



Comisión Nacional del Mercado de Valores
Dirección General de Mercados
Marqués de Villamagna, nº 3
28006 Madrid

Madrid, 9 de octubre de 2007

Muy Sres. nuestros:

Adjunto remitimos el CD-ROM que contiene la Nota sobre las Acciones y el Suplemento al Documento de Registro de Metrovacesa, S.A. ("**Metrovacesa**" o la "**Sociedad**"), cuya aprobación la Sociedad tiene interesada a esta Comisión.

El contenido de la Nota sobre las Acciones y el Suplemento al Documento de Registro que figura en este CD-ROM es idéntico a la última versión en papel de los mismos presentada por escrito a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Asimismo, autorizamos a la Comisión Nacional del Mercado de Valores a difundir los mencionados documentos por vía telemática.

Atentamente,

D. José Gracia Barba



**NOTA SOBRE LAS ACCIONES RELATIVAS AL AUMENTO DE
CAPITAL CON DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE
MEDIANTE APORTACIONES DINERARIAS Y COMPENSACIÓN DE
CRÉDITOS**

Madrid, a 22 de octubre de 2007

La presente Nota sobre las Acciones ha sido inscrita en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 23 de octubre de 2007 y está elaborada conforme al Anexo III del Reglamento (CE) N° 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004 y se complementa con el Documento de Registro de Metrovacesa, S.A. (Anexo I del Reglamento n° 809/2004 de la Comisión Europea de 29 de Abril de 2004) aprobado e inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 6 de febrero de 2007

h

ÍNDICE

ÍNDICE.....	2
RESUMEN	6
1. INTRODUCCIÓN.....	6
2. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN.....	6
3. DESCRIPCIÓN DEL EMISOR.....	8
3.1. DENOMINACIÓN SOCIAL	8
3.2. CAPITAL SOCIAL	8
3.3. ACTIVIDAD PRINCIPAL DE METROVACESA	8
4. MAGNITUDES FINANCIERAS MÁS RELEVANTES DEL EMISOR.....	9
5. FACTORES DE RIESGO	9
5.1. FACTORES DE RIESGO RELATIVOS A METROVACESA.....	9
5.1.1. Riesgos asociados al sector inmobiliario.....	9
5.1.2. Riesgos asociados al negocio de Metrovacesa	12
5.1.3. Factores de riesgo asociados a la emisión.....	15
NOTA DE VALORES.....	18
1. PERSONAS RESPONSABLES	18
1.1. PERSONAS RESPONSABLES DE LA INFORMACIÓN DE LA NOTA	18
1.2. DECLARACIÓN DE LAS PERSONAS RESPONSABLES SOBRE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN LA NOTA	18
2. FACTORES DE RIESGO PARA LOS VALORES ADMITIDOS A NEGOCIACIÓN	18
3. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL.....	18
3.1. DECLARACIÓN SOBRE EL CAPITAL CIRCULANTE	18
3.2. CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO.....	18
3.3. INTERÉS DE LAS PERSONAS FÍSICAS Y JURÍDICAS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN	20
3.4. MOTIVOS DE LA OFERTA Y DESTINO DE LOS INGRESOS	20
4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A ADMITIRSE A COTIZACIÓN ...	22
4.1. DESCRIPCIÓN DEL TIPO Y LA CLASE DE LOS VALORES ADMITIDOS A COTIZACIÓN, CON EL CÓDIGO ISIN (NÚMERO INTERNACIONAL DE IDENTIFICACIÓN DEL VALOR) U OTRO CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN DEL VALOR	22
4.2. LEGISLACIÓN SEGÚN LA CUAL SE HAN CREADO LOS VALORES.....	23
4.3. INDICACIÓN DE SI LOS VALORES ESTÁN EN FORMA REGISTRADA O AL PORTADOR Y SI LOS VALORES ESTÁN EN FORMA DE TÍTULO O DE ANOTACIÓN EN CUENTA. EN EL ÚLTIMO CASO, NOMBRE Y DIRECCIÓN DE LA ENTIDAD RESPONSABLE DE LA LLEVANZA DE LAS ANOTACIONES	23
4.4. DIVISA DE LA EMISIÓN DE LOS VALORES	23
4.5. DESCRIPCIÓN DE LOS DERECHOS VINCULADOS A LOS VALORES, INCLUIDA CUALQUIER LIMITACIÓN DE ESOS DERECHOS, Y PROCEDIMIENTO PARA EL EJERCICIO DE LOS MISMOS.....	23
4.6. EN EL CASO DE NUEVAS EMISIONES, DECLARACIÓN DE LAS RESOLUCIONES, AUTORIZACIONES Y APROBACIONES EN VIRTUD DE LAS CUALES LOS VALORES HAN SIDO Y/O SERÁN CREADOS O EMITIDOS	26
4.7. EN CASO DE NUEVAS EMISIONES, FECHA PREVISTA DE EMISIÓN DE LOS VALORES	32
4.8. DESCRIPCIÓN DE CUALQUIER RESTRICCIÓN SOBRE LA LIBRE TRANSMISIBILIDAD DE LOS VALORES.....	32
4.9. INDICACIÓN DE LA EXISTENCIA DE CUALQUIER OFERTA OBLIGATORIA DE ADQUISICIÓN Y/O NORMAS DE RETIRADA Y RECOMPRA OBLIGATORIA EN RELACIÓN CON LOS VALORES	33
4.9.1. Opa de Reducción.....	33

