



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

Ilmo. Sr.

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

“El Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. en su sesión del día 1 de octubre de 2007, acordó:

- 1.- Aceptar la dimisión de D. Emilio Zurutuza, como miembro de la Comisión de Auditoría.
- 2.- Informar favorablemente de la oferta pública de adquisición de valores formulada por Metrovacesa, S.A. sobre sus propias acciones, emitiendo el oportuno informe que se adjunta.

Asimismo, se hace constar que, con posterioridad a la aprobación por el Consejo de Administración del Informe referido, con fecha de hoy 3 de octubre de 2007, Caja de Ahorros de Castilla la Mancha, ha comunicado a la Sociedad, su intención de acudir a la oferta con todas las acciones que posee directa o indirectamente”.

Madrid, 3 de octubre de 2007
El Consejo de Administración
(por delegación)

José Gracia Barba
Consejero



**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE
METROVACESA, S.A. SOBRE LA OFERTA PÚBLICA DE
ADQUISICIÓN FORMULADA POR ELLA MISMA SOBRE SUS
PROPIAS ACCIONES**

Madrid, 1 de octubre de 2007

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE METROVACESA, S.A. SOBRE LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN FORMULADA POR ELLA MISMA SOBRE SUS PROPIAS ACCIONES

El presente informe ha sido aprobado por el Consejo de Administración de METROVACESA, S.A. (en adelante, "**Metrovaccsa**" o la "**Sociedad**") en sesión mantenida el 1 de octubre de 2007 (en adelante, el "**Informe**") y se emite en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 24 del Real Decreto 1006/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (en adelante, el "**Real Decreto 1066/2007**"). El Informe versa sobre la oferta pública de adquisición formulada por Metrovacesa sobre sus propias acciones (la "**Oferta**").

La Oferta fue aprobada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("**CNMV**") el pasado 19 de septiembre de 2007 y se encuentra descrita en detalle en el correspondiente folleto explicativo (el "**Folleto**"), que ha sido depositado ante dicha Comisión.

Este Informe ha sido aprobado por el Consejo de Administración de Metrovacesa por unanimidad de los miembros que han participado en la votación.

Los consejeros D. Joaquín Rivero Valcarce, Dña. M^a Victoria Soler Luján, D. Román Sanahuja Pons, D. Román Sanahuja Escofet, D. Javier Sanahuja Escofet, Sacresa Terrenos de Promoción, S.L. y Grupo de Empresas HC, S.A. han participado en la constitución de la sesión, pero, a causa de su condición de partes del Acuerdo de Separación que motiva la formulación de la Oferta, o su vinculación con ellas, se han abstenido de intervenir en la votación. No obstante, han manifestado, a título particular, sus opiniones sobre la Oferta, que se recogen a continuación y separadamente del pronunciamiento del Consejo.

1. CONSIDERACIONES GENERALES

1.1. Finalidad de la Oferta

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 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 con detalle en el apartado IV.5 del 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.

La reducción de capital social de Metrovacesa 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, que obviamente era favorable, como ya lo había sido antes la opinión emitida por el Consejo en su acuerdo de 21 de febrero de 2007, con motivo de su pronunciamiento sobre el Acuerdo de Separación y sobre la reorganización empresarial que entraña. Uno y otra, según el parecer del Consejo, salvaguardan el interés del Grupo Metrovacesa y de sus accionistas, evitando que pueda verse negativamente afectado por las discrepancias entre sus socios de referencia. Igualmente, con ocasión de la emisión de los informes justificativos de las modificaciones estatutarias propuestas a la Junta General de 28 de junio de 2007, el Consejo de Administración de la Sociedad reiteró este criterio positivo por entender que la división del Grupo Metrovacesa y la separación de los intereses del Grupo Sanahuja y de los Sres. Rivero y Soler en la forma descrita en el Acuerdo de Separación, permitirá (i) conservar la operatividad de la empresa, dividiéndose ésta entre los accionistas de referencia indicados; (ii) resolver las desavenencias que han venido dificultando la actuación de los órganos sociales a lo largo del último año; (iii) evitar la desaparición total o parcial de recursos productivos, ya sean humanos o materiales; y (iv) otorgar a los socios minoritarios la posibilidad de elegir si continúan participando en los negocios del Grupo Metrovacesa y, en tal caso, determinar la cuantía y proporción en que mantienen sus intereses en cada uno de los negocios resultantes de la separación.

Finalmente, el Consejo de Administración acordó en su sesión del pasado día 26 de julio de 2007 formular la Oferta.

1.2. Actuación del Consejo de Administración desde el anuncio de la Oferta hasta la emisión del presente Informe

Desde el anuncio previo de la Oferta, el pasado 19 de febrero de 2007, el Consejo de Administración de la Sociedad ha adoptado las medidas precisas para cumplir con la máxima diligencia sus obligaciones, destacando entre ellas la observación escrupulosa de las reglas de pasividad y no interferencia con la Oferta establecidas por el artículo 28 del Real Decreto 1066/2007.

