que formen parte de los

Picos. La transmisión de fracciones de acciones de Metrovacesa que formen parte de los Picos no requerirán la intervención de los miembros de las Bolsas de Valores.

**2.2. Canje de valores extranjeros:** La contraprestación de la Oferta consiste en la entrega en canje de acciones de Metrovacesa por acciones de Gecina, valores extranjeros que cotizan en el mercado francés y que se encuentran depositadas en Francia.

En consecuencia, los accionistas aceptantes de la Oferta deberán, al objeto de recibir las acciones de Gecina entregadas como contraprestación, designar en el momento de cursar sus órdenes de aceptación de la Oferta el nombre de la entidad intermediaria francesa en la que deseen depositar las acciones de esta sociedad que reciban en canje. Esta designación podrá realizarse en cualquiera de las maneras siguientes:

- a) designando como entidad depositaria de las acciones a la propia sociedad Gecina.

Se advierte expresamente a aquellos accionistas que opten por depositar sus acciones directamente en los libros registro de Gecina que, en caso de ordenar una ulterior transmisión de sus acciones, podrán realizarla directamente sin necesidad de transferir previamente dichas acciones a una entidad intermediaria francesa. A estos efectos, Gecina canaliza estas operaciones a través del broker SwissLife Banque. Los costes de corretaje por la transferencia de las acciones tanto en compra como en venta son de un 0,30% del montante bruto de la transacción (impuestos excluidos), con un importe mínimo de 7,65 euros, sin impuestos, por orden.

- b) designando a una entidad intermediaria francesa de su elección; o

- c) designando como entidad intermediaria francesa depositaria de las acciones recibidas en canje aquella que indique la entidad participante de Iberclear donde se encuentren depositadas las acciones de Metrovacesa aceptantes de la Oferta. En este supuesto, las acciones de Gecina entregadas en canje se mantendrán depositadas como acciones extranjeras a través de una cuenta abierta ante la entidad intermediaria francesa por dicha entidad participante en Iberclear. Aunque esta cuenta de valores extranjeros estará abierta a nombre de la entidad participante en Iberclear, el accionista aceptante dispondrá a su nombre del saldo correspondiente de las acciones de Gecina recibidas en canje.

En caso de ausencia de designación expresa por parte del accionista aceptante de la Oferta, se entenderá automáticamente que opta por esta tercera opción como forma de entrega y depósito de las acciones de Gecina entregadas en canje.

La Entidad Agente recibirá de las entidades participantes de Iberclear depositarias de las acciones de Metrovacesa a entregar en canje, junto con la demás información y documentación indicada posteriormente, la designación de la entidad intermediaria francesa a la que deba transferir las acciones de Gecina en el momento de liquidación de la Oferta. El traspaso de estas acciones se realizará por la Entidad Agente mediante la emisión de las órdenes oportunas a BNP Paribas Securities Services, actual depositario de las acciones de Gecina. Una vez emitidas estas órdenes, la transferencia será automática e irrevocable.

Como se ha indicado, las acciones de Gecina que se entregarán en canje se encuentran actualmente depositadas ante BNP Paribas Securities Services, una entidad intermediaria francesa, por lo que tienen la consideración de “títulos nominativos administrados”. Esta condición se mantendrá en caso del depósito de las acciones de Gecina en otra entidad intermediaria francesa. Esta condición implica que los derechos económicos relativos a las acciones de Gecina se ejercerán por el intermediario en nombre del accionista y los derechos políticos por éste último directamente, en la forma que se describe con mayor detalle en el apartado V.1.c del Folleto.

No obstante lo anterior, se informa que aquellos accionistas que acudan a la Oferta que deseen depositar sus acciones en los libros registro de Gecina, que en tal supuesto sus acciones adquirirán la condición de “acciones nominativas puras”, en cuyo caso los derechos relativos a estas acciones se ejercerán directamente por su titular.

**2.3. Aceptación revocable e incondicional:** De conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 1066/2007, las declaraciones de aceptación de los accionistas de Metrovacesa que acepten la Oferta en los términos descritos en el Folleto serán revocables en cualquier momento antes del último día del plazo de aceptación de la Oferta y carecerán de validez si se someten a condición.

**2.4. Formalidades relativas a la aceptación de la Oferta Pública:** Los accionistas de Metrovacesa que deseen aceptar la Oferta deberán formular su aceptación por escrito dirigiéndose a la entidad participante en Iberclear donde tengan constituido su depósito de acciones de Metrovacesa. Las aceptaciones serán cursadas a la Entidad Agente a través de las entidades depositarias participantes en Iberclear en las que se encuentren depositadas las acciones correspondientes, quienes las comunicarán a dicha Entidad Agente por medio de los soportes informáticos oportunos. Se incluirá, entre otros extremos, la identificación de intermediario habilitado para recibir las acciones de Gecina recibida en contraprestación, como se ha indicado previamente.

Las declaraciones de aceptación de los titulares de acciones de la Sociedad se acompañarán de la documentación suficiente para que pueda producirse la transmisión de las acciones, y deberán incluir todos los datos identificativos exigidos por la legislación aplicable en relación con este tipo de operaciones.

Las acciones objeto de la Oferta deberán ser entregadas con todos los derechos políticos y económicos, cualquiera que sea su naturaleza, que pudieran corresponder a las mismas.

Las acciones a las que se extiende la Oferta deberán ser transmitidas libres de cargas, gravámenes o derechos de terceros que limiten los derechos políticos o económicos de dichas acciones o su transmisibilidad y por personas legitimadas según el registro contable, de forma que Metrovacesa adquiera la propiedad irreivindicable de las acciones a las que se extiende la Oferta de acuerdo con el artículo 9 de la LMV.

Las entidades participantes serán las encargadas de recoger dichas aceptaciones por escrito y responderán de acuerdo con sus registros de detalle de la titularidad y tenencia de los valores a que se refieren las declaraciones de aceptación, así como de la inexistencia de inscripciones de cargas o gravámenes o derechos de terceros que limiten los derechos políticos o económicos de dichas acciones o su libre transmisibilidad.