4.9.2.	Segunda Opa sobre Metrovacesa.....	33
4.10.	INDICACIÓN DE LAS OFERTAS PÚBLICAS DE ADQUISICIÓN REALIZADAS POR TERCEROS SOBRE EL CAPITAL DEL EMISOR, QUE SE HAYAN PRODUCIDO DURANTE EL EJERCICIO ANTERIOR Y EL ACTUAL. DEBE DECLARARSE EL PRECIO O LAS CONDICIONES DE CANJE DE ESTAS OFERTAS Y SU RESULTADO	34
4.11.	POR LO QUE SE REFIERE AL PAÍS DE ORIGEN DEL EMISOR Y AL PAÍS O PAÍSES EN LOS QUE SE ESTÁ HACIENDO LA OFERTA O SE BUSCA LA ADMISIÓN A COTIZACIÓN.....	35
4.11.1.	Información sobre los impuestos sobre la renta de los valores retenidos en origen.....	35
4.11.2.	Indicación de si el emisor asume la responsabilidad de la retención de impuestos en origen .43	
5.	CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN.....	43
5.1.	CONDICIONES, ESTADÍSTICAS DE LA EMISIÓN, CALENDARIO PREVISTO Y PROCEDIMIENTO PARA SU SUSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN.....	43
5.1.1.	Condiciones a las que está sujeta la emisión.....	43
5.1.2.	Importe total de la emisión; si el importe no es fijo, descripción de los acuerdos y del momento en que se anunciará al público el importe definitivo de la emisión.....	44
5.1.3.	Plazo, incluida cualquier posible modificación, durante el que estará abierta la oferta y descripción del proceso de solicitud	44
5.1.4.	Indicación de cuándo, y en qué circunstancias, puede revocarse o suspenderse la oferta y de si la revocación puede producirse una vez iniciada la negociación.....	48
5.1.5.	Descripción de la posibilidad de reducir suscripciones y la manera de devolver el importe sobrante de la cantidad pagada por los solicitantes.....	48
5.1.6.	Detalles de la cantidad mínima y/o máxima de solicitud (ya sea por el número de los valores o por importe total de la inversión).....	48
5.1.7.	Indicación del plazo en el cual pueden retirarse las solicitudes, siempre que se permita a los inversores dicha retirada	49
5.1.8.	Método y plazos para el pago de los valores y para la entrega de los mismos	49
5.1.9.	Descripción completa de la manera y fecha en la que se deben hacer públicos los resultados de la oferta 50	
5.1.10.	Procedimiento para el ejercicio de cualquier derecho preferente de compra, la negociabilidad de los derechos de suscripción y el tratamiento de los derechos de suscripción no ejercidos.....	51
5.2.	PLAN DE COLOCACIÓN Y ADJUDICACIÓN	52
5.2.1.	Las diversas categorías de posibles inversores a los que se ofertan los valores. Si la oferta se hace simultáneamente en los mercados de dos o más países y si se ha reservado o se va a reservar un tramo para determinados países, indicar el tramo	52
5.2.2.	En la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor, indicar si los accionistas principales o los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del emisor tienen intención de suscribir la oferta, o si alguna persona tiene intención de suscribir más del cinco por ciento de la oferta	52
5.2.3.	Información previa sobre la Adjudicación.....	53
5.2.4.	Proceso de notificación a los solicitantes de la cantidad asignada e indicación de si la negociación puede comenzar antes de efectuarse la notificación.....	53
5.2.5.	Sobre-adjudicación y «green shoe»	53
5.3.	PRECIOS.....	54
5.3.1.	Indicación del precio al que se ofertarán los valores. Cuando no se conozca el precio o cuando no exista un mercado establecido y/o líquido para los valores, indicar el método para la determinación del precio de oferta, incluyendo una declaración sobre quién ha establecido los criterios o es formalmente responsable de su determinación. Indicación del importe de todo gasto e impuesto cargados específicamente al suscriptor o comprador	54
5.3.2.	Proceso de publicación del precio de oferta.....	54
5.3.3.	Si los tenedores de participaciones del emisor tienen derechos de adquisición preferentes y este derecho está limitado o suprimido, indicar la base del precio de emisión si ésta es dineraria, junto con las razones y los beneficiarios de esa limitación o supresión.....	54
5.3.4.	En los casos en que haya o pueda haber una disparidad importante entre el precio de oferta pública y el coste real en efectivo para los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o altos directivos o personas vinculadas, de los valores adquiridos por ellos en operaciones realizadas durante el último año, o que tengan el derecho a adquirir, debe incluirse una comparación de la contribución pública en la oferta pública propuesta y las contribuciones reales en efectivo de esas personas	54
5.4.	COLOCACIÓN Y ASEGURAMIENTO.....	54