1.3. Asesoramiento recibido

Para evaluar la ecuación de canje aprobada por la Junta General Ordinaria de la Sociedad de 28 de junio de 2007 y propuesta por la Sociedad en el Folleto, el Consejo de Administración

ha obtenido de Ernst & Young una opinión independiente ("*fairness opinion*") acerca de su razonabilidad desde el punto de vista financiero.

En su carta de opinión, el referido asesor independiente concluye que la ecuación de canje es razonable desde un punto de vista financiero para los accionistas de Metrovacesa y de Gecina.

Una copia de esta opinión independiente se adjunta como Anexo 11 del Folleto.

2. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA

Las principales características de la Oferta, según se detallan en el Folleto, son las siguientes:

2.1. Valores a los que se extiende la Oferta. Ausencia de Condiciones

La Oferta se dirige a adquirir un máximo de SESENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTAS TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTAS OCHENTA Y DOS (64.539.382) acciones propias para su amortización.

Sin perjuicio de lo anterior, en virtud de (i) los compromisos asumidos por el Grupo Sanahuja (propietario de 42.398.732 acciones de la Sociedad) bajo el Acuerdo de Separación; (ii) los compromisos asumidos por determinados accionistas de la Sociedad enumerados en el Folleto y titulares de 10.489.502 acciones; y (iii) la inmovilización de las 13.413 acciones detentadas por la Sociedad en autocartera, se han inmovilizado un total de 52.901.647 acciones de la Sociedad, representativas del 49,50% de su capital social. En consecuencia, la Oferta se extiende de modo efectivo sobre 53.974.886 acciones de Metrovacesa representativas del 50,50% de su capital social.

2.2. Contraprestación ofrecida por los valores

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).

2.3. Plazo de Aceptación de la Oferta

El plazo de aceptación de la Oferta es de un mes y se extiende desde el 24 de septiembre hasta el 24 de octubre de 2007, ambos inclusive.

3. VALORES POSEÍDOS DIRECTA O INDIRECTAMENTE POR LA SOCIEDAD O PERSONAS CON LAS QUE ACTÚE CONCERTADAMENTE

De conformidad con lo señalado en el apartado 1.4.b del Folleto, Metrovacesa es propietaria de 13.413 acciones propias, representativas del 0,012% de su capital social.

4. VALORES DE LA SOCIEDAD POSEÍDOS O REPRESENTADOS, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, POR LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

Los valores de la Sociedad poseídos o representados, directa o indirectamente, por los miembros del Consejo de Administración, así como los principales accionistas de la Sociedad se detallan en los apartados 1.3.c y 1.3.d del Folleto.

5. REPERCUSIONES DE LA OFERTA Y PLANES ESTRATÉGICOS SOBRE LA SOCIEDAD, EMPLEO Y LOCALIZACIÓN DE CENTROS DE ACTIVIDAD

Las repercusiones de la Oferta, de la ejecución del Acuerdo de Separación y los planes estratégicos sobre la Sociedad, empleo y localización de centro de actividad se detallan en el capítulo IV del Folleto.

A los efectos de dar información a los accionistas de Metrovacesa a los que se dirige la Oferta acerca de cómo influye la ejecución completa de la Operación, tal y como ha quedado descrita ésta en el apartado IV.5 del Folleto, en Metrovacesa y Gecina, allí se incluye el balance y la cuenta de resultados pro forma de estas sociedades a 31 de diciembre de 2006, junto con una explicación de los ajustes realizados y unas notas explicativas de la referida información financiera. La cuenta de resultados incluye las operaciones de la Oferta, junto con el posterior aumento de capital social, la venta de activos a Newco Española y la separación de Gecina, según se definen estos términos en el Folleto.

De toda la información incluida en el Folleto, se pueden destacar de forma resumida los siguientes efectos principales:

Los fondos propios individuales se situarán entre 498 y 123 millones de euros, dependiendo de los niveles de aceptación posibles. Asimismo, los fondos propios a nivel consolidados oscilarán, dependiendo de los distintos niveles de aceptación, entre los 3.853 y 3.477 millones de euros. El activo de la Sociedad se reducirá de los 18.546 millones de euros a 31 de diciembre de 2006 hasta los 9.666 millones de euros, según los balances pro formas confeccionados por la Sociedad y contenidos en el Folleto. Finalmente, el resultado neto se reducirá de los 1.792 millones de euros a 31 de diciembre de 2006 hasta los 862 millones de euros, según la cuenta de resultados pro forma confeccionados por la Sociedad y contenidos en el Folleto.

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.

