

**METROVACESA, S.A.**  
**COMUNICACIÓN DE HECHO RELEVANTE**

---

En cumplimiento de la normativa que rige el Mercado de Valores, para mejor información a los inversores y público en general, se comunica la siguiente información que la Compañía considera relevante:

En la sesión del Consejo de Administración de la Sociedad celebrada el día 14 de marzo de 2.008, se ha emitido el preceptivo Informe, que se adjunta al presente escrito, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 24 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, en relación con la Oferta Pública de Adquisición de Acciones formulada por la sociedad Undertake Options, S.L. y aprobada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 12 de marzo de 2.008.

Madrid, a 14 de mazo de 2.008

D. Pablo Usandizaga Usandizaga  
Secretario del Consejo de Administración de  
METROVACESA, S.A.

**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE METROVACESA, S.A. SOBRE LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN FORMULADA POR LA SOCIEDAD UNDERTAKE OPTIONS, S.L.U. SOBRE EL 100% DEL CAPITAL SOCIAL DE METROVACESA, S.A.**

Madrid, 14 de marzo de 2008

**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE METROVACESA, S.A. SOBRE LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES FORMULADA POR LA SOCIEDAD UNDERTAKE OPTIONS, S.L.U. SOBRE EL 100% DEL CAPITAL SOCIAL DE METROVACESA, S.A.**

---

El presente informe ha sido aprobado por el Consejo de Administración de METROVACESA, S.A. (en adelante, "**Metrovacesa**" o la "**Sociedad**") en la sesión del día 14 de marzo de 2008 (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 presente Informe se emite como consecuencia de la formulación por parte de Undertake Options, S.L.U. (en adelante, "**Undertake**" o el "**Oferente**") de una Oferta Pública de Adquisición sobre el 100% de las acciones de Metrovacesa, autorizada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 12 de marzo de 2008 (en adelante, la "**Oferta**" o la "**OPA**").

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. Román Sanahuja Pons, D. Román Sanahuja Escofet, D. Javier Sanahuja Escofet, Sacresa Terrenos de Promoción, S.L., Grupo de Empresas HC, S.A. y D. Pablo Ugarte Martínez han participado en la constitución de la sesión, si bien, a causa de su condición de Consejeros dominicales vinculados al Oferente, por formar Undertake parte del Grupo Sanahuja, se han abstenido de intervenir en la votación.

## **1. CONSIDERACIONES GENERALES**

### **1.1. Motivo de la Oferta**

La Oferta se enmarca dentro del proceso de separación regulado en el Acuerdo de Separación Societario y Empresarial, suscrito en fecha 19 de febrero de 2007, entre, D. Román Sanahuja Pons de una parte y los por entonces accionistas de Metrovacesa, D. Joaquin Rivero Valcarce y D. Bautista Soler Crespo, de otra, que fue comunicado al mercado a través de varios Hechos Relevantes publicados los días 19, 20 y 21 de febrero de 2007 y que fue modificado el 2 de marzo de 2007 para concretar la obligación asumida por el Grupo Sanahuja de formular la Oferta (en adelante, el "**Acuerdo de Separación**").

En concreto, la Oferta trae causa de los niveles de participación alcanzados por el Grupo Sanahuja en el capital social de Metrovacesa como consecuencia de las operaciones societarias ejecutadas en cumplimiento de los compromisos asumidos en el Acuerdo de Separación y se realiza en cumplimiento de lo establecido en la Disposición Adicional Primera del Real Decreto 1066/2007.

La ejecución de la Oferta objeto del presente Informe dará por enteramente finalizadas las operaciones de la llamada "*vertiente española*" del Acuerdo de Separación y permitirá a los accionistas de Metrovacesa que así lo deseen liquidar su actual participación en Metrovacesa.