5.4.1.	Nombre y dirección del coordinador o coordinadores de la oferta global y de determinadas partes de la misma y, en la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor o el oferente, de los colocadores en los diversos países donde tiene lugar la oferta.....	54
5.4.2.	Nombre y dirección de cualquier agente pagador y de los agentes de depósito en cada país	55
5.4.3.	Nombre y dirección de las entidades que acuerdan suscribir la emisión con un compromiso firme, y detalles de las entidades que acuerdan colocar la emisión sin compromiso firme o con un acuerdo de "mejores esfuerzos". Indicación de las características importantes de los acuerdos, incluidas las cuotas. En los casos en que no se suscriba toda la emisión, declaración de la parte no cubierta. Indicación del importe global de la comisión de suscripción y de la comisión de colocación.....	55
5.4.4.	Cuándo se ha alcanzado o se alcanzará el acuerdo de aseguramiento.....	55
6.	ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN	55
6.1.	INDICACIÓN DE SI LOS VALORES OFERTADOS SON O SERÁN OBJETO DE UNA SOLICITUD DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN, CON VISTAS A SU DISTRIBUCIÓN EN UN MERCADO REGULADO O EN OTROS MERCADOS EQUIVALENTES, INDICANDO LOS MERCADOS EN CUESTIÓN. ESTA CIRCUNSTANCIA DEBE MENCIONARSE, SIN CREAR LA IMPRESIÓN DE QUE SE APROBARÁ NECESARIAMENTE LA ADMISIÓN A COTIZACIÓN. SI SE CONOCEN, DEBEN DARSE LAS FECHAS MÁS TEMPRANAS EN LAS QUE LOS VALORES SE ADMITIRÁN A COTIZACIÓN	55
6.2.	TODOS LOS MERCADOS REGULADOS O MERCADOS EQUIVALENTES EN LOS QUE, SEGÚN TENGA CONOCIMIENTO DE ELLO EL EMISOR, ESTÉN ADMITIDOS YA A COTIZACIÓN VALORES DE LA MISMA CLASE QUE LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE O ADMITIRSE A COTIZACIÓN	56
6.3.	SI, SIMULTÁNEAMENTE O CASI SIMULTÁNEAMENTE CON LA CREACIÓN DE LOS VALORES PARA LOS QUE SE BUSCA LA ADMISIÓN EN UN MERCADO REGULADO, SE SUSCRIBEN O SE COLOCAN PRIVADAMENTE VALORES DE LA MISMA CLASE, O SI SE CREAN VALORES DE OTRAS CLASES PARA COLOCACIÓN PÚBLICA O PRIVADA, DEBEN DARSE DETALLES SOBRE LA NATURALEZA DE ESAS OPERACIONES Y DEL NÚMERO Y LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES A LOS CUALES SE REFIEREN.....	56
6.4.	DETALLES DE LAS ENTIDADES QUE TIENEN UN COMPROMISO FIRME DE ACTUAR COMO INTERMEDIARIOS EN LA NEGOCIACIÓN SECUNDARIA, APORTANDO LIQUIDEZ A TRAVÉS DE LAS ÓRDENES DE OFERTA Y DEMANDA Y DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES TÉRMINOS DE SU COMPROMISO	56
6.5.	ESTABILIZACIÓN: EN LOS CASOS EN QUE UN EMISOR O UN ACCIONISTA VENDEDOR HAYA CONCEDIDO UNA OPCIÓN DE SOBRE-ADJUDICACIÓN O SE PREVÉ QUE PUEDAN REALIZARSE ACTIVIDADES DE ESTABILIZACIÓN DE PRECIOS EN RELACIÓN CON LA OFERTA.....	57
7.	TENEDORES VENDEDORES DE VALORES.....	57
8.	GASTOS DE LA EMISIÓN/OFERTA	57
8.1.	INGRESOS NETOS TOTALES Y CÁLCULO DE LOS GASTOS TOTALES DE LA EMISIÓN/OFERTA	57
9.	DILUCIÓN	58
9.1.	CANTIDAD Y PORCENTAJE DE LA DILUCIÓN INMEDIATA RESULTANTE DE LA OFERTA.....	58
9.2.	EN EL CASO DE UNA OFERTA DE SUSCRIPCIÓN A LOS TENEDORES ACTUALES, IMPORTE Y PORCENTAJE DE LA DILUCIÓN INMEDIATA SI NO SUSCRIBEN LA NUEVA OFERTA	58
10.	INFORMACIÓN ADICIONAL.....	58
10.1.	SI EN LA NOTA SOBRE LOS VALORES SE MENCIONA A LOS ASESORES RELACIONADOS CON UNA EMISIÓN, UNA DECLARACIÓN DE LA CAPACIDAD EN QUE HAN ACTUADO LOS ASESORES	58
10.2.	INDICACIÓN DE OTRA INFORMACIÓN DE LA NOTA SOBRE LOS VALORES QUE HAYA SIDO AUDITADA O REVISADA POR LOS AUDITORES Y SI LOS AUDITORES HAN PRESENTADO UN INFORME. REPRODUCCIÓN DEL INFORME O, CON EL PERMISO DE LA AUTORIDAD COMPETENTE, UN RESUMEN DEL MISMO.....	58
10.3.	CUANDO EN LA NOTA SOBRE LOS VALORES SE INCLUYA UNA DECLARACIÓN O UN INFORME ATRIBUIDO A UNA PERSONA EN CALIDAD DE EXPERTO, PROPORCIONAR EL NOMBRE DE ESAS PERSONAS, DIRECCIÓN PROFESIONAL, CUALIFICACIONES E INTERÉS IMPORTANTE EN EL EMISOR, SEGÚN PROCEDA. SI EL INFORME SE PRESENTA A PETICIÓN DEL EMISOR, UNA DECLARACIÓN DE QUE SE INCLUYE DICHA DECLARACIÓN O INFORME, LA FORMA Y EL CONTEXTO EN QUE SE INCLUYE, CON EL CONSENTIMIENTO DE LA PERSONA QUE HAYA AUTORIZADO EL CONTENIDO DE ESA PARTE DE LA NOTA SOBRE LOS VALORES	59
10.4.	EN LOS CASOS EN QUE LA INFORMACIÓN PROCEDA DE UN TERCERO, PROPORCIONAR UNA CONFIRMACIÓN DE QUE LA INFORMACIÓN SE HA REPRODUCIDO CON EXACTITUD Y QUE, EN LA MEDIDA EN QUE EL EMISOR TIENE CONOCIMIENTO DE ELLO Y PUEDE DETERMINAR A PARTIR DE LA INFORMACIÓN PUBLICADA	

h

POR ESE TERCERO, NO SE HA OMITIDO NINGÚN HECHO QUE HARÍA LA INFORMACIÓN REPRODUCIDA INEXACTA O ENGAÑOSA. ADEMÁS, EL EMISOR DEBE IDENTIFICAR LA FUENTE O FUENTES DE LA INFORMACIÓN.....60

h

I

RESUMEN

1. INTRODUCCIÓN

A continuación se describen las principales características y los riesgos esenciales asociados (a) al emisor y (b) a los valores objeto del aumento de capital de Metrovacesa, S.A. ("Metrovacesa" o la "Sociedad") acordado por la Junta General Ordinaria de la Sociedad, celebrada el 28 de junio de 2007 (el "Aumento de Capital").

Se hace constar expresamente que:

- (i) esta Resumen debe leerse como introducción al Folleto;
- (ii) toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Folleto en su conjunto; y
- (iii) no se podrá exigir responsabilidad civil a ninguna persona exclusivamente en base a este Resumen, a no ser que dicho Resumen sea engañoso, inexacto o incoherente en relación con las demás partes del Folleto.

2. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN

El Aumento de Capital de Metrovacesa tiene por objeto reestablecer los fondos propios de la Sociedad y reequilibrar la situación de desequilibrio patrimonial que se producirá como consecuencia de la ejecución de la reducción de capital social acordada por la Junta General Ordinaria de la Sociedad el pasado 28 de junio de 2007 (la "Reducción de Capital"), y que ha motivado la formulación por la Sociedad de una oferta pública de adquisición de valores sobre sus propias acciones, en virtud de lo señalado en el artículo 170 de la Ley de Sociedades Anónimas y el artículo 12 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre Régimen de las Ofertas Públicas de Adquisición de Valores (la "OPA de Reducción").