Como parte del Acuerdo de Separación (descrito a continuación), la Sociedad ha designado al Sr. D. Jesús García de Ponga como nuevo director general de Metrovacesa.

La Sociedad tendrá localizados sus centros de actividad en España (Metrovacesa) y Francia (Medea).

6. CONFLICTOS DE INTERÉS, EXPLICACIÓN DE SU NATURALEZA

Los consejeros D. Joaquín Rivero Valcarce, Dña. M^a Victoria Soler Luján, D. Román Sanahuja Pons, D. Román Sanahuja Escofet, D. Javier Sanahuja Escofet, Sacresa Terrenos de Promoción, S.L. y Grupo de Empresas HC, S.A. se encuentran en situación de conflicto de interés en relación con la Oferta. El conflicto de interés surge de la condición de parte de estos consejeros en el Acuerdo de Separación, o de su condición de personas relacionadas con aquellas.

Como se ha indicado, la reducción de capital que motiva la formulación de la Oferta surge del Acuerdo de Separación suscrito entre los accionistas de referencia de la Sociedad. La existencia de este conflicto, motiva la abstención de los consejeros señalados en la deliberación y votación del Consejo de Administración y la expresión de su opinión respecto de la Oferta título meramente particular.

7. PRONUNCIAMIENTO DEL CONSEJO

7.1. Opinión respecto de la Oferta

El Consejo de Administración de la Sociedad estima que la Oferta, en las condiciones en que se realiza, es equitativa y razonable ("*fair*") para los accionistas de Metrovacesa, por las razones señaladas en su informe justificativo de los acuerdos de reducción de capital que la motivan y que han sido enumeradas anteriormente (v. *supra* 1.1.)

Por ello, el Consejo formula un juicio favorable sobre la Oferta, considerando que es positiva tanto para la propia Sociedad como para sus accionistas.

7.2. Otros pronunciamientos de los consejeros

Ningún miembro del Consejo de Administración de Metrovacesa desea efectuar un pronunciamiento individual discrepante con el adoptado de manera colegiada por este órgano.

Los consejeros que se han abstenido de participar en el proceso de deliberación y votación quieren dejar constancia de lo siguiente:

- Que su abstención se debe única y exclusivamente a la situación de conflicto de intereses en que se encuentran.
- Que, a título individual, consideran que la Oferta es positiva para los accionistas de Metrovacesa por las razones ya expresadas.

8. ACUERDOS ENTRE LA SOCIEDAD Y SUS ADMINISTRADORES O SOCIOS, O ENTRE CUALQUIERA DE ESTOS Y LOS MIEMBROS DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

De conformidad con lo señalado en el apartado I.4.a del Folleto, los únicos acuerdos existentes entre la Sociedad y sus administradores o socios, o entre cualquiera de éstos y los miembros del órgano de administración de Metrovacesa son los indicados a continuación.

8.1. El Acuerdo de Separación

Como se ha señalado, los accionistas de referencia de Metrovacesa, el Grupo Sanahuja y los Sres. Rivero y Soler, suscribieron el 19 de febrero de 2007 el Acuerdo de Separación, que se explica sucintamente en el apartado 1.1. del presente Informe (para una descripción de mayor detalle, véase el apartado IV.5 del Folleto).

8.2. Otros Acuerdos

En relación con la Oferta existen entre la Sociedad y determinados miembros del órgano de administración de la Sociedad los acuerdos siguientes:

- (i) La Junta General de la Sociedad de 28 de junio de 2007 ha acordado incrementar el capital social de Metrovacesa para permitir el restablecimiento de los fondos propios y reequilibrar la situación patrimonial tras la ejecución de la reducción de capital de la que trae causa la Oferta. En relación con dicho aumento de capital social, el Grupo Sanahuja ha asumido frente a la Sociedad los siguientes compromisos:
 - (a) suscribir íntegramente el primer tramo del aumento de capital, mediante la capitalización de dos créditos por importe conjunto de 500 millones de euros; y
 - (b) D. Román Sanahuja Pons, en su propio nombre y en nombre y representación del Grupo Sanahuja, ha asumido el compromiso de suscribir la parte del aumento de capital de la Sociedad restante en la medida necesaria para dotar de fondos propios suficientes a Metrovacesa a los efectos indicados.
- (ii) D. Pablo Usandizaga Usandizaga, persona física representante del miembro del Consejo Sacresa Terrenos Promoción, S.L. ha asumido el compromiso de no acudir a la Oferta y de inmovilizar a tal efecto las 50 acciones de su propiedad.

Sin perjuicio de lo señalado en el apartado 9 siguiente, la Sociedad no tiene información de (i) la intención de otros accionistas distintos de los Sres. Rivero y Soler en cuanto a la aceptación de la Oferta, ni (ii) de otros accionistas distintos del Grupo Sanahuja o de los enumerados en el apartado I.3.d del Folleto en cuanto a la no aceptación de la Oferta.

