

**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, el siguiente hecho que consideramos relevante:

" En el día de hoy, se ha reunido el Consejo de Administración de Metrovacesa celebrando dos sesiones.

En la primera sesión el Consejo de Administración acordó convocar la Junta General Ordinaria para los próximos días 26 y 27 de junio de 2006 en primera y segunda convocatoria. Lo que se hará público a través de la forma prevista en la Ley de Sociedades Anónimas.

Igualmente se aprobó el Orden del Día que incluye entre otros puntos la aprobación de las cuentas anuales, aplicación del resultado y gestión del Consejo referidas al ejercicio 2005, nombramiento de administrador, autorización para adquisición derivativa de acciones, delegaciones al Consejo de Administración para aumentar el capital social al amparo del artículo 153 1.b LSA y para la emisión de obligaciones y valores convertibles, la emisión de obligaciones y valores convertibles y la ampliación de capital liberada.

En la segunda y habiéndose ausentado los Consejeros, Sres. D. Román Sanahuja Pons, D. Román Sanahuja Escofet y D. Javier Sanahuja Escofet, por su vinculación a la oferta pública presentada por Cresa Patrimonial y D^a Victoria Soler Luján y D. Joaquín Rivero Valcarce por estar vinculados a la oferta competidora presentada, en estudio y pendiente de autorización por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, se ha aprobado por unanimidad de los Consejeros presentes y representados el informe del Consejo referido a la Oferta Pública de Adquisición de acciones formulada por Cresa Patrimonial en la forma y plazo previsto en la legislación vigente.

El texto de dicho informe se acompaña como anexo al presente hecho relevante como parte integrante del mismo"

En Madrid, a 18 de Mayo de 2006
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 DE ACCIONES FORMULADA POR CRESA PATRIMONIAL, S.L.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 del Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio, sobre régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (en lo sucesivo, el "**RD 1197/1991**"), el Consejo de Administración de METROVACESA, S.A. ("**METROVACESA**"), reunido en Madrid, el día 18 de Mayo de 2006, redacta y aprueba el siguiente Informe sobre la oferta pública de adquisición de acciones de METROVACESA (la "**Oferta**") formulada por CRESA PATRIMONIAL, S.L. ("**CRESA PATRIMONIAL**" o el "**Oferente**") y autorizada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("**CNMV**") con fecha 11 de Mayo de 2006.

En la actualidad, la Oferta formulada por CRESA PATRIMONIAL es la única oferta pública de adquisición de acciones de METROVACESA autorizada por la CNMV. Habiéndose presentado una oferta competidora, este Consejo de Administración procederá en el momento oportuno a valorar la misma y emitir el correspondiente informe conforme a lo dispuesto en el capítulo V del Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio.

Los tres primeros apartados del presente Informe describen el procedimiento de aprobación del mismo, las características de la Oferta y la actuación del Consejo de Administración desde el anuncio de la Oferta hasta la emisión del Informe. A continuación, de conformidad con el mencionado artículo 20 del RD 1197/1991, se manifiesta la posición del Consejo de forma colegiada.

Los dos apartados siguientes detallan la existencia de posibles acuerdos entre CRESA PATRIMONIAL y la Sociedad y CRESA PATRIMONIAL y los miembros del Consejo de Administración, respectivamente. Finalmente, se hacen constar las manifestaciones de los consejeros titulares de acciones de METROVACESA sobre su intención de aceptar o no la Oferta.

1. Aprobación del presente informe

El presente Informe ha sido aprobado por el Consejo de Administración de METROVACESA por unanimidad de sus 12 miembros presentes o representados en la reunión.

Se hace constar que, conforme a lo establecido en el artículo 127 ter de la Ley de Sociedades Anónimas y en el artículo 33 del Reglamento del Consejo de Administración de METROVACESA, los consejeros vinculados al Oferente, durante la sesión del Consejo de Administración reunido para la aprobación del presente Informe, se ausentaron en las deliberaciones y votaciones de los puntos del Orden del Día relativos al análisis de la Oferta formulada por CRESA PATRIMONIAL y la aprobación del presente Informe, según se detalla en el apartado 3 siguiente, no habiendo concurrido por lo tanto con sus votos a la aprobación del mismo. La vinculación de los consejeros D. Román Sanahuja Pons, D. Román Sanahuja Escofet y D. Javier Sanahuja Escofet con CRESA PATRIMONIAL está descrita en el apartado 1.3 del folleto explicativo de la Oferta (en lo sucesivo, el “**Folleto**”).