Mediante el Aumento de Capital se pretende dotar a la Sociedad, con carácter previo a la ejecución de dicho acuerdo de Reducción de Capital, con al menos un patrimonio neto que, tras dicha Reducción de Capital, sea igual a la cifra del capital social resultante y la reserva legal (20% de la cifra de capital social).

A los efectos de garantizar este objetivo, el Grupo Sanahuja ha asumido frente a la Sociedad el doble compromiso firme e irrevocable de (a) suscribir íntegramente el primer tramo del Aumento de Capital mediante la compensación de sendos créditos por importe total de 500 millones de euros y (b) suscribir en una segunda vuelta del Aumento de Capital aquella cuantía que sea necesaria a tal fin. Este compromiso de suscribir el importe restante del Aumento de Capital se ha garantizado mediante un aval bancario emitido por el banco HSBC, Plc por importe de 640 millones de euros.

El Aumento de Capital se ha acordado por un importe nominal de TREINTA Y TRES MILLONES DE EUROS (33.000.000.- €) mediante la emisión y puesta en circulación de 22.000.000 de acciones ordinarias de 1,50.- € de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación. El tipo de emisión de las nuevas acciones será de 83,21.- € (1,50.- € de valor nominal más 81,71.- € de prima de emisión).

Se solicitará la admisión a cotización de las acciones nuevas que se emitan en ejecución del Aumento de Capital (las "Acciones Nuevas") en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, así como la inclusión de las mismas en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) ("SIBE").

El Aumento de Capital se divide en dos tramos:

- a) un primer tramo (cuyo importe asciende a 500 millones de euros contra 6.008.893 nuevas acciones), se desembolsará mediante compensación de créditos adeudados por la Sociedad a Cresa Patrimonial S.L. Unipersonal (sociedad perteneciente al Grupo Sanahuja) en virtud de dos préstamos participativos por importe de 250 millones cada uno. Dichos préstamos han sido concedidos con objeto de contribuir a la financiación de la adquisición por el Grupo Metrovacesa del edificio que constituye la sede corporativa del Banco HSBC en Londres (Canary Wharf). Los créditos son vencidos, líquidos y exigibles; y
- b) un segundo tramo (cuyo importe asciende a 1.330.620.000 euros contra 15.991.107 nuevas acciones) se desembolsará en efectivo o metálico, a través de las correspondientes entidades participantes de Iberclear.

En caso de que se estime necesario por el Consejo de Administración en atención al volumen de suscripciones recibidas en la primera vuelta, y al objeto de allegar los fondos necesarios para reestablecer la situación patrimonial de la Sociedad, se realizará una segunda vuelta finalizado el plazo de suscripción preferente. Durante esta segunda vuelta, el Consejo de Administración ofrecerá al mismo tipo de emisión (83,21 euros por acción, incluida la prima de emisión) y durante un plazo de dos (2) días naturales las acciones no suscritas durante el periodo de suscripción preferente.

El aumento de capital social se iniciará una vez finalice el plazo de aceptación de la OPA de Reducción, el 24 de octubre de 2007.

El número de acciones emitidas en el marco del Aumento de Capital representa, una vez ejecutado y cerrado el Aumento de Capital y asumiendo que se emita el número máximo de acciones anteriormente referido y sin tomar en consideración la posterior Reducción de Capital, el 17,07% del capital social de Metrovacesa. No obstante, si se toma en consideración la Reducción de Capital, asumiendo que ésta se ejecuta en su integridad, las acciones emitidas en el marco del Aumento de Capital representarán el 34,19% del capital social de Metrovacesa.

h

3. DESCRIPCIÓN DEL EMISOR

3.1. Denominación social

Denominación: Metrovacesa, S.A.

CIF: A/28017804

3.2. Capital Social

El capital social de Metrovacesa asciende a ciento sesenta millones trescientos catorce mil setecientos noventa y nueve euros con cincuenta céntimos (160.314.799,50.- €), y se halla representado por ciento seis millones ochocientos setenta y seis mil quinientas treinta y tres (106.876.533) acciones ordinarias, de un euro con cincuenta céntimos (1,50.- €) de valor nominal cada una (todas ellas con idénticos derechos políticos y económicos) totalmente suscritas y desembolsadas que constituyen una única clase y serie y que están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, así como en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo) (SIBE).

No obstante, como se ha indicado, la Junta General Ordinaria de la Sociedad celebrada el 28 de junio de 2007, ha acordado la reducción del capital social de la Sociedad en un importe de noventa y seis millones ochocientos nueve mil setenta y tres euros (96.809.073.- €) mediante la adquisición de un máximo de 64.539.382 acciones propias para su amortización.

Asimismo, en la referida Junta General Ordinaria, la Sociedad ha aprobado el Aumento de Capital al que se refiere la Nota, por un importe nominal de TREINTA Y TRES MILLONES DE EUROS (33.000.000.- €) mediante la emisión y puesta en circulación de 22.000.000 de acciones ordinarias de 1,50.- € de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación.

Las acciones de Metrovacesa están representadas por medio de anotaciones en cuenta e inscritas en el Registro Central de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear).

3.3. Actividad principal de Metrovacesa

La actividad principal de Metrovacesa se concentra en la adquisición o construcción de fincas para su explotación en régimen de arrendamiento u otros, la promoción, urbanización y parcelación de bienes inmuebles en general, la gestión inmobiliaria, la promoción y gestión de comunidades inmobiliarias y la explotación de instalaciones hoteleras y turísticas, centros comerciales y aparcamientos de vehículos.

Metrovacesa opera principalmente en España, Francia Alemania y Reino Unido.

En el mercado francés Metrovacesa mantendrá su presencia mediante una participación de control en una sociedad cotizada francesa a la que Gecina aportará previamente activos inmobiliarios por un valor neto de 1800 millones de euros, aproximadamente.