Al margen de los acuerdos descritos, no existe ningún otro acuerdo de cualquier naturaleza verbal o escrita entre la Sociedad, sus accionistas, las sociedades de sus grupos o sus administradores ni relación con la Oferta ni con Metrovacesa distintos de los meramente comerciales. Tampoco se han reservado ventajas específicas a los miembros del Consejo de Administración de Metrovacesa. Asimismo, el Grupo Sanahuja ha declarado a Metrovacesa que no tiene ningún otro acuerdo o pacto de cualquier naturaleza en relación con Metrovacesa o con la oferta.

Los acuerdos y compromisos anteriormente descritos no implican ni implicarán un trato discriminatorio entre los accionistas que los han suscrito y el resto de los accionistas de Metrovacesa, ni se deriva de ellos contraprestación adicional o distinta para ninguno de los accionistas que tienen acuerdos o compromisos tanto con la Sociedad como con aquellos parte del Acuerdo de Separación.

9. ACEPTACIÓN DE LA OFERTA POR LA PROPIA SOCIEDAD Y POR LOS CONSEJEROS

9.1. Sociedad

La Sociedad, desde la fecha del Folleto y hasta la liquidación de la Oferta, no tiene intención de adquirir, directa o indirectamente, por sí o por persona interpuesta, acciones propias sino en el marco de la Oferta y con estricta sujeción a las condiciones y procedimientos establecidos en el Folleto.

Igualmente, las acciones de Metrovacesa que constituyen autocartera (13.413 acciones) no acudirán a la Oferta y, por tanto, han sido objeto de inmovilización.

9.2. Consejeros

De conformidad con los acuerdos alcanzados bajo el Acuerdo de Separación:

(i) Las sociedades pertenecientes al Grupo Sanahuja Cresa Patrimonial, S.L., Grupo de Empresas H.C., S.A. y Sacresa Terrenos de Promoción, S.L., se han comprometido firme e irrevocablemente a no aceptar la Oferta, habiendo inmovilizado sus acciones al objeto de garantizar dicho compromiso.

(ii) Por el contrario, las sociedades vinculadas al Sr. D. Joaquín Rivero, se han comprometido firme e irrevocablemente a aceptar la Oferta.

Estas sociedades son las siguientes: Alteco Gestión y Promoción de Marcas, S.L.U., Quimafa Investment, S.A., Gramano Franchise Development Europe B.V., Stenberg Holding B.V. e Inmopark 92 Alicante, S.L.

(iii) Asimismo, las sociedades vinculadas al Sr. D. Bautista Soler, se han comprometido igualmente de manera firme e irrevocable a aceptar la Oferta.

Estas sociedades son las siguientes: Mag-Import, S.L., Inmobiliaria Lasho, S.A. y Mercado de Construcciones, S.A.

Por otra parte, los Sres. Consejeros Dña. Victoria Soler Lujan, D. Julio de Miguel Aynat, D. Emilio Zurutuza Reigosa, D. Juan Ramón Ferreira Siles, D. José Gracia Barba, D. Manuel González García (representado por el anterior, han manifestado su voluntad de aceptar la Oferta en lo que se refiere a las acciones de Metrovacesa de las que cada uno es titular,

El Sr. Consejero D. José Manuel Lara Bosch, ha manifestado su voluntad de no aceptar la Oferta y permanecer como accionista de la Sociedad.

El consejero Caja Castilla La Mancha-Corporación no ha asistido a la reunión ni delegado su representación en la misma.

Por último, los Sres. Consejeros D. Ignacio López del Hierro Bravo, D. Santiago de Ybarra y Churruca, D. José María Bueno Lidón, D. Román Sanahuja Escofet y D. Javier Sanahuja Escofet, no son titulares de acciones de Metrovacesa.

10. OPINIÓN FINAL

El Consejo de Administración de Metrovacesa, entiende que la Oferta es equitativa y razonable desde el punto de vista de los intereses de los accionistas de la Sociedad que deseen convertir acciones de Metrovacesa en acciones de Gecina. No obstante, cada accionista deberá considerar las alternativas de acudir a la presente oferta, acudir a la posterior prevista en el Folleto, o bien permanecer en el accionariado de la Compañía.

Madrid, 1 de octubre de 2007

El Secretario del Consejo de Administración
José Luis Alonso Iglesias

Con posterioridad a la aprobación del presente informe, con fecha 3 de octubre de 2007, Caja de Ahorros de Castilla la Mancha ha comunicado a la Sociedad su intención de acudir a la Oferta con todas las acciones de Metrovacesa que posee directa o indirectamente.

Madrid, 3 de octubre de 2007

El Secretario del Consejo de Administración
José Luis Alonso Iglesias