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

Desde el anuncio de la Oferta, el pasado 5 de enero de 2008, el Consejo de Administración de la Sociedad ha adoptado las medidas precisas para cumplir con la máxima diligencia sus obligaciones, observando escrupulosamente las reglas de pasividad y no interferencia con la Oferta establecidas por el artículo 28 del Real Decreto 1066/2007. Asimismo, ha actuado en todo momento dando cumplimiento a los deberes de diligencia, fidelidad, lealtad y secreto

regulados en los Artículos 127, 127 bis, 127 ter y 127 quáter de la Ley de Sociedades Anónimas.

El Consejo de Administración quiere dejar constancia de que ha tenido acceso al texto íntegro del folleto explicativo de la Oferta (en adelante, el "**Folleto**") que ha sido aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sin que haya dispuesto de información adicional distinta de la que figura en el 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**

La Oferta se dirige a la totalidad de las acciones en que se divide el capital social de Metrovacesa, esto es, sesenta y nueve millones seiscientos cincuenta y tres mil cuatrocientas setenta y dos (69.653.472) acciones, de un euro cincuenta céntimos (1,50€) de valor nominal cada una, dirigiéndose en consecuencia a todos sus titulares.

Sin perjuicio de lo anterior, las cuarenta y nueve millones ciento quince mil novecientos veinticinco (49.115.925) acciones de Metrovacesa propiedad del Grupo Sanahuja, representativas de un 70,51% del capital de la Sociedad, han sido inmovilizadas atendiendo a su compromiso de no transmitir las de ninguna forma hasta la finalización de la presente Oferta.

Asimismo, determinados accionistas de la Sociedad, enumerados en el apartado II.1.a del Folleto, y la propia Metrovacesa, han manifestado su compromiso irrevocable de inmovilizar un total de once millones doscientas veintiséis mil seiscientos noventa y cuatro (11.226.694) acciones, representativas del 16,12% del capital social de Metrovacesa, de las que son propietarios y de no acudir a la Oferta ni a ninguna otra oferta, competidora o no, que pudiera formularse sobre dicha participación.

Como consecuencia de las anteriores inmovilizaciones, el número de acciones al que se extiende de modo efectivo la Oferta asciende a nueve millones trescientas diez mil ochocientas cincuenta y tres (9.310.853) acciones, representativas de un 13,37% del capital social de Metrovacesa.

### **2.2. Contraprestación ofrecida por los valores**

La Oferta se formula como compraventa. El Oferente ofrece como contraprestación a los accionistas de la Sociedad que acepten la Oferta la cantidad de ochenta y tres euros con veintiún céntimos de euro (83,21€) por acción de la Sociedad, a ser abonados en efectivo.

Asimismo, la contraprestación ofrecida tiene la consideración de precio equitativo, de conformidad con lo previsto en el Artículo 9 del Real Decreto 1066/2007, al ser el precio más alto pagado por el Grupo Sanahuja en los 12 meses previos al anuncio de la Oferta.

### **2.3. Plazo de Aceptación de la Oferta**

El plazo de aceptación de la Oferta es de quince (15) días naturales contados a partir del día hábil bursátil siguiente a la fecha de publicación del primero de los anuncios a los que se refiere el artículo 22 del Real Decreto 1066/2007. Se tomará como fecha de publicación de los anuncios correspondientes en los boletines de cotización de las Bolsas de Valores la fecha de la sesión bursátil a la que se refiera dicho boletín.

El Oferente podrá ampliar el plazo de la Oferta, hasta un máximo de setenta (70) días naturales, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23.2 del Real Decreto 1066/2007, previa comunicación a la CNMV.

## 2.4. Condiciones de la Oferta.-

La efectividad de la Oferta no está sometida al cumplimiento de condición alguna.

## 3. VALORES DEL OFERENTE POSEÍDOS, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, POR LA SOCIEDAD O PERSONAS CON LAS QUE ACTÚE CONCERTADAMENTE O POR LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD.-

La Sociedad no es titular, ni directa ni indirectamente, ni a través de persona con la que actúe concertadamente, de participaciones sociales del Oferente.