La Sociedad acaba de realizar diversas adquisiciones de inmuebles en Reino Unido, Alemania y España..

4. MAGNITUDES FINANCIERAS MÁS RELEVANTES DEL EMISOR

Cuenta de Resultados Consolidada	
(Cifras en millones de euros)	30/06/2007
Cifra de Ventas	461,6
Beneficio Bruto de explotación (EBITDA)	432,9
Beneficio Bruto de Explotación (EBIT)	428,5
Beneficio antes de impuestos	336,4
Beneficio Neto atribuido a la sociedad dominante	1.027,3

Balance Consolidado en millones de euros	
(Cifras en millones de euros)	30/06/2007
Total Activos	21.813,75
Fondos Propios	7.539,36
Deuda Financiera Neta	6.517,40
Rentabilidad de los Fondos Propios (ROE)	13,63%
Apalancamiento Financiero (Deuda Neta / Deuda + FFPP)	0,45

5. FACTORES DE RIESGO

A continuación se recoge un resumen de los factores de riesgo relativos a la Sociedad desarrollados el Documento de Registro y relativos a la emisión.

5.1. FACTORES DE RIESGO RELATIVOS A METROVACESA

5.1.1. Riesgos asociados al sector inmobiliario

(i) Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria

Las tendencias del ciclo económico puedan influir en el negocio de Metrovacesa. Por ello, la valoración de los activos inmobiliarios, las rentas por alquileres y la demanda de viviendas de Metrovacesa podrían verse afectados por una evolución negativa del ciclo inmobiliario.

h

(ii) Aumento de los tipos de interés

Un incremento de los tipos de interés aumentaría el coste financiero de los préstamos hipotecarios, reduciendo su atractivo como fuente de financiación de la compra de viviendas y pudiendo reducir la demanda y el precio de las mismas.

Asimismo, podría, en principio, aumentar los costes de financiación de Metrovacesa. La Sociedad reduce este riesgo mediante su política de cobertura de tipos de interés con el uso de instrumentos financieros derivados.

(iii) Riesgos asociados a la promoción de viviendas

Entre ellos, pueden destacarse los siguientes:

- (a) retrasos en la obtención de permisos y licencias;
- (b) incremento de los costes de un proyecto con respecto a los calculados inicialmente;
- (c) retraso en la ejecución de proyectos que potencialmente podría exigir pagar penalizaciones a los clientes y mayores gastos financieros; o
- (d) riesgo de desaceleración de la venta de las viviendas proyectadas.

(iv) Promoción de nuevos edificios para el patrimonio de rentas

Determinados riesgos generales afectan a las actividades de promoción y reforma, incluyendo riesgos relativos a la terminación, el riesgo de que se retrasen las licencias, el riesgo de no encontrar inquilinos a los niveles de renta esperados o la disponibilidad de financiación. Cualquiera de estas circunstancias podría elevar el coste o retrasar la terminación de los edificios y, como consecuencia, dar lugar a una reducción de beneficios.

(v) Competencia

La competencia en el sector inmobiliario podría dar lugar a un exceso de oferta y a una disminución de precios, y podría dificultar en algunos momentos y en algunos productos la adquisición de activos, lo que podría suponer un impacto negativo en los resultados de Metrovacesa.

(vi) Oferta de suelo limitada e incremento de los costes de construcción

La fuerte competencia en el mercado inmobiliario ha reducido la disponibilidad de terrenos óptimos y ha aumentado el precio de los terrenos. Dicha tendencia, de mantenerse en los próximos años, podría alterar las perspectivas de crecimiento y las expectativas de beneficio de la Sociedad en el entorno de su mercado de referencia si estos costes no pudieran ser repercutidos al cliente final.

(vii) Marco regulatorio asociado a la división de promoción

No puede asegurarse que la aprobación de nuevas normas en materia de urbanismo no puedan, eventualmente, tener un impacto negativo en la Sociedad.

(viii) Regulación española y francesa relativa a los contratos de alquiler

En España, la regulación de los contratos de alquiler establece medidas proteccionistas del inquilino solamente en lo relativo a contratos de alquiler de viviendas.

En Francia, los contratos de arrendamiento están sujetos a normativa que regula la duración de los alquileres, la permanencia del inquilino, la terminación de los contratos y la actualización de la renta, lo cual limita la capacidad y flexibilidad del arrendador para mantener o elevar las rentas a su valor de mercado.

No se puede asegurar que en el futuro no vayan a existir cambios en la legislación o en la interpretación de la normativa vigente que no vayan a continuar limitando la capacidad del Grupo Metrovacesa para elevar las rentas a niveles más próximos a los que prevalecerían en un mercado no regulado.

(ix) Disposiciones medioambientales

No se puede asegurar que la normativa medioambiental española, inglesa, francesa y europea o su interpretación no haga que se incurra en costes adicionales, lo que podría afectar negativamente a Metrovacesa.

En el caso de que el suelo propiedad de Metrovacesa estuviera contaminado y de que las personas responsables no fueran identificadas, Metrovacesa podría resultar responsable.

(x) Reducción del valor de mercado de los activos

Aunque Metrovacesa realice auditorías, valoraciones y estudios de mercado, así como verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no puede asegurar que una vez adquiridos sus activos no pudieran aparecer circunstancias significativas desconocidas en el momento de la adquisición. Esto podría dar lugar a que la valoración de sus activos pudiera verse reducida, lo que podría tener un efecto negativo sobre las perspectivas, situación financiera y resultados de Metrovacesa.

(xi) Iliquidez de la cartera de patrimonio

La iliquidez de la cartera de patrimonio limita la posibilidad de alterar la cartera de activos en plazos breves de tiempo, reduciendo la capacidad de la Sociedad de variar su cartera para responder a cambios en las condiciones económicas.

(xii) Riesgos relativos a los alquileres

El riesgo básico de la actividad de patrimonio es la posible falta de inquilinos, bien por no poder renovar sus contratos al vencimiento, bien por no encontrar nuevos inquilinos o bien porque las rentas sean inferiores a las requeridas. Todo ello podría afectar negativamente a los resultados y situación financiera de Metrovacesa.