Se entenderá que la declaración de aceptación de la Oferta implica automáticamente el consentimiento del accionista aceptante para que las acciones que estén comprendidas en su declaración de aceptación (incluidas también, por tanto, aquellas a las que se aplique el régimen de Picos), sean presentadas por la entidad participante en la que estén registradas a la Sociedad a través de la Entidad Agente, para que gestione el cambio de titularidad de las acciones objeto de aceptación a favor de la Sociedad.

Durante el periodo de aceptación de la Oferta, las entidades depositarias participantes en Iberclear que reciban las declaraciones de aceptación remitirán a la Entidad Agente y a las respectivas sociedades rectoras, con una periodicidad diaria, los datos relativos al número de acciones comprendidas en las declaraciones de aceptación presentadas por los accionistas de la Sociedad. Cada accionista de la Sociedad aceptante de la Oferta podrá requerir de la entidad participante en Iberclear a través de la cual curse su aceptación el oportuno justificante de que su declaración de aceptación ha sido presentada a la Entidad Agente de conformidad con lo previsto en el Folleto.

No se admitirán declaraciones de aceptación respecto de acciones cuyas referencias de registro sean posteriores al último día del plazo de aceptación de la Oferta; es decir, aquellas acciones que acepten la Oferta deberán haber sido adquiridas como máximo el último día del plazo establecido para la aceptación de la Oferta, sin perjuicio de lo que se dispone a continuación en relación con el compromiso asumido por el Agente de Picos.

Los accionistas de Metrovacesa podrán aceptar la Oferta por la totalidad o parte de las acciones que posean en Metrovacesa. Toda declaración que formulen deberá comprender al menos una (1) acción de Metrovacesa y, en todo caso, realizarse por un número entero de acciones de Metrovacesa (sin perjuicio de la aplicación del régimen de Picos). Supuesto ese número mínimo, toda declaración se referirá necesariamente a una de las siguientes dos posibilidades:

- (i) un número de acciones de Metrovacesa que, como consecuencia de la aplicación de la ecuación de canje, no resulte en un número entero de acciones de Gecina. En este supuesto, la declaración de aceptación que realice cada accionista se referirá, por una parte, en cuanto al canje ofrecido por Metrovacesa, únicamente al máximo número de acciones de Metrovacesa que, aplicando la ecuación de canje, resulte en un número entero de acciones de Gecina; y, por otra parte, se entenderá que conlleva automática e irrevocablemente (i) la orden de transmisión a Caja Madrid Bolsa del Pico de acciones o cuotas de acciones de Metrovacesa existente, de acuerdo con lo dispuesto a continuación; y (ii) el derecho a percibir de Caja Madrid Bolsa la contraprestación en metálico prevista por la transmisión del Pico existente y descrita seguidamente; o alternativamente,
- (ii) una única acción de Metrovacesa. En este supuesto, la declaración no implicará la aceptación del canje ofrecido por la Sociedad -en tanto en cuanto no recibirá de ésta acciones de Gecina- pero conllevará automática e irrevocablemente (i) la orden de transmisión a Caja Madrid Bolsa del Pico existente -la acción de Metrovacesa ofrecida en Canje- de acuerdo con lo dispuesto a continuación; y (ii) el derecho a percibir de Caja Madrid Bolsa la contraprestación en metálico descrita seguidamente por la transmisión del Pico existente.

En consecuencia, se advierte que, como consecuencia de la aplicación de la ecuación de canje, la aceptación de la Oferta producirá necesariamente la aplicación del régimen de Picos y ello con independencia del número de acciones que acudan a la Oferta.

Para una mejor comprensión del funcionamiento de la adquisición de los Picos (cuyas condiciones se describen en el apartado 2.6 siguiente) y, sin perjuicio de la posibilidad que tiene cualquier accionista de Metrovacesa en el mercado, de no aceptar la Oferta o aceptarla parcialmente, se facilitan determinados supuestos prácticos en el Folleto.

**2.5. Oficina de Incidencias:** La Sociedad pone a disposición de los accionistas de Metrovacesa destinatarios de la Oferta la Oficina del Accionista, sita en Plaza Carlos Trías Bertrán, nº 7 28020 - Madrid, para la resolución de cualesquiera cuestiones o incidencias que pudieran producirse en lo relativo a la Oferta.

Para mayor comodidad, los accionistas de Metrovacesa podrán formular telefónicamente o vía electrónica a esta oficina sus cuestiones o incidencias en relación con la Oferta. Para ello, podrán dirigirse al teléfono 91.418.41.73 o a la dirección de correo electrónico [oficinadelaccionista@metrovacesa.es](mailto:oficinadelaccionista@metrovacesa.es).

**2.6. Compromiso asumido por cuenta propia por Caja Madrid Bolsa para adquirir los Picos:** Con la finalidad de prestar un servicio en interés de los accionistas de la Sociedad que acepten la Oferta por un número de acciones de Metrovacesa que, como consecuencia de aplicar la ecuación de canje, no resulten en un número entero de acciones de Gecina, el Agente de Picos ha asumido el compromiso de adquirir dichos Picos a los accionistas de Metrovacesa en nombre y por cuenta propia y en fase de liquidación de la Oferta (esto es, una vez completado el aumento de capital descrito a continuación), en las condiciones que se describen a continuación y sin gasto alguno para el accionista.

Accionistas de Metrovacesa que pueden beneficiarse de la adquisición de Picos: Podrá beneficiarse del sistema de adquisición de Picos previsto en este apartado todo accionista de Metrovacesa que formule la declaración de aceptación de la Oferta antes descrita ante la correspondiente entidad participante en Iberclear. Se entenderá que los accionistas que acudan a la Oferta se acogen automáticamente al sistema de adquisición de Picos aquí descrito sin que sea necesario a tal efecto la remisión de instrucciones específicas a la entidad participante en Iberclear depositaria de las acciones que acudan a la Oferta.

Número máximo de acciones de Metrovacesa que pueden beneficiarse de la adquisición de Picos: A la vista de la ecuación de canje de la Oferta, el régimen de la transmisión de Picos podrá aplicarse, exclusivamente, a un número menor de 1,709527 acciones de Metrovacesa por cada accionista de la Sociedad.