D. Román Sanahuja Pons, Presidente del Consejo de Administración de Metrovacesa, es titular del 100% del capital social de Undertake.

## 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 de su Consejo de Administración, se detallan en el apartado 1.3 c del Folleto y son los siguientes:

Consejeros	Acciones de Metrovacesa		
	Directas	Indirectas	Total
D. Román Sanahuja Pons	0	49.115.925	49.115.925
Grupo de Empresas HC, S.A. (1)	5.347.156	0	5.347.156
D. Jesús García de Ponga (2)	185	7.215	7.400
D. Carlos Conde Duque	100	0	100
D. Pablo José Ugarte Martínez	100	0	100
D. Román Sanahuja Escofet	0	0	0
D. Javier Sanahuja Escofet	0	0	0
Sacresa Terrenos Promoción, S.L. (1)	5.729.396	0	5.729.396
D. José María Bueno Lidón	0	0	0
D. José Manuel Lara Bosch	100	0	100

(1) Las acciones cuya titularidad directa corresponde a Grupo de Empresas HC, S.A. y Sacresa Terrenos Promoción, S.L. forman parte de aquellas, indirectamente, titularidad de D. Román Sanahuja Pons.

(2) D. Jesús García de Ponga es titular indirectamente de 7.215 acciones de Metrovacesa a través de la sociedad Aulon Capital, S.L.

## 5. REPERCUSIONES DE LA OFERTA SOBRE EL CONJUNTO DE INTERESES DE LA SOCIEDAD, PLANES ESTRATÉGICOS, POLÍTICA DE EMPLEO Y LOCALIZACIÓN DE SUS CENTROS DE ACTIVIDAD.-

El Consejo de Administración de Metrovacesa considera que las repercusiones de la Oferta sobre la Sociedad, sus planes estratégicos, política de empleo y la localización de sus principales centros de actividad son las que se describen en detalle en el capítulo IV del Folleto.

En todo caso, el Consejo de Administración considera que los principales efectos de la Oferta sobre los planes de futuro de la Sociedad pueden resumirse en los siguientes términos:

- a) El Grupo Sanahuja se propone reforzar el proyecto empresarial de Metrovacesa, centrando sus esfuerzos en dos grandes líneas de actuación: (i) potenciar la naturaleza eminentemente patrimonialista del negocio de la Sociedad, reforzando su cartera de activos en los términos descritos en el Folleto; y (ii) desarrollar un proyecto internacional para ser una sociedad de referencia en Europa, estudiando las oportunidades de negocio que surjan para Metrovacesa en otros mercados desarrollados (principalmente, en el mercado europeo).

- b) El Grupo Sanahuja no tiene intención de introducir, en los próximos doce meses, cambios en la actual política de empleo de Metrovacesa, teniendo previsto mantener la actual plantilla y el equipo directivo y sus condiciones de trabajo. Adicionalmente, de conformidad con lo previsto en el Plan Trienal de la Sociedad, el Grupo Sanahuja estima que Metrovacesa incrementará los gastos de personal en un 32% en el plazo de tres años, no excluyendo la posibilidad de incrementar la plantilla, en función de la evolución del negocio y de acuerdo a las necesidades que en cada momento se vayan poniendo de manifiesto.
- c) La Sociedad tendrá localizados sus centros de actividad en España y en Francia (a través de su participación en la sociedad francesa Medea, S.A.).

## **6. CONFLICTOS DE INTERÉS, EXPLICACIÓN DE SU NATURALEZA**

Los Consejeros D. Román Sanahuja Pons, D. Román Sanahuja Escofet, D. Javier Sanahuja Escofet, Sacresa Terrenos de Promoción, S.L., Grupo de Empresas HC, S.A. y D. Pablo Ugarte Martínez, se encuentran en situación de conflicto de interés en relación con la Oferta, al tener consideración de consejeros dominicales nombrados por Grupo Sanahuja, del que forma parte Udertake. La existencia de este conflicto motiva (i) la abstención de los Consejeros señalados en la deliberación y votación por parte del Consejo de Administración de Metrovacesa del presente Informe y (ii) la expresión de su opinión respecto de la Oferta, a título meramente particular.