Igualmente y con el mismo fundamento normativo, se ausentaron en las deliberaciones y votaciones de los puntos del Orden del Día relativos al análisis de la Oferta formulada por CRESA PATRIMONIAL y la aprobación del presente Informe, los Consejeros D. Joaquín Rivero Valcarce y D^a Maria Victoria Soler Lujan, por cuanto el primero de ellos ha formulado una contraoferta, ya presentada ante la CNMV y la segunda esta vinculada al co-Oferente con el Sr. Rivero y accionista de la compañía, D. Bautista Soler Crespo.

El Consejero D. José Maria Bueno Lidón, no estuvo presente ni representado en la reunión del Consejo, ni por tanto en la formulación del presente Informe.

2. Características principales de la Oferta

2.1. Sociedad Oferente

La sociedad Oferente es CRESA PATRIMONIAL. Según señala el Folleto, y respecto a su inversión en METROVACESA exclusivamente, CRESA PATRIMONIAL constituye un grupo (el “Grupo Cresa”), en el sentido del artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores, con las sociedades OLDNEW INVESTMENT, S.L., GRUPO EMPRESAS HC, S.A., SACRESA TERRENOS PROMOCIÓN, S.L. y VERDHABITATS, S.L., titulares en conjunto de una participación del 24,29% del capital de METROVACESA, dado que todas las antedichas sociedades son controladas, directa o indirectamente, por D. Román Sanahuja Pons, D. Román Sanahuja Escofet, D. Javier Sanahuja Escofet, todos ellos consejeros de METROVACESA, S.A. y otros miembros de su familia que respecto a la participación de tales sociedades en METROVACESA actúan sistemáticamente en concierto, todos ellos bajo el liderazgo de D. Román Sanahuja Pons. CRESA PATRIMONIAL y las restantes sociedades del Grupo Cresa se dedican, al igual que METROVACESA, a

la actividad inmobiliaria y patrimonial, según se hace referencia en el apartado 1.2.2 y 1.3 del Folleto.

2.2. Valores a los que se extiende la Oferta

La Oferta se extiende a un máximo de 20.357.435 acciones de METROVACESA, representativas del 20% de su capital social.

2.3. Contraprestación ofrecida por los valores:

CRESA PATRIMONIAL ofrece a los accionistas de METROVACESA una contraprestación de 78,10 euros por acción, pagadera en efectivo.

2.4. Plazo de aceptación

El plazo de aceptación de la Oferta es de un mes a partir de la fecha de publicación del primero de los anuncios de la Oferta. En consecuencia, el plazo de aceptación finaliza el próximo 16 de Junio 2006.

No obstante lo anterior, el plazo de aceptación es susceptible de ser prorrogado en los términos previstos en el capítulo V del Real Decreto 1197/1991 de 26 de Julio sobre Oferta Públicas de Adquisición y lo será en caso de aprobarse la oferta competidora presentada por sociedades controladas por los Sres. Rivero y Soler.

2.5. Condiciones a las que está sujeta la Oferta

La efectividad de la Oferta no está sujeta a condición alguna y, en particular, no se encuentra condicionada a la adquisición de un número mínimo de acciones de METROVACESA.

2.6. Intenciones de CRESA PATRIMONIAL respecto a Metrovacesa, según manifiesta en su folleto

En el Folleto de la Oferta, CRESA PATRIMONIAL ha manifestado literalmente que originariamente "tenía previsto apoyar la continuidad en el cargo del actual Presidente de METROVACESA D. Joaquín Rivero Valcarce"... pero que lo único que la sociedad Oferente puede manifestar de forma cierta a este respecto en el momento actual es que, con independencia del desenlace que en materia de Presidencia y gestión resulte de la situación planteada, tomará todas las medidas a su alcance para que METROVACESA sea presidida y gestionada en cualquier supuesto con el máximo grado de capacidad, recurriendo a este efecto si así fuera preciso al mercado de modo que todos los accionistas se beneficien de una dirección de primerísima línea y extrema profesionalidad.

En cuanto al resto del actual equipo gestor, a la fecha de la solicitud de autorización de la presente Oferta CRESA PATRIMONIAL tenía previsto igualmente mantenerle su apoyo y que no ve hoy por hoy razón en la eventual oferta competidora para alterar tal criterio, sin perjuicio de que dicho equipo pueda verse reforzado en aquellas áreas o funciones en que así convenga al interés social.”