Sobre la base de la existencia de un número aproximado de 10.500 accionistas de Metrovacesa y teniendo en cuenta que, como máximo, existirá un remanente teórico de 1,709527 acciones por cada accionista aceptante, la adquisición de acciones en ejecución del presente compromiso alcanzaría un máximo teórico de 17.950 acciones. Suponiendo que la cotización media de las acciones de Gecina en las sesiones mencionadas en el apartado posterior fuera de ciento veintitrés euros (123 €) por acción, ello representaría un compromiso máximo total de 1.291.500 euros; compromiso que se encuentra garantizado por Caja Madrid

Bolsa mediante aval bancario por importe de 2.207.855 euros, por lo que el importe garantizado supera el del compromiso referido.

Condiciones de ejecución del compromiso asumido por Caja Madrid Bolsa: Las condiciones fundamentales de ejecución del compromiso asumido por el Agente de Picos son las siguientes.

- (i) El Agente de Picos adquirirá de los accionistas aceptantes de la Oferta los Picos correspondientes según se derive de las declaraciones de aceptación presentadas por las entidades depositarias correspondientes. Las acciones o fracciones de acciones de Metrovacesa a las que, de acuerdo con lo previsto en el Folleto, se aplique el régimen de Picos, serán agrupadas por el Agente de Picos a los efectos de facilitar su adquisición por parte de Caja Madrid Bolsa.
- (ii) Caja Madrid Bolsa acudirá a la Oferta, en las mismas condiciones que el resto de los aceptantes, por el total agregado de las acciones de Metrovacesa que adquiriera en ejecución de lo previsto en este apartado y las cuales serán canjeadas por acciones de Gecina.
- (iii) El precio por acción en euros al que el Agente de Picos adquirirá cada una de las acciones o cuotas de acciones de Metrovacesa correspondientes a los Picos será la media aritmética del cambio medio ponderado de la acción de Gecina en el Euronext durante la sesión bursátil correspondiente a la fecha de inscripción en el Registro Mercantil de Madrid del aumento de capital social de Metrovacesa que se señala en el apartado siguiente y las dos sesiones inmediatamente anteriores multiplicado por la ecuación de canje (0,584957) (el “**Precio de Adquisición de Picos**”). En el caso de que la fecha de inscripción no fuera día hábil bursátil en Francia (Euronext) se considerarán sólo las dos sesiones inmediatamente anteriores.

Por consiguiente, el Precio a abonar por el Agente de Picos al aceptante de la Oferta en cuya declaración de aceptación se incluyan Picos será el resultante de multiplicar el Precio de Adquisición de Picos por el número (entero o fracción) de acciones de Metrovacesa al que el Pico se refiera, redondeado al céntimo de euro más próximo.

- (iv) La adquisición y liquidación de los Picos por parte del Agente de Picos se realizará dentro de los tres (3) días hábiles bursátiles siguientes a la fecha de la última sesión bursátil que se haya considerado a los efectos de la determinación del Precio de Adquisición de Picos. La operación de adquisición de Picos será liquidada el mismo día en que ésta se realice.
- (v) La adquisición por parte de Caja Madrid Bolsa de acciones enteras que formen parte de los Picos se realizará a través de los procedimientos establecidos por Iberclear.

Garantía: El compromiso por Caja Madrid Bolsa ha sido garantizado por Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, conforme al aval que se acompaña como Anexo nº 17 del Folleto.

### 3. Procedimiento de liquidación y entrega de la contraprestación de la Oferta.

**3.1 Publicación del resultado de la Oferta:** Finalizado el plazo de aceptación de la Oferta, la Entidad Agente comunicará a la CNMV, en un plazo que no excederá de cinco (5) días hábiles desde la finalización del plazo de aceptación de la Oferta, el número total de valores comprendidos en las declaraciones de aceptación recibidas.

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 y a la Sociedad 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.

**3.2. Ejecución, inscripción en el Registro Mercantil del acuerdo de ampliación de capital social de Metrovacesa y admisión a cotización de las acciones emitidas:** Una vez finalizado el periodo de aceptación de la Oferta, y antes de que se realice la liquidación de la Oferta y que, por tanto, las acciones de Gecina se entreguen en canje por las acciones de Metrovacesa, se procederá a la ejecución del aumento de capital social acordado por la Junta General Ordinaria el pasado día 28 de junio de 2007. Este aumento de capital es necesario para procurar los fondos propios precisos -al menos en la cuantía mínima requerida- para efectuar la reducción de capital social de la que trae causa esta Oferta.

Debe advertirse que este proceso de ejecución del referido aumento de capital social abarcará, en torno a un mes contado desde la fecha de publicación del resultado de la Oferta, estimándose que la entrega definitiva de las acciones de Gecina se realizará dentro de ese plazo de un mes. En concreto, el proceso de ejecución del aumento se articulará de la siguiente forma:

- (a) Al día siguiente de la finalización del periodo de aceptación de la Oferta, el Consejo de Administración de la Sociedad o, en su caso, la Comisión Ejecutiva por delegación de facultades, procederá a la publicación del correspondiente anuncio del aumento de capital social en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, mediante el que se dará inicio al periodo de suscripción preferente, previa verificación y registro de la documentación correspondiente a dicho acuerdo de aumento de capital social por la CNMV.
- (b) El periodo de suscripción preferente tendrá una duración de quince (15) días naturales y comenzará a partir del día siguiente a la publicación del referido anuncio.
- (c) Una vez finalizado el periodo de suscripción preferente, el Consejo de Administración de Metrovacesa podrá ofrecer, durante un plazo adicional de dos (2) días naturales, las acciones no suscritas a aquellos accionistas que hayan manifestado a la Sociedad durante el periodo de suscripción preferente su intención de suscribir acciones de la Sociedad y que hayan ejercitado sus derechos de suscripción preferente durante el referido periodo de suscripción.
- (d) En caso de ser necesario, el Grupo Sanahuja procederá a suscribir en el periodo de suscripción adicional las acciones que sean necesarias para asegurar el reequilibrio de los fondos propios de la Sociedad, a cuyo efecto realizará el oportuno desembolso en

metálico. La suscripción de estas acciones y el desembolso de la cantidad de que se trate se encuentra garantizada por el aval emitido por HSBC descrito en el apartado II.4.b del Folleto, y que será ejecutado por la Sociedad en el plazo de 2 días desde la finalización del plazo adicional referido en la letra (c) anterior, en el supuesto de que el Grupo Sanahuja no procediera al desembolso referido.

