

**COMUNICACIÓN DE HECHO SIGNIFICATIVO EN
METROVACESA, S.A.**

ILMO. SR.:

Como ampliación del hecho significativo remitido en el día de ayer, adjunto se acompaña el texto definitivo del Informe aprobado, por unanimidad, por el Consejo de Administración, celebrado ayer 6 de marzo de 2003 :

**"INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE METROVACESA SA, S.A.
SOBRE LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES FORMULADA
POR QUARTA IBÉRICA, S.p.A. Y ASTRIM, S.p.A.(en adelante Quarta y Astrim)**

1.- Características Principales de la Oferta

Las principales características de la Oferta son las siguientes:

- I. *La Oferta se dirige a un máximo del 75% de las acciones de Metrovacesa SA, esto es, a un máximo de 49.165.425 acciones.*
- II. *La contraprestación ofrecida a los accionistas de Metrovacesa SA que acepten la Oferta es de 25 euros por acción.*
- III. *La Oferta está condicionada a la adquisición por parte de las Sociedades Oferentes de un número mínimo de 32.776.951 acciones de Metrovacesa SA, representativas de un 50% más una acción de su capital social.*
- IV. *El plazo de aceptación de la Oferta es de un mes contado a partir del día 27 de febrero de 2003, fecha de publicación del primero de los anuncios de la Oferta.*
- V. *Las acciones de Metrovacesa SA adquiridas en la Oferta se distribuirán entre las Sociedades Oferentes de acuerdo con la siguiente regla de reparto:*
 - *las primeras 16.388.475 acciones (representativas del 25% del capital social) serán adquiridas por Quarta;*
 - *las siguientes 16.388.476 acciones (representativas del 25% del capital social más una acción) serán adquiridas por Astrim;*
 - y*

- *El resto de las acciones a las que se extiende la Oferta, esto es, hasta 16.388.474 acciones (representativas del 25% del capital social menos una acción) serán adquiridas por Quarta.*

2.- Opinión del Consejo de Administración sobre la Oferta

El Consejo de Administración de Metrovacesa SA valora negativamente la Oferta de Quarta y Astrim y recomienda a los accionistas de la Sociedad no acudir a la misma, por las siguientes razones:

- I. *El precio no refleja el valor de Metrovacesa SA:* *La Oferta, según opinión de los asesores, no refleja el valor fundamental de Metrovacesa SA:*
 - *A 25 euros por acción, la Oferta se aleja significativamente del valor fundamental de Metrovacesa SA, ya que representa un descuento sobre el Valor Neto Patrimonial actualizado o NAV de Metrovacesa SA al cierre del ejercicio del 2002 del 33% (NAV calculado de acuerdo con la valoración de CB Richard Ellis).*
 - *El descuento medio sobre NAV en los últimos cinco años de las sociedades inmobiliarias españolas comparables ha sido del 28,3%. En consecuencia, la oferta no sólo no incorpora prima alguna sobre dicha referencia de mercado sino que supone un descuento adicional sobre la misma.*
 - *El presupuesto de gestión para el ejercicio en curso recoge un incremento del beneficio neto del 44% sobre la base de unos beneficios netos de 125MM€ del 2.002, record histórico en la compañía.*

- II. *La Oferta es parcial:* *La Oferta no se extiende a la totalidad de las acciones de Metrovacesa SA, sino a un máximo del 75% de las mismas. Por lo tanto, si todas las acciones a las que se dirige la Oferta acudieran a la misma, los accionistas que la acepten estarían sujetos a un prorrateo y no podrían desprenderse de la totalidad de sus acciones. De ahí que, en la estimación del valor que puede reportar la Oferta a los accionistas que la acepten, éstos deberían tener en cuenta no sólo el precio ofrecido, 25 euros por acción, sino también el efecto de la Oferta sobre el valor de mercado de las acciones no vendidas, según se indica en el párrafo siguiente.*

- III. *Escasa experiencia de las Sociedades Oferentes en el sector inmobiliario español:* *Las Sociedades Oferentes disponen de una muy limitada experiencia en el sector inmobiliario español y carecen desde luego de experiencia alguna en la gestión de sociedades cotizadas en España.*

- IV. Carencia de un plan de negocios de los oferentes para Metrovacesa SA: Pese a que Quarta y Astrim han declarado su intención de convertirse en socios industriales de referencia de Metrovacesa SA y participar activamente en su gestión, en el propio Folleto Explicativo de la Oferta reconocen que no tienen ningún plan estratégico ni de negocios en relación con Metrovacesa SA, ni por otra parte se describe sinergia alguna.
- V. Otros aspectos significativos.- En opinión del Consejo, del Folleto explicativo de la OPA conjunta resulta con claridad que los Oferentes se han concertado, al menos, para la adquisición como mínimo del 50 por ciento más una de las acciones de METROVACESA, así como para modificar el artículo 5 de los Estatutos Sociales, cesar a todos los actuales miembros del Consejo de Administración, y mantener en el mismo los Oferentes una representación proporcional a la respectiva participación accionarial que finalmente obtengan en la Oferta. Por ello, en opinión del Consejo, la modificación de los Estatutos Sociales anunciada por los Oferentes podría, en su caso, ponerse en relación con la obligación de formular una OPA por modificación de los Estatutos prevista en el artículo 5 del Real Decreto 1197/1991.

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

Todos los miembros del Consejo de Administración de Metrovacesa SA han expresado su adhesión a la opinión manifestada por dicho Consejo sin tener una opinión particular sobre la Oferta distinta de la manifestada colegiadamente y que se recoge en el apartado 2 anterior.

4.- Acuerdos entre Metrovacesa SA y las Sociedades Oferentes

No existe acuerdo alguno entre Metrovacesa SA y las Sociedades Oferentes Quarta y Astrim en relación con la Oferta ni en ninguna otra materia, añadiéndose expresamente además que la oferta como tal es considerada por el Consejo de Administración unánimemente como no amistosa.

5.- Acuerdos entre los miembros del Consejo de Administración y las Sociedades Oferentes

No existe acuerdo alguno en relación con la Oferta ni en ninguna otra materia entre las Sociedades Oferentes y los miembros del Consejo de Administración de Metrovacesa SA o las entidades a las que algunos de ellos representan o están vinculados.

6.- Intención de aceptar la Oferta por parte de los miembros del Consejo de Administración titulares de acciones de Metrovacesa SA

Ninguno de los miembros del Consejo de Administración que son titulares de acciones de Metrovacesa SA a título personal tiene intención de vender sus acciones en la Oferta.

7.- Opinión Final

El Consejo de Administración de Metrovacesa SA, a la vista de las razones expuestas anteriormente, rechaza la Oferta formulada por Quarta Ibérica S.p.A. y Astrim S.p.A. y, en consecuencia, recomienda a los accionistas no aceptar dicha Oferta.

Merrill Lynch Capital Markets España, S.A., S.V.B., como asesor financiero exclusivo, ha manifestado mediante un informe dirigido al Consejo de Administración de Metrovacesa SA su opinión que a la fecha de hoy la Oferta no es adecuada desde un punto de vista financiero para los accionistas de Metrovacesa SA .

Madrid, a 6 de marzo de 2003"

Madrid, 7 de marzo de 2003
El Consejo de Administración
(por delegación)

José Gracia Barba
Consejero