Manifiesta igualmente que “tras la Oferta la sociedad Oferente desea poder proponer en cada momento para su implementación, siempre que se alcance el consenso suficiente en el seno del órgano de gobierno, mejoras que redunden en beneficio de la compañía y de todos los accionistas. En particular, y sin perjuicio del reconocimiento a la labor de la Comisión de Auditoría, CRESA PATRIMONIAL se propone introducir mejoras que sirvan para dinamizar e incrementar, optimizándolo, el flujo de información financiera entre la gestión, los consejeros ejecutivos y el resto de los administradores de METROVACESA, en línea con las mejores prácticas de buen gobierno corporativo.”

Según manifiesta, CRESA PATRIMONIAL asimismo “pretende que, de acuerdo con el resto de los accionistas presentes en los órganos de administración de METROVACESA, su presencia tanto en los mismos sea proporcional a su participación accionarial dentro de los parámetros fijados por el Reglamento de su Consejo de Administración”, indicando igualmente que “tras la Oferta Pública y en función de su resultado, a CRESA y las Sociedades de su Grupo les podría corresponder designar, en términos aritméticos, hasta ocho (8) miembros del Consejo de Administración de la SOCIEDAD AFECTADA (dentro del máximo estatutario de 20 consejeros previsto)”.

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

Desde el anuncio por CRESA PATRIMONIAL de la presentación de la solicitud de autorización de la Oferta, el pasado 1 de marzo de 2006, el Consejo de Administración de METROVACESA ha adoptado las medidas necesarias para cumplir sus obligaciones con la máxima diligencia, incluyendo entre otras las siguientes:

- (i) Recabar asesoramiento legal externo en relación con la Oferta y el cumplimiento de las obligaciones que atañen a la Sociedad y al Consejo de Administración en relación con la misma.
- (ii) Cumplir estrictamente y en todo momento con las reglas de pasividad y no interferencia con la Oferta establecidas en el artículo 14 del RD 1197/1991; y

- (iii) Cumplir estrictamente y en todo momento con lo dispuesto en el Reglamento del Consejo de Administración y, en particular, con lo establecido en el artículo 33 del mismo.

Resultado de todo ello es el procedimiento que se ha seguido para la formación de la voluntad colectiva del Consejo de Administración y para la aprobación del contenido del siguiente Informe, al que se ha hecho referencia en apartado anterior.

4. Opinión del Consejo de Administración sobre la Oferta

Como ya se hizo constar inicialmente, el Consejo de Administración quiere señalar que la Oferta no fue conocida ni solicitada por ningún Consejero de METROVACESA distintos de los Sres. Sanahuja, sin que exista acuerdo alguno de METROVACESA con CRESA PATRIMONIAL en relación con la Oferta, por lo que las valoraciones contenidas en el presente informe se basan exclusivamente en la información contenida en el Folleto de la Oferta y en el conocimiento que METROVACESA tiene de CRESA PATRIMONIAL y del grupo a que pertenece.

Sobre la base de la información de la que actualmente dispone, el Consejo de Administración de Metrovacesa para formular su opinión final tendrá en cuenta las siguientes consideraciones:

4.1. Carácter parcial de la Oferta.

Como se ha señalado en el apartado 2.2 precedente, la Oferta se dirige a todos los accionistas de METROVACESA y se extiende a la adquisición de 20.357.435 acciones, representativas del 20% del capital social de METROVACESA por lo que de ser aceptada por un número de valores superior los accionistas aceptantes se verían sometidos a un prorrateo en los términos del artículo 29 del Real Decreto 1197/1991, sobre el régimen de las Ofertas Públicas de Adquisición y del Folleto.

Las ofertas públicas de adquisición parciales no permiten a todos los accionistas que deseen vender sus acciones, la salida completa de la sociedad, sino que, por el contrario y siempre que las aceptaciones superen el porcentaje de capital al que la oferta se dirige, les somete a prorrateo.

4.2. Incertidumbres planteadas por la Oferta.

Cabe destacar lo siguiente:

- El Consejo entiende que existe una clara contradicción entre los motivos expuestos en el Capítulo 4.1.1.(i) del Folleto con la

declaración que los Consejeros vinculados al grupo oferente, apoyando la unánime del Consejo, celebrado el pasado día 3 de marzo de 2006, hecha pública a continuación.

En ella se respaldó expresamente el flujo de información financiera existente en la compañía. Asimismo dichos Consejeros manifestaron no haber quedado sin atender ninguna petición de información que hubieran formulado.