## **7. PRONUNCIAMIENTO DEL CONSEJO**

### **7.1. Opinión respecto de la Oferta**

Como se ha expuesto, la contraprestación ofrecida por el Oferente, tiene la consideración de Precio Equitativo en los términos previstos en el Artículo 9 del Real Decreto 1066/2007, al ser el precio más alto pagado por el Grupo Sanahuja en los 12 meses previos al anuncio de la Oferta.

Dadas las actuales condiciones financieras y los parámetros de valoración de algunas de las compañías inmobiliarias europeas 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 ello, el Consejo formula un juicio favorable sobre la Oferta, considerando que es positiva para los accionistas de la Sociedad.

### **7.2. Otros pronunciamientos de los Consejeros**

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

Los Consejeros que se han abstenido de participar en el proceso de deliberación y votación quieren, no obstante, 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 mismas razones ya expresadas.

**8. ACUERDOS ENTRE LA SOCIEDAD Y EL OFERENTE, 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.5.a del Folleto, no existe ningún acuerdo o pacto de cualquier naturaleza entre el Grupo Sanahuja, sus accionistas y administradores, y Metrovacesa y las sociedades de su Grupo, sus accionistas y administradores, en relación con la Oferta.

Todo ello sin perjuicio de (i) la existencia de miembros pertenecientes simultáneamente a los órganos de administración, dirección y control de Metrovacesa y de las sociedades del Grupo Sanahuja, (ii) que D. Román Sanahuja Pons ejerce el control del grupo del Oferente y del de la Sociedad en el sentido de los artículos 42 del Código de Comercio y 4 de la LMV y es titular indirectamente de 49.115.925 acciones (iii) que D. Pablo Usandizaga Usandizaga, Secretario del Consejo de Administración de Metrovacesa, titular, directa e indirectamente, de un total de 23.550 acciones de Metrovacesa, S.A., ha asumido el compromiso de no acudir a la Oferta, (iv) que D. Jesús García de Ponga, Consejero Delegado de la Sociedad, titular, directa e indirectamente, de un total de 7.400 acciones de Metrovacesa, ha asumido también el compromiso de no acudir a la Oferta y (v) que Metrovacesa ha inmovilizado las 13.413 acciones propias que integran la autocartera de la Sociedad y, por tanto, no acudirá a la Oferta.

El Grupo Sanahuja desconoce las intenciones de los accionistas distintos de los que han inmovilizado sus acciones y que se enumeran en el apartado II.1.a. del Folleto, respecto a si acudirán o no a la Oferta.

El Grupo Sanahuja no ha reservado ventajas específicas a los miembros del Consejo de Administración de Metrovacesa, en relación con la Oferta.

**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.

Igualmente, conforme a lo dicho anteriormente, las 13.413 de Metrovacesa que constituyen autocartera de la Sociedad han sido objeto de inmovilización y, por tanto, no acudirán a la Oferta.

**9.2. Consejeros**

- (i) Las sociedades pertenecientes al Grupo Sanahuja, titulares de acciones de la Sociedad, esto es, 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) Han manifestado su voluntad de no acudir a la Oferta con las acciones de las que son titulares, los Sres. Consejeros siguientes:
  - i. D. Jesús García de Ponga,
  - ii. D. Carlos Conde Duque,
  - iii. D. Pablo Ugarte Martínez,
  - iv. D. José Manuel Lara Bosch

## **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 liquidar su participación en Metrovacesa.

Madrid, 14 de marzo de 2008

El Secretario del Consejo de Administración  
D. Pablo Usandizaga Usandizaga