



METROVACESA

COMUNICACIÓN DE HECHO RELEVANTE

Por la presente comunicamos la valoración que sobre los activos del Grupo Metrovacesa ha elaborado CB Richard Ellis. La valoración otorga un valor de **295.196.157.600 pesetas** o el equivalente de 1.774.164.638,85 euros, para los activos inmobiliarios del Grupo Metrovacesa, que se divide de la siguiente forma:

Patrimonio Inmobiliario en Renta:	195.375.000.000 ptas.
Obras en Curso destinadas al Alquiler	29.675.000.000 ptas.
Patrimonio Inmobiliario de Filiales Asociadas	17.700.500.000 ptas.
Solares, Obras en Curso y Existencias para Venta	52.445.657.600 ptas.
TOTAL	295.196.157.600 Ptas.

Adjuntamos copia de la carta enviada por los valoradores para su mayor información.

Atentamente,

Fdo.: Fco. Javier Garcia-Renedo
Secretario del Consejo de Administración de
METROVACESA, S.A.

09 de Abril de 1999

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
METROVACESA
Plaza Carlos Trias Bertrán, 7
28020 MADRID

**VALORACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE
METROVACESA Y SUS SOCIEDADES PARTICIPADAS**

Muy señores nuestros:

De acuerdo con sus instrucciones, hemos realizado una valoración de las propiedades de referencia, al 31 de diciembre de 1998, cuya lista de valores está incluida en nuestro informe de valoración con fecha de 09 de Abril de 1999.

Considerando el valor de las propiedades de Metrovacesa y sus sociedades participadas, el valor total en el mercado libre del patrimonio inmobiliario de las mismas, al 31 de diciembre de 1998, es de **295.196.157.600 pesetas (DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL SEISCIENTAS PESETAS)**, que se divide de la siguiente forma:

Patrimonio Inmobiliario en Renta	195.375.000.000 ptas.
Obras en Curso destinadas al Alquiler	29.675.000.000 ptas.
Patrimonio Inmobiliario de Filiales Asociadas	17.700.500.000 ptas.
Solares, Obras en Curso y Existencias para Venta	52.445.657.600 ptas.
TOTAL	<u>295.196.157.600 ptas.</u>

Dicho valor de mercado se entiende como el valor del activo en el "mercado libre", lo cual significa el mejor precio al que razonablemente se podría vender un inmueble en la fecha de valoración, asumiendo los siguientes factores:

- a) un vendedor dispuesto a vender;
- b) que, teniendo en cuenta la naturaleza del inmueble y la situación del mercado, haya habido, con antelación a la fecha de valoración, un período de tiempo razonable para la adecuada comercialización del inmueble, para llegar a un acuerdo sobre precio y condiciones, y para realizar la venta;
- c) que la situación del mercado, el nivel de precios y otras circunstancias, en cualquier fecha anterior supuesta para la realización de la venta, fueran los mismos que en la fecha de valoración;
- d) que no se tenga en cuenta cualquier oferta superior de un comprador con un interés especial en la adquisición.
- e) que las partes contratantes en la transacción hayan actuado con conocimiento de causa, prudentemente y sin coacción.

Se han valorado los inmuebles de forma individual, considerando su venta por separado y no como ~~parte de~~ un grupo de propiedades. Por tanto, la valoración total no refleja ningún beneficio adicional o deducción debida al volumen que pudiera originarse en el caso de venta conjunta de todas o varias propiedades, ni se ha intentado reflejar el valor extra que tendría dicha venta conjunta, para compradores que estuvieran intentando tomar posiciones en un mercado establecido.

Tampoco se ha tenido en cuenta la existencia de obligación de pago alguna, o que pudiera darse en el futuro, en relación con el Impuesto de Sociedades, Impuesto de Plusvalías o cualquier otro impuesto que grave la propiedad.

Queremos hacer constar que esta carta forma parte integral de nuestro informe de valoración de fecha 09 de Abril de 1999, y deberá ser tenida en cuenta junto con el mismo y sujeta a todas las condiciones y suposiciones en él expresadas.

Atentamente,

**VALUATION OF VARIOUS PROPERTIES BELONGING TO
METROVACESA AND ITS ASSOCIATED COMPANIES**

In accordance with your instructions, we have carried out a valuation of the above properties as at 31st December, 1998, the schedule of values for which is contained in our full report and valuation dated 9th April, 1999.

Taking into consideration the value of each of the Metrovacesa properties and those of its associated companies, the total open market value of the company's property portfolio, at 31st December, 1998, is **Ptas. 295,196,157,600 (TWO HUNDRED AND NINETY-FIVE THOUSAND, ONE HUNDRED AND NINETY-SIX MILLION, ONE HUNDRED AND FIFTY-SEVEN, SIX HUNDRED PESETAS)**, divided as follows:

Investment Properties	195,375,000,000 ptas.
Development Properties to be Leased	29,675,000,000 ptas.
Investment Properties belonging to Associated Companies	17,700,500,000 ptas.
Completed sites, development properties and the remaining portfolio to be sold	52,445,657,600 ptas.
TOTAL	<u>295,196,157,600 ptas.</u>

The said market value is understood to be the "open market value", which means the best price at which a property might reasonably be sold at the date of valuation, assuming:-

- a) a willing seller;
- b) that, prior to the date of valuation, there had been a reasonable period (having regard to the nature of the property and the state of the market) for the proper marketing of the interest, for the agreement of price and terms and for the completion of the sale;
- c) that the state of the market, level of value and other circumstances were, on any earlier assumed date of exchange of contracts, the same as on the date of valuation;
- d) that no account is taken of any additional bid by a purchaser with a special interest; and
- e) that both parties to the transaction had acted knowledgeably, prudently and without compulsion.

Each property has been valued individually and not as a part of a portfolio. Therefore, the aggregate valuation of the properties makes no allowance for quantum should the whole or any part of the portfolio be put onto the market at one time, nor have we attempted to reflect any premium which may attach to the whole or certain groupings of properties by reason of operational benefits that prospective purchasers may obtain in securing established markets.

In addition, no allowance has been made in our valuation for any liability for the payment of Corporation Tax, Capital Gains Tax or any form of property based tax, whether existing or which may arise in the future.

This letter forms a part of and should be read in conjunction with our full report and valuation dated 9th April, 1999, which includes a description of each property and various comments and assumptions attributable thereto.

Yours faithfully,