- (e) Al día siguiente de haberse finalizado los trámites anteriores, el Consejo de Administración o, en su caso, la Comisión Ejecutiva por delegación, declarará el aumento de capital suscrito y desembolsado total o parcialmente y modificará el artículo 3 de los Estatutos, reflejando la nueva cifra de capital social y de acciones resultantes; a continuación, procederá a inscribir en el Registro Mercantil el acuerdo de aumento de capital social y seguidamente tramitará la admisión a cotización de las nuevas acciones de Metrovacesa resultantes del aumento de capital.

La Sociedad realizará sus mejores esfuerzos y empleará su máxima diligencia para que el procedimiento descrito en el párrafo anterior se ejecute con la máxima celeridad, de forma que pueda procederse a la liquidación de la Oferta y a la entrega de las acciones de Gecina que constituyen la contraprestación de la Oferta en el plazo más breve posible y, en cualquier caso, dentro del plazo de un mes desde la fecha de finalización del plazo de aceptación de la Oferta.

Los derechos económicos y políticos de las acciones de Metrovacesa objeto de aceptación de la Oferta e inmovilizadas de conformidad con lo dispuesto en el apartado siguiente serán propiedad de sus titulares hasta que se produzca la liquidación de la Oferta y la inscripción de estas acciones en favor de la Sociedad.

**3.3 Puesta a disposición de la Sociedad de las acciones de la Sociedad aceptantes de la Oferta:** La Entidad Agente en un plazo de cuatro días hábiles bursátiles a partir de la publicación del resultado de la Oferta realizará las actuaciones necesarias para que las acciones que hayan sido objeto de aceptación sean inmovilizadas.

Esta inmovilización no impedirá a los titulares de las acciones ejercitar sus derechos políticos y económicos y, especialmente, ejercitar sus derechos de suscripción preferente en el seno del aumento de capital social de Metrovacesa antes referido.

**3.4 Ejecución del canje:** La Entidad Agente realizará, a través de los procedimientos establecidos por Iberclear, no más tarde de cinco (5) días hábiles desde que haya quedado inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el aumento de capital de Metrovacesa a que se refiere el apartado anterior, el cambio de titularidad en favor de la Sociedad de las acciones de Metrovacesa que hayan sido objeto de aceptación de la Oferta. Igualmente, dentro del plazo de tres (3) días hábiles se llevará a cabo la adquisición y desembolso de los Picos por el Agente de Picos.

El efectivo cambio de titularidad a favor de Metrovacesa de las acciones que hubieran aceptado la Oferta se desarrollará, dentro del plazo señalado, con carácter simultáneo al cambio de titularidad de las acciones de Gecina a entregar en canje, que se producirá mediante la inscripción de dichas acciones a nombre del accionista de que se trate de conformidad con lo dispuesto en el artículo L 431-2 del Código Monetario y Financiero

francés en los libros registros de Gecina o de la entidad intermediaria francesa designada en el momento de aceptación de la Oferta.

A estos efectos, dentro del plazo señalado, la Entidad Agente en base a las declaraciones de aceptación recibidas emitirá las órdenes de transferencia oportunas a BNP Paribas Securities Services, actual depositario de las acciones de Gecina a entregar en canje, para que éste haga la transferencia en la cuenta asignada por el aceptante a los efectos de completar el procedimiento. Una vez emitidas estas órdenes la transferencia será automática e irrevocable. La Entidad Agente, al objeto de facilitar y permitir la efectiva transferencia de las acciones de Gecina en favor de los accionistas aceptantes de la Oferta en el menor plazo posible transmitirá la información pertinente a su actual depositario (BNP Paribas Securities Services) inmediatamente después de finalizado el plazo de aceptación, dejando únicamente pendiente la orden de efectiva transmisión, que se emitirá en el plazo antes señalado de cinco días desde la fecha de inscripción del aumento de capital social.

La Entidad Agente desarrollará sus mejores esfuerzos para el que proceso de entrega de las acciones de Gecina se complete dentro del plazo de los cinco días hábiles señalados.

Será responsabilidad de las entidades participantes que hubieran designado la entidad intermediaria francesa donde deban depositarse las acciones de Gecina entregadas en contraprestación (o, en su caso, del accionista aceptante de la Oferta, en caso de que la entidad intermediaria francesa se hubiera designado directamente por él sin intervención de la entidad participante española donde se encontraran depositadas las acciones de Metrovacesa aceptantes de la Oferta) comunicar a dicha entidad intermediaria francesa su designación como entidad depositaria de las acciones de Gecina a los efectos de permitir la transferencia y depósito en ella de dichas acciones.

La ejecución del canje no implica que las acciones de Gecina entregadas en contraprestación no dejen de compensarse y liquidarse en Euroclear France. Hasta tanto no se inscriban los nuevos valores bajo la titularidad de los accionistas aceptantes en el modo aquí previsto, Metrovacesa facilitará a cada aceptante que así lo solicite por escrito una certificación acreditativa del canje de acciones producido en virtud de la Oferta. Dicha certificación no constituirá un valor negociable.

**3.5. Fecha de liquidación de la Oferta:** Se considerará fecha de liquidación de la Oferta la fecha en la que se produzca la inscripción en favor de los accionistas aceptantes de la Oferta de la totalidad de las acciones de Gecina en los libros registros de Gecina o de las entidades intermediarias francesas de que se trate.

Esta fecha se considerará la fecha de canje. Se prevé que la fecha de liquidación tendrá lugar se producirá aproximadamente un mes después de la fecha de finalización del plazo de aceptación de la Oferta.