(xiii) Rentabilidad dependiente del valor del patrimonio

No puede asegurarse que la Sociedad vaya a ser capaz en el futuro de adquirir estos activos, mantener sus ratios de crecimiento y financiar su adquisición a costes inferiores a su

16

rentabilidad, lo que puede afectar negativamente a los resultados y situación financiera de Metrovacesa.

(xiv) Calificación del suelo

En el futuro, no se puede asegurar que las Corporaciones y Comunidades Autónomas califiquen los suelos de Metrovacesa. La ejecución de los proyectos de Metrovacesa podría ser objeto de denegación o retraso en la calificación, lo que podría suponer un incremento de los costes y que los resultados, valoraciones y situación financiera de Metrovacesa quedaran afectados negativamente.

(xv) Responsabilidad decenal

La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación impone expresamente a los promotores inmobiliarios la obligación de otorgar a los adquirentes de sus viviendas una garantía de diez (10) años frente a ciertos defectos en la construcción de los mismos. La Sociedad cumple con dichas obligaciones como promotor. Ello no obstante, pueden producirse cambios en la normativa que impongan a la Sociedad nuevas obligaciones, que tengan impacto en las actividades de Metrovacesa.

(xvi) Riesgos asociados a las características técnicas y materiales de construcción de los inmuebles

Aunque la Sociedad procura en todo momento que los materiales utilizados en la construcción de las promociones cumplan con la normativa vigente, cualquier cambio en dicha normativa podría dar lugar a que se prohibiera la utilización de algunos de dichos materiales y a que se iniciaran reclamaciones por ello. La defensa ante dichas reclamaciones podría implicar la asunción de costes adicionales para Metrovacesa y una eventual responsabilidad por daños, incluidos los personales. En este sentido, los defectos estructurales en las viviendas construidas por Metrovacesa están asegurados por un período de 10 años a través de las correspondientes pólizas decenales de carácter obligatorio.

5.1.2. Riesgos asociados al negocio de Metrovacesa

(i) Concentración de la actividad en España, Francia y Reino Unido

Cambios adversos en la situación económica de España y/o Francia y/o Reino Unido o condiciones desfavorables del mercado en estos países podrían afectar negativamente a los resultados de Metrovacesa o a su situación financiera.

(ii) Acceso a fuentes de financiación y condiciones de financiación

Metrovacesa ha conseguido hasta el momento financiar sus inversiones por medio de préstamos hipotecarios y otros créditos bancarios, repagados en parte a través del cash flow recurrente y de la venta de activos no estratégicos. En caso de no tener acceso a financiación en términos convenientes, la posibilidad de crecimiento de la Sociedad podría quedar limitada, lo que tendría consecuencias negativas en su crecimiento. Por otra parte, si bien Metrovacesa no ha tenido en el pasado dificultad alguna para la obtención de estos cash flows recurrentes y de los procedentes de la venta de activos, no puede asegurarse que en el futuro

h

no se vaya a dar esta circunstancia, haciendo que Metrovacesa tuviera que destinar recursos de otras fuentes para cumplir con sus compromisos financieros.

(iii) Subcontratación

Los contratistas con los que contrata Metrovacesa son empresas de reconocido prestigio y presentan condiciones competitivas en la realización de sus trabajos. Sin perjuicio de lo anterior, puede que estos contratistas no cumplan con sus obligaciones dando lugar a que Metrovacesa tenga que destinar recursos adicionales para cumplir con sus compromisos.

(iv) Ejecución del Acuerdo de Separación

- La segregación de Metrovacesa como consecuencia de la ejecución del acuerdo de separación, suscrito por los accionistas de referencia de la Sociedad y comunicado al mercado como hecho relevante los días publicados los días 19, 20 y 21 de febrero de 2007 (el "Acuerdo de Separación"), supone una disminución de los activos de la Sociedad que podrían afectar negativamente a los resultados de Metrovacesa o a su situación financiera
- La ejecución del Acuerdo de Separación está inherentemente sujeta a incertidumbres y cambios en las circunstancias. Entre los factores que podrían provocar efectos negativos en Metrovacesa se encuentran la no obtención u obtención tardía de autorizaciones administrativas o regulatorias necesarias o, en atención a los eventuales cambios de las circunstancias, la necesidad de modificar aspectos puntuales del Acuerdo de Separación para conseguir los mismos efectos económicos buscados.
- De conformidad con los términos del Acuerdo de Separación, el Grupo Sanahuja procederá a formular una oferta pública de adquisición de valores sobre el 100% de las acciones de Metrovacesa, inmediatamente después de procederse a la liquidación de la Opa de Reducción (en lo sucesivo, la "Segunda Opa sobre Metrovacesa").

La Segunda Opa sobre Metrovacesa tiene el carácter de opa obligatoria y el precio ofrecido como contraprestación tendrá la consideración de precio equitativo en los términos del Real Decreto 1066/2007.

A estos efectos, debe señalarse que la sociedad Cresa Patrimonial, S.L. ("Cresa"), sociedad perteneciente al Grupo Sanahuja, ha suscrito un contrato de equity swap con Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. ("BBVA"), en virtud del cual BBVA adquirió, en el periodo comprendido entre el 2 y 21 de mayo de 2007, 61.587 acciones de Metrovacesa con el objeto de atender la liquidación del mismo. Las acciones adquiridas por BBVA han sido comunicadas por Cresa al registro de participaciones significativas de la CNMV al considerar que, en virtud de dicho contrato de equity swap, deben ser comunicadas por D. Román Sanahuja Pons en los términos del Real Decreto 377/1991, de 15 de marzo, sobre comunicación de participaciones significativas, ya que la totalidad de sus derechos económicos corresponden a Cresa.