- Inicialmente se apoya al Presidente de METROVACESA. Posteriormente no. También inicialmente se apoya al equipo gestor. Posteriormente se indica que dicho equipo podrá verse reforzado en aquellas áreas o funciones en que así convenga al interés social.
- A lo largo de los últimos tres años, ninguno de los aspectos que se indican en la Oferta como necesitados de mejora en el funcionamiento de los Órganos de Gobierno de METROVACESA, han sido mencionados, solicitados ni sugeridos por los Sres. Consejeros de METROVACESA, vinculados a la Sociedad Oferente.
- Es poco creíble, a juicio del Consejo, la afirmación de la entidad Oferente, recogida en el Folleto, en el sentido de que se mantendrá la estrategia y modelo de negocio de la compañía.
- En el Folleto de la Oferta se deja sentada la intención de no modificar la política de dividendos, que cifra en repartir como mínimo el 50% de los beneficios. Debe llamarse la atención sobre el hecho de que la política actual de la compañía se refiere al reparto del 50% de los beneficios recurrentes.
- En caso de triunfar la Oferta analizada aumentaría significativamente la influencia en METROVACESA del grupo oferente con actividad inmobiliaria paralela y competidora en reiteradas ocasiones. En el Folleto no se anuncia ningún tipo de medidas correctoras para evitar tal aumento de influencia.

4.3 Consideraciones en cuanto al precio

El precio ofrecido, de 78,10 euros por acción, resulta razonable y superior a la cotización de las acciones anterior al momento de formulación de la Oferta.

El Consejo no puede ignorar el hecho de que se encuentra pendiente de autorización por la CNMV una oferta competidora.

4.4 Consideraciones en cuanto a la actividad del Oferente y su grupo y el riesgo de conflictos de interés

La Oferente, CRESA PATRIMONIAL, se integra en el grupo de empresas controlado por D. Román Sanahuja Pons, Consejero de METROVACESA. Como se describe en el folleto explicativo de la Oferta, el Oferente y su grupo se dedican al mismo género de actividad que METROVACESA, esto es, el negocio inmobiliario.

Por otra parte, la Oferta permitiría a CRESA PATRIMONIAL alcanzar una participación en el capital social y una representación en el Órgano de Administración de METROVACESA que le situaría en posición de ejercer una influencia muy significativa y, en la práctica, posiblemente determinante sobre las decisiones de la Junta General y el Consejo de Administración de la sociedad.

En esta línea el Servicio de Defensa de la Competencia, ha incorporado a su informe la afirmación siguiente: *"De esta forma el adquirente, en línea con los precedentes nacionales y comunitarios, tendría la posibilidad de ejercer una influencia decisiva sobre METROVACESA en caso de que logre adquirir el 20% del capital sobre el que realiza su oferta"*.

5. Acuerdos entre METROVACESA y CRESA PATRIMONIAL

No ha existido ni existe ningún tipo de acuerdo entre la Sociedad y el Oferente en relación con la Oferta.

Por otra parte, durante el ejercicio 2005 METROVACESA ha mantenido con CRESA PATRIMONIAL y otras entidades de su grupo las relaciones comerciales y contractuales que se detallan en el informe anual de gobierno corporativo de METROVACESA correspondiente a dicho ejercicio, hecho público el pasado 3 de abril de 2006.

6. Acuerdos entre los miembros del Consejo de Administración y CRESA PATRIMONIAL

Tal como se ha hecho referencia con anterioridad, los consejeros D. Román Sanahuja Pons, D. Román Sanahuja Escofet y D. Javier Sanahuja Escofet son consejeros de METROVACESA vinculados al grupo de CRESA PATRIMONIAL.

La totalidad de los miembros del Consejo de METROVACESA, presentes o representados, que han formulado este informe, han manifestado que no han alcanzado ningún acuerdo con CRESA PATRIMONIAL en relación con la Oferta.

7. Intención de aceptar la Oferta por parte de los miembros del Consejo de Administración titulares de acciones de METROVACESA

Ninguno de los miembros del Consejo de Administración asistentes (ya sea presentes o representados) a la reunión que son titulares de acciones de METROVACESA a título personal tiene intención de vender dichos valores en la Oferta. Asimismo, los accionistas con participaciones significativas que están representados por miembros del Consejo de Administración han manifestado también expresamente su intención de no vender sus acciones con objeto de la Oferta.

8. Opinión final

Teniendo en cuenta lo expuesto, el Consejo de Administración de METROVACESA considera razonable el precio de la Oferta, si bien el hecho de que esta sea parcial y el conjunto de incertidumbres descritas, reducen a juicio del Consejo de Administración, el interés de la oferta.

Finalmente los accionistas deben considerar la existencia de una oferta competidora, pendiente de aprobación por parte de la CNMV.

En Madrid, a 18 de Mayo de 2006