Los accionistas que acudan a la Oferta podrán ejercer sus derechos como accionistas de Gecina a partir de la fecha de canje.

#### **4. Gastos de aceptación y liquidación de la Oferta que sean de cuenta de los destinatarios o distribución de los mismos entre el oferente y aquellos**

La Sociedad correrá con los gastos de las comisiones correspondientes al cambio de titularidad de las acciones de Metrovacesa a favor de la Sociedad y de los costes derivados de la intervención del Agente de Picos. La Sociedad correrá asimismo con los gastos de cambio de titularidad de las acciones de Gecina en favor de los accionistas que acudan a la Oferta.

Los titulares de acciones de Metrovacesa que acepten la Oferta deberán soportar y satisfacer las comisiones y gastos que las entidades depositarias y administradoras de las acciones carguen a sus clientes por la tramitación de órdenes derivadas de la aceptación de la Oferta y el mantenimiento de sus saldos.

Cualquier otro gasto en que incurra Metrovacesa como consecuencia de la adquisición de las acciones propias serán en todo caso de su cuenta. Cualesquiera otros gastos distintos de los anteriormente señalados serán asumidos por quién incurra en ellos.

Se advierte a los accionistas de Metrovacesa que deseen acudir a la Oferta que deberán asesorarse sobre los gastos de venta en mercado, depósito y mantenimiento en Francia de las acciones de Gecina recibidas en canje, que pueden ser superiores a los usualmente soportados por estas operaciones en España.

A estos efectos, se informa a los accionistas de Metrovacesa que deseen depositar las acciones de esta sociedad que reciban en canje como contraprestación de la Oferta en los libros registro de Gecina, que esta sociedad no cobra ninguna comisión u honorario por el depósito y mantenimiento de las acciones propiedad de sus accionistas en sus libros registros.

#### **5. Designación de las entidades o intermediarios financieros que actúen por cuenta del oferente en el procedimiento de aceptación y liquidación**

**5.1. Entidad Agente:** La sociedad oferente ha designado a Caja Madrid Bolsa, con domicilio a estos efectos en Madrid, Calle Serrano nº 39, con NIF A79203717 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 20146, Sección 8ª, Folio 118, Hoja M-30524, como entidad agente (en lo sucesivo, la “**Entidad Agente**”).

En su calidad de Entidad Agente, Caja Madrid Bolsa prestará, entre otros, los siguientes servicios:

1. Recibirá de las distintas Entidades participantes los soportes informáticos evidenciando el número de aceptaciones recibidas.
2. Gestionará la inmovilización y el cambio de titularidad de las acciones de Metrovacesa que acuden a la Oferta y que, por lo tanto, se canjearán por acciones de Gecina y se entregarán como contraprestación de la Oferta.
3. Facilitará información que la CNMV y los interesados soliciten acerca del número de aceptaciones presentadas.
4. Gestionará con BNP Paribas Securities Services, entidad francesa depositaria de las acciones de Gecina propiedad de Metrovacesa a entregar en canje como

contraprestación de la Oferta, la inmovilización y el cambio de titularidad de dichas acciones de Gecina.

5. Remitirá a la CNMV el detalle de las aceptaciones y la liquidación de la Oferta en Francia.

**5.2. Agente de Picos:** Asimismo, la Sociedad ha designado a Caja Madrid Bolsa, cuyos datos figuran anteriormente, como Agente de Picos para la adquisición de los Picos a los accionistas de Metrovacesa que acepten la presente Oferta, tal y como se describe en el apartado 2.6 anterior.

## **FINALIDAD DE LA OPERACIÓN**

### **1. Finalidad perseguida con la adquisición**

Desde la formulación de una Opa sobre Metrovacesa por parte del Grupo Sanahuja, en marzo de 2006, la Sociedad se ha visto inmersa en un proceso de discrepancias entre sus principales accionistas de referencia, los mencionados Grupo Sanahuja y los Sres. Rivero y Soler, lo que ha dificultado la operatividad de los órganos sociales. El resultado ha sido un horizonte de incertidumbre que impedía la adecuada planificación estratégica del Grupo Metrovacesa.

En vista de lo anterior, el Grupo Sanahuja y los Sres. Rivero y Soler suscribieron el Acuerdo de Separación al objeto de disociar sus participaciones accionariales de dichos grupos en Metrovacesa, y cuyo contenido se detalla a en el Folleto (v. apartado IV.5).

Una de las operaciones previstas en el Acuerdo de Separación, es la salida del capital de Metrovacesa de los Sres. Rivero y Soler (y de los accionistas minoritarios que quieran acompañarlos) mediante la reducción de capital de Metrovacesa de la que trae causa la Oferta. En consecuencia, la finalidad de la Oferta es reducir el capital social de Metrovacesa mediante la adquisición y posterior amortización de acciones propias al amparo de lo señalado en el artículo 170 de la Ley de Sociedades Anónimas y en el artículo 12 del Real Decreto 1066/2007.

La referida reducción de capital fue aprobada por la Junta General Ordinaria de la Sociedad celebrada el pasado 28 de junio de 2007 sobre la base de la propuesta formulada por el Consejo de Administración y del informe de los administradores de Metrovacesa justificativo de la misma.

La Sociedad ha publicado los días 30 de junio (en los diarios El País, El Mundo, ABC, La Razón, Expansión, Cinco Días, La Gaceta Fin de Semana y El Economista), 1 de julio (La Gaceta Fin de Semana) y 2 de julio de 2007 (Boletín Oficial del Registro Mercantil) los preceptivos anuncios previstos en el artículo 166 de la Ley de Sociedades Anónimas. Como Anexo nº 19 del Folleto se acompaña una certificación expedida por el Secretario del Consejo de Administración de Metrovacesa, acreditativa de la inexistencia de acreedores que se hayan opuesto a la reducción de capital o de la prestación de garantías una vez finalizado el plazo de oposición legalmente previsto de un mes.

Liquidada la Oferta, Metrovacesa procederá a la reducción de su capital social por el importe correspondiente a las acciones adquiridas por ella misma, y a la posterior amortización de estas acciones al amparo de lo señalado en el artículo 170 de la Ley de Sociedades Anónimas.

## 2. Actividad futura de Metrovacesa

**2.1. Líneas estratégicas del proyecto empresarial de Metrovacesa:** De acuerdo con lo comunicado por el Grupo Sanahuja a Metrovacesa, el nuevo accionista de referencia de la Sociedad, una vez culminada la operación de separación, se propone reforzar el proyecto empresarial de Metrovacesa focalizando sus esfuerzos en dos grandes líneas de actuación: (i) potenciar la naturaleza eminentemente patrimonialista del negocio de la Sociedad; y (ii) desarrollar un proyecto internacional para ser una sociedad de referencia en Europa.

Reforzamiento del negocio patrimonialista: El Grupo Sanahuja, ha manifestado su 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 compañía. 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 - que asegura el desarrollo de su negocio de promoción en los términos descritos en su actual plan estratégico por un periodo de, al menos, siete años-, el Grupo Sanahuja ha manifestado asimismo su voluntad 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, 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 2007-2011 la Sociedad realice una serie de inversiones y desinversiones detalladas en el Folleto; y (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, a finales del ejercicio 2007 en el marco del correspondiente aumento de capital, 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 de a los 1000 millones de euros (con deuda asociada cercana a los 500 millones de euros). De conformidad con lo previsto en el artículo 38 de la Ley de Sociedades Anónimas, la aportación, al no ser dineraria, contará con el correspondiente informe de un experto independiente designado por el Registro Mercantil. Adicionalmente, la Sociedad contará con la valoración de, al menos, dos asesores de reconocido prestigio. Finalmente, al tratarse de una operación entre partes relacionadas, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 127.ter de la Ley de Sociedades Anónimas. En el Anexo nº 20 al Folleto se acompaña una descripción sumaria de cada uno de los activos señalados. La aportación de estos activos a Metrovacesa reforzará la posición patrimonialista de dicha compañía en el mercado español en los sectores en los que opera la misma.

Debe advertirse que la participación accionarial del Grupo Sanahuja tras (a) la Opa de Reducción, junto con el aumento de capital necesario para reequilibrar la situación patrimonial de la Sociedad, (b) la Segunda Opa sobre Metrovacesa y (c) este aumento de

capital social, se incrementará sustancialmente hasta niveles cercanos al 100% y, en consecuencia, que este hecho podrá reducir la liquidez de la acción de Metrovacesa.

**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 donde opera Metrovacesa, 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 Metrovacesa se continúe centrando en el mercado español.

Un buen ejemplo de esta política ha sido la adquisición por Metrovacesa, en el primer semestre de 2007, del edificio sito en 5 Canada Square, Canary Wharf, Londres sede del banco Hong Kong and Shanghai Corporate Bank (HSBC). Dicha adquisición, por importe aproximado de 1.700 millones de euros, fue gestionada por el Grupo Sanahuja, que finalmente decidió aportar a Metrovacesa.

Asimismo, fiel a esta vocación internacional, Metrovacesa ha adquirido recientemente en Alemania determinados inmuebles y está estudiando en estos momentos posibles adquisiciones de activos en otros países europeos.

Finalmente, es de destacar que esta presencia internacional queda asegurada en virtud del Acuerdo de Separación, que permitirá a Metrovacesa disponer en Francia de una cartera de activos (por un importe aproximado de 1.800 millones de euros), lo que constituirá el punto de partida de un mayor desarrollo en el país vecino.

**2.2. Plan Estratégico:** El Grupo Sanahuja ha elaborado las líneas básicas de un plan estratégico 2007/2011 para el Grupo Metrovacesa, a implementarse una vez ejecutado en su integridad el Acuerdo de Separación y que se contienen en la presentación realizada por la Sociedad en el Reuters Real Estate Summit de Londres el 25 de junio de 2007 y comunicada al Mercado en esa fecha. Las líneas básicas de este plan estratégico se detallan en el Folleto, en su apartado IV.2.

El Grupo Sanahuja se propone en el plazo más breve posible, pero no más tarde del plazo de nueve meses desde la fecha del Folleto, someter al Consejo de Metrovacesa un plan estratégico quinquenal que detalle las líneas básicas expuestas a continuación y que sustituya al vigente Plan Estratégico 2006-2010, el cual, lógicamente, se ha visto superado por la evolución de los acontecimientos y, específicamente, como consecuencia de la implementación del Acuerdo de Separación.

**2.3. Planes estratégicos e intenciones respecto al mantenimiento de los puestos de trabajo del personal y directivos de la Sociedad y su Grupo:** El Grupo Sanahuja ha manifestado a la Sociedad su intención de no introducir, en el horizonte temporal de los doce meses siguientes a la fecha del Folleto, cambios en la actual política de empleo, teniendo previsto mantener la plantilla y el equipo directivo y sus condiciones de trabajo.

La transferencia de activos a Newco Española no implica la transferencia de trabajadores de Metrovacesa a esta sociedad.

**2.4. Plantes relativos a la utilización o disposición de activos de la sociedad y variaciones previstas en su endeudamiento financiero neto:** Los planes relativos a la utilización o disposición de activos de la Sociedad y variaciones previstas en su endeudamiento financiero neto se recogen en el apartado IV.2 del Folleto.

**2.5. Reestructuraciones societarias de cualquier naturaleza previstas:** Fuera de las operaciones contenidas en el Acuerdo de Separación, descritas en el apartado IV.5 del Folleto, no existe ninguna previsión, intención, plan o proyecto o negociación de promover ninguna operación corporativa, fusión, escisión, aportación o cualquier otra vinculada directa o indirectamente con Metrovacesa o las sociedades de su Grupo.

Está previsto que el Grupo Sanahuja y Metrovacesa continuarán 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.

**2.6. Política de remuneración al accionista:** El Grupo Sanahuja ha manifestado a la Sociedad que no tiene intención de modificar la actual política de retribución al accionista de Metrovacesa, previendo, por tanto, el reparto como dividendos de aproximadamente el 50% de los beneficios futuros de carácter recurrente. En el caso de que se generaran resultados extraordinarios, el destino de los mismos sería analizado de forma concreta en cada caso. En este sentido, el Grupo Sanahuja no prevé un incremento del pago de dividendos como consecuencia de las desinversiones previstas.

A la fecha del presente Folleto no está prevista la emisión de acciones liberadas. No obstante, no se descarta que en el futuro pudieran realizarse este tipo de emisiones como forma de remuneración al accionista.

**2.7. Planes sobre la estructura, composición y funcionamiento de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad y su Grupo:** En cuanto a la composición cuantitativa del órgano de administración, dentro de los límites previstos por el artículo 24 de los Estatutos Sociales para la composición del Consejo (un mínimo de diez y un máximo de veinte miembros), el Grupo Sanahuja ha comunicado a la Sociedad que su propósito es reducir el número de consejeros, adecuándose así a las recomendaciones en materia de buen gobierno corporativo: por tanto, tentativamente el Consejo pasaría a estar integrado por entre diez y catorce miembros.

El Grupo Sanahuja pretende mediante la Oferta alcanzar el control de la Sociedad y, en consecuencia, tiene intención de designar la mayoría de los miembros de su Consejo de Administración y de sus comisiones.

En todo caso, en la configuración final del Consejo el Grupo Sanahuja ha comunicado a Metrovacesa su intención de dar cumplimiento a las recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno. Por tanto, el Grupo Sanahuja tiene la intención de que el órgano de administración de la Sociedad continúe incorporando independientes en un número a determinar, 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). Igualmente, siguiendo la recomendación 12 del Código Unificado de Buen Gobierno, el Grupo Sanahuja ha manifestado su intención de que, dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

En cuanto a la recomposición del órgano de administración que en su caso resulte procedente, el Acuerdo de Separación prevé que los consejeros ajenos a la confianza del Grupo Sanahuja cesen como miembros del Consejo en el momento de producirse la liquidación de la Oferta. A estos efectos, se prevé que el nombramiento de los nuevos miembros se efectúe bien por cooptación o por elección en una junta general de accionistas cuya convocatoria el Grupo Sanahuja se reserva el derecho de solicitar.

El Grupo Sanahuja prevé una modificación de los miembros de las comisiones de la Sociedad en función de los cambios que se produzcan en el seno del Consejo, sin que ello suponga una alteración del carácter de los miembros que integren dichas comisiones.

El Grupo Sanahuja no prevé cambios en el funcionamiento del Consejo de Administración de Metrovacesa.

Finalmente, el Grupo Sanahuja ha manifestado su intención de designar como Presidente del Consejo de Administración de Metrovacesa a D. Román Sanahuja Pons, que tendrá la consideración de consejero ejecutivo.

**2.8. Previsiones relativas al mantenimiento o modificación de los Estatutos de la Sociedad:** El Grupo Sanahuja ha manifestado a la Sociedad que no tiene intención de introducir modificaciones en los Estatutos sociales de Metrovacesa, salvo las referentes a la cifra del capital social derivados de la Reducción de Capital y del aumento de capital necesario para reestablecer el desequilibrio patrimonial derivado de ella y las modificaciones que pudieran derivarse del resultado de la reestructuración societaria contemplada en el Acuerdo de Separación. En todo caso, se hace constar que en la Junta General celebrada el día 28 de junio de 2007 procedió a aprobar determinadas modificaciones estatutarias, sentando las bases de una futura reforma del Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad al objeto de asegurar su adaptación a las recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno publicado el pasado 19 de mayo de 2006.

**2.9. Intenciones con respecto al mantenimiento de la cotización de los valores de la Sociedad. Planes relativos a la emisión de valores de cualquier clase por la Sociedad:** Como se ha descrito anteriormente, el Grupo Sanahuja formulará una opa obligatoria sobre el 100% del capital de Metrovacesa (la Segunda Opa sobre Metrovacesa), con carácter inmediato tras la liquidación de la Oferta. Como consecuencia de esta opa y de las restantes operaciones corporativas previstas en el Acuerdo de Separación, el Grupo Sanahuja incrementará su participación en Metrovacesa hasta niveles cercanos al 100% de su capital social.

El Grupo Sanahuja ha comunicado a Metrovacesa su propósito de que las acciones de la Sociedad continúen cotizando en los mercados en los que lo viene haciendo en la actualidad. Para ello, el Grupo Sanahuja se ha comprometido a adoptar las medidas necesarias que

permitan el mantenimiento en bolsa de Metrovacesa y que podrían consistir en una OPV o una OPS, de forma que al menos el 25% del capital social de Metrovacesa esté repartido entre el público de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, sin perjuicio de que el Grupo Sanahuja no tiene previsto perder la mayoría del capital social de Metrovacesa.

En relación con lo anterior, Grupo Sanahuja podría, dentro del primer semestre de 2008, incrementar la difusión accionarial de Metrovacesa realizando una OPS por importe aproximado de 750 millones de euros, siempre que las circunstancias del mercado no experimenten una evolución adversa.

Si, como consecuencia de las operaciones previstas en el Acuerdo de Separación, Metrovacesa no tuviera unos índices de frecuencia y difusión adecuados para su mantenimiento en bolsa y los compromisos de liquidez antes indicados no hubieran sido adoptados dentro de los seis meses siguientes a la liquidación de la opa que el Grupo Sanahuja formulará sobre el 100% del capital de la Sociedad (Segunda Opa de Metrovacesa) de manera inmediata tras la liquidación de la presente Oferta, el Grupo Sanahuja se ha comprometido a promover en el citado plazo de seis meses la exclusión bursátil de Metrovacesa.

La exclusión de cotización se realizaría en todo caso en cumplimiento de los requisitos legales exigibles y, en particular, los previstos en el artículo 34 de la LMV.

**2.10. Intenciones relativas a la transmisión de valores de la Sociedad:** Metrovacesa procederá a amortizar la totalidad de las acciones que adquiriera en virtud de la Oferta.

Metrovacesa no tiene intención de variar los niveles de operaciones de autocartera mantenidos en el pasado.

El Grupo Sanahuja no tiene la intención de transmitir valores de la Sociedad, salvo, en su caso, para cumplir los compromisos de liquidez de la acción de Metrovacesa antes reseñados.

**2.11. Evitación de conflictos de interés entre Metrovacesa y el Grupo Sanahuja:** El Folleto describe en detalle los mecanismos previstos al objeto de evitar los eventuales conflictos de interés que pudieran surgir en el futuro entre Metrovacesa y el Grupo Sanahuja

**2.12. Impacto de la Oferta en Metrovacesa:** En el apartado IV.12 del Folleto se describe el impacto que la ejecución del Acuerdo de Separación tendrá sobre Metrovacesa.

## **AUTORIZACIONES Y OTRAS INFORMACIONES Y DOCUMENTOS**

### **1. Derecho de la competencia**

La presente operación de adquisición no está sometida a la autorización prevista en el Reglamento (CE) número 139/2004 del Consejo, de 20 de enero de 2004, al carecer de dimensión comunitaria conforme a los umbrales de notificación establecidos en el artículo 1, Apartados 2 y 3, de dicho Reglamento.

La presente operación de adquisición no está sometida a autorización de las Autoridades españolas de Defensa de la Competencia, y ello con independencia del incremento de la

participación en Metrovacesa que experimentará el Grupo Sanahuja como consecuencia de su ejecución.

El Grupo Sanahuja entiende que el incremento de su participación accionarial en Metrovacesa como consecuencia de la ejecución de la Oferta se encuentra amparado por la notificación de la operación de concentración consistente en la adquisición de control único sobre Metrovacesa notificada al Servicio de Defensa de la Competencia el pasado día 7 de marzo de 2006, con ocasión de la OPA formulada en mayo de 2006 sobre el 20% de las acciones de ésta y encaminada a adquirir, en consecuencia y en atención a su participación precedente, el control sobre el 44,291% de su capital social. Esta notificación de concentración no fue, a propuesta del Servicio de Defensa de la Competencia, remitida por el Ministro al Tribunal de Defensa de la Competencia y, por tanto, autorizada.

A juicio del Grupo Sanahuja, como consecuencia de la autorización de la operación de concentración referida en el párrafo anterior, la ejecución de la Oferta no entraña una nueva modificación de la estructura de control de la Sociedad en el sentido de los artículos 7.1 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia y 2.1 del Real Decreto 1443/2001, de 21 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 16/1989, de 17 de julio, de Defensa de la Competencia (y que seguirá vigente hasta su sustitución por la nueva legislación de desarrollo de la Ley 15/2007, de conformidad con el párrafo segundo de la disposición derogatoria de esta Ley 15/2007), en lo referente al control de las concentraciones económicas y del punto 3.1 de la Comunicación sobre Elementos esenciales del análisis de concentraciones económicas del Servicio de Defensa de la Competencia, y ello porque se mantiene en Metrovacesa la estructura de control que ya fue autorizada tras la tramitación del expediente N-06025 referido. Asimismo, este criterio se sustenta en la práctica constante de la Comisión, que ha cristalizado en el párrafo 117 del Borrador de Comunicación sobre aspectos jurisdiccionales, a cuyo tenor las modificaciones menores en operaciones de concentración notificadas, tales como cambios en los porcentajes del capital social que no afecten a la naturaleza ni a la calidad del control, deben considerarse cubiertas por la autorización previa.

A los efectos de contrastar este criterio, el Grupo Sanahuja ha remitido una comunicación al Servicio de Defensa de la Competencia el pasado 20 de junio de 2007, exponiendo que, su juicio, no existe ninguna obligación de notificación de la operación de adquisición que tendrá lugar como consecuencia de la ejecución de esta Oferta (incluido, en su caso, la previa adquisición de acciones en el seno del procedimiento de aumento de capital social de Metrovacesa que se refiere en el presente Anuncio).

A la vista de la información de la que dispone la Sociedad y atendiendo a la información sobre participaciones de Gecina en Francia, la presente operación de adquisición no está sometida a autorización o notificación previa en Francia.

## **2. Autorizaciones Administrativas**

Metrovacesa manifiesta que no tiene obligación de notificar a ningún organismo regulatorio español, ni requiere ninguna autorización, para adquirir acciones propias a través de la Oferta.

### 3. Información sobre Gecina

El apartado V.3 del Folleto contiene una descripción detallada de Gecina y de los valores ofrecidos en contraprestación.

### 4. Disponibilidad del Folleto

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.3 del Real Decreto 1066/2007, el Folleto y la documentación complementaria que lo acompaña estarán a disposición de los accionistas de Metrovacesa desde el día siguiente a la publicación del primero de los anuncios a que se refiere el artículo 22.1 de dicho cuerpo legal, en los siguientes lugares:

- el domicilio social de Metrovacesa en Madrid, Plaza de Carlos Trías Bertrán número 7.
- 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 Olabari número 1, Bilbao) y Valencia (Calle Libreros número 2-4, Valencia).
- el domicilio de Caja Madrid Bolsa, Sociedad de Valores, S.A. en calidad de Entidad Agente y Agente de Picos, en Madrid, Calle Serrano número 39.

Igualmente, y como máximo en el plazo indicado anteriormente, el Folleto y la documentación complementaria podrán consultarse en los registros públicos de la CNMV (en Madrid, Paseo de la Castellana número 19; y, en Barcelona, Paseo de Gracia número 19) y, únicamente el Folleto y el modelo de anuncio, en la página web de este organismo ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)) y de Metrovacesa ([www.metrovacesa.es](http://www.metrovacesa.es)).

Los destinatarios de la Oferta podrán solicitar copia del Folleto por escrito (a través de la dirección de correo electrónico [oficinadelaccionista@metrovacesa.es](mailto:oficinadelaccionista@metrovacesa.es)) o telefónicamente (en el teléfono 91.418.41.73) a través de la Oficina del Accionista de la Sociedad, sita en Plaza Carlos Trías Bertrán, nº 7 28020 de Madrid.

\* \* \* \* \*

En Madrid, a [●] de septiembre de 2007

José Gracia Barba

Consejero