El precio más alto pagado por estas acciones en el transcurso de dichas compras es de 85,70 euros por acción. Las operaciones fueron realizadas con anterioridad al pago del dividendo realizado por Metrovacesa el día 5 de julio de 2007, por importe de 2,5 euros

brutos por acción. En consecuencia, en la medida en que entre la fecha del Folleto de la Opa de Reducción y el anuncio de la Segunda Opa sobre Metrovacesa sobre el 100% del capital social de la Sociedad, Cresa o cualquier sociedad del Grupo Sanahuja no lleve a cabo operaciones sobre acciones de Metrovacesa a un precio superior, distintas de la suscripción de acciones en el seno del Aumento de Capital, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 del Real Decreto 1066/2007, el precio de la Segunda Opa sobre Metrovacesa no podrá ser inferior a 83,21 euros por acción, por ser este el precio más alto pagado por el Grupo Sanahuja o persona que actúe concertadamente con él en los doce meses previos al anuncio de esa oferta pública de adquisición, que está previsto formularse inmediatamente después de procederse a la liquidación de la Opa de Reducción y, en todo caso, dentro del plazo de un mes desde la liquidación de dicha Opa de Reducción.

El Grupo Sanahuja ha comunicado que se ha comprometido a realizar la oferta a 83,21 euros por acción, precio que es coincidente con el acordado por las partes en el Acuerdo de Separación.

- El Grupo Sanahuja tiene la intención de aportar determinados activos inmobiliarios a Metrovacesa, por un valor de 500 millones de euros, a través del correspondiente aumento de capital social con exclusión del derecho de suscripción preferente. Esta circunstancia aumentaría en mayor medida la participación del Grupo Sanahuja en la Sociedad, lo que reduciría aún más su difusión bursátil.

En este sentido, aunque el Grupo Sanahuja se ha comprometido frente a la Sociedad a adoptar las medidas que resulten necesarias con el objeto de incrementar la difusión o el volumen de negociación de tales acciones no puede descartarse que esas medidas resulten infructuosas y, por tanto, debiera promoverse su exclusión de cotización.

(v) Evolución de los principales ratios económico-financieros y de gestión de la Sociedad

No se puede asegurar que en el futuro no se vayan a producir cambios en la evolución de los mercados financieros, en la evolución de la valoración de los activos de la Sociedad (GAV) o en la evolución propia de los mercados de negocio en los que opera la Sociedad (patrimonio en alquiler y promoción) que puedan afectar negativamente a la evolución futura de la Sociedad y, por lo tanto, a la evolución de sus ratios.

(vi) Dependencia de ciertos inquilinos

Ciertos inquilinos pueden representar agregadamente un importe significativo de los ingresos totales por rentas. No se puede asegurar que la terminación de los contratos de arrendamiento con dichos inquilinos o la insolvencia de cualquiera de estos inquilinos no pueda afectar negativamente de forma significativa a los ingresos totales por rentas de Metrovacesa.

Por otra parte, no se puede asegurar que los ingresos por rentas de los centros comerciales de Metrovacesa no se puedan ver afectados negativamente por la insolvencia de arrendatarios clave o de arrendatarios con locales arrendados en varios centros comerciales de su propiedad.

(vii) Riesgo de Litigios

La Sociedad mantiene pleitos en la actualidad principalmente por las siguientes causas:

- Defectos en la construcción de viviendas o inmuebles.
- Situaciones de cobro inquilinos/ clientes de la sociedad y reclamaciones de cantidad.
- Actas fiscales.

Para hacer frente a una eventual resolución negativa de los procedimientos en los que la Sociedad se encuentra inmersa, Metrovacesa tiene constituida una provisión por importe de 21,2 millones de euros aproximadamente, cifra que representa las cantidades reclamadas a la Sociedad y que se considera suficiente por los Administradores de la Sociedad para hacer frente a las liquidaciones definitivas que, en su caso, pudieran surgir de la resolución de las impugnaciones actualmente en curso. Del importe mencionado, 8,1 millones corresponden a Gecina (litigios en Francia) y los 13,1 millones de euros restantes a Metrovacesa (litigios en España). En consecuencia, una vez ejecutado en su integridad el Acuerdo de Separación y separada Gecina del ámbito de consolidación de Metrovacesa, el importe de las provisiones se ajustará eliminando el importe correspondiente a aquélla.

En todo caso, dichas posibles resoluciones no afectarían de manera significativa a los estados financieros del Grupo Metrovacesa tomando en consideración sus principales magnitudes financieras.

Adicionalmente, el acuerdo décimo de la Junta General Ordinaria de la Sociedad de 26 de junio de 2.006, relativo a la emisión de obligaciones convertibles con supresión del derecho de suscripción preferente, se encuentra impugnado por determinados accionistas de la Sociedad. El procedimiento de impugnación se sustancia, de forma acumulada, en un único proceso ante el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid, autos nº 318/2006.

5.1.3. Factores de riesgo asociados a la emisión

(i) Mercado de los derechos de suscripción preferente

Los derechos de suscripción preferente del Aumento de Capital objeto del presente Folleto serán negociables en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) durante el Periodo de Suscripción, de quince días naturales de duración. Metrovacesa no puede asegurar que se vaya a desarrollar un mercado de negociación activo para los mencionados derechos ni el precio al que dichos derechos se vayan a negociar.

(ii) Admisión a negociación de las Acciones Nuevas

Se estima que las Acciones Nuevas serán admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, e incluidas en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) en una fecha estimada hacia el 20 de noviembre de 2007, una vez se hayan cumplido los requisitos y trámites aplicables al efecto. Cualquier retraso en el inicio de la negociación bursátil de las Acciones Nuevas de Metrovacesa privaría de liquidez en el mercado a dichas acciones, dificultando a los inversores la venta de las mismas.

(iii) Acciones susceptibles de venta posterior

Las ventas de un número sustancial de acciones de Metrovacesa en el mercado tras el Aumento de Capital, o la percepción de que estas ventas se puedan producir, podrían afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de Metrovacesa o a la posibilidad de que la Sociedad capte capital adicional mediante nuevas ofertas públicas de suscripción de acciones en el futuro.

(iv) Volatilidad de la cotización

No puede asegurarse que las acciones emitidas vayan a cotizar a un precio igual o similar al que se realice la emisión. El precio de las acciones de Metrovacesa en el mercado puede ser volátil. Esta volatilidad podría tener un efecto adverso importante en el precio de cotización de las acciones de Metrovacesa con independencia de cuáles sean la situación financiera y los resultados de explotación de la Sociedad.

16

II

FACTORES DE RIESGO PARA LOS VALORES ADMITIDOS A NEGOCIACIÓN

Los riesgos que afectan a los valores admitidos a negociación son los siguientes:

(i) Mercado de los derechos de suscripción preferente

Los derechos de suscripción preferente del Aumento de Capital objeto del presente Folleto serán negociables en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) durante el Periodo de Suscripción, de quince días naturales de duración. Metrovacesa no puede asegurar que se vaya a desarrollar un mercado de negociación activo para los mencionados derechos ni el precio al que dichos derechos se vayan a negociar.

(ii) Admisión a negociación de las Acciones Nuevas

Se estima que las Acciones Nuevas serán admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, e incluidas en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) en una fecha estimada hacia el 20 de noviembre de 2007, una vez se hayan cumplido los requisitos y trámites aplicables al efecto. Cualquier retraso en el inicio de la negociación bursátil de las Acciones Nuevas de Metrovacesa privaría de liquidez en el mercado a dichas acciones, dificultando a los inversores la venta de las mismas.

(iii) Acciones susceptibles de venta posterior

Las ventas de un número sustancial de acciones de Metrovacesa en el mercado tras el Aumento de Capital, o la percepción de que estas ventas se puedan producir, podrían afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de Metrovacesa o a la posibilidad de que la Sociedad capte capital adicional mediante nuevas ofertas públicas de suscripción de acciones en el futuro.

(iv) Volatilidad de la cotización

No puede asegurarse que las acciones emitidas vayan a cotizar a un precio igual o similar al que se realice la emisión. El precio de las acciones de Metrovacesa en el mercado puede ser volátil. Esta volatilidad podría tener un efecto adverso importante en el precio de cotización de las acciones de Metrovacesa con independencia de cuáles sean la situación financiera y los resultados de explotación de la Sociedad.

III

NOTA DE VALORES

1. PERSONAS RESPONSABLES

1.1. Personas responsables de la información de la Nota

Don José Gracia Barba con D.N.I. número 40.258.198-X en su calidad de vocal del Consejo de Metrovacesa, con domicilio social en Madrid, Plaza de Carlos Trías Bertrán nº 7-6º planta, N.I.F. A28017804 y en su nombre y representación, debidamente apoderado para ello, asume la responsabilidad por el contenido de la presente Nota cuyo formato se ajusta al Anexo III del Reglamento (CE) Nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004.

1.2. Declaración de las personas responsables sobre la información contenida en la Nota

Don José Gracia Barba, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, declara que la información contenida en la presente Nota es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2. FACTORES DE RIESGO PARA LOS VALORES ADMITIDOS A NEGOCIACIÓN

Los riesgos que afectan a los valores admitidos a negociación son los indicados en el apartado II anterior.

3. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL

3.1. Declaración sobre el capital circulante

Con la información disponible hasta la fecha, Metrovacesa considera que el capital de explotación es suficiente para atender a las necesidades actuales del negocio y a las previstas en la Sociedad para los próximos doce meses.

3.2. Capitalización y endeudamiento

El cuadro que se muestra a continuación expone las principales cifras de los recursos propios y el endeudamiento de Metrovacesa a 30 de junio de 2007, bajo NIF-UE, expresadas en miles de euros.

(miles de euros)	30/06/2007
CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO	Consolidado

A) Total Deuda Corriente	1.823.111,00
Garantizada (1)	249.460,00
Asegurada (2)	0,00
No garantizada / No asegurada (3) (*)	1.573.651,00
B) Total Deuda No Corriente	7.176.139,00
Garantizada (1)	287.589,00
Asegurada (2)	5.965.727,00
No garantizada / No asegurada (3)	922.823,00
C) Patrimonio Neto	7.539.358,09
Capital	160.314,80
Prima de Emisión	1.139.001,29
Otras reservas	2.969.591,00
Resultado del Ejercicio	1.027.268,00
Intereses minoritarios	2.243.183,00
D) Deuda Asociada a Activos destinados a la venta	5.275.144,00
<hr/>	
ENDEUDAMIENTO NETO	
<hr/>	
A) Liquidez	65.552,00
Efectivo	65.552,00
Otros activos líquidos	-
B) Activo Financiero Corriente	226.495,00
C) Deuda Financiera Corriente	471.437,00
Deuda bancaria corriente	471.437,00
D) Deuda Financiera neta Corriente (C-B-A)	179.390,00
E) Deuda Financiera no Corriente	6.338.009,00
Deuda bancaria no corriente	6.338.009,00

F) Deuda financiera neta (D+E)

6.517.399,00

1) Incluye todos los préstamos que tengan garantía hipotecaria, excepto los que tengan instrumentos de cobertura. / (2) Incluye aquellos préstamos que tengan algún instrumento de cobertura / (3) Incluye pólizas de créditos, proveedores, acreedores, pasivos por impuestos, provisiones y otras cuentas a pagar.

3.3. Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión

La Sociedad desconoce la existencia de cualquier vinculación o interés económico significativo entre Metrovacesa y las entidades Uría Menéndez y Cia Abogados, S.C. y Caja Madrid Bolsa, Sociedad de Valores, S.A., que han participado en la Ampliación de Capital, salvo la relación estrictamente profesional derivada del asesoramiento legal y financiero.

3.4. Motivos de la oferta y destino de los ingresos

El Aumento de Capital objeto de la presente nota tiene una triple finalidad.

- A) Restablecimiento de los fondos propios de la Sociedad: El Aumento de Capital objeto de la presente Nota tiene por finalidad reestablecer los fondos propios de la Sociedad y reequilibrar la situación de desequilibrio patrimonial que se producirá como consecuencia de la ejecución de la Reducción de Capital contemplada en el Acuerdo de Separación, y ello en la medida que resulte necesaria y con carácter previo a su disminución como consecuencia de la ejecución de la Reducción de Capital.

La Reducción de Capital conllevará la disminución del capital de la Sociedad en un importe variable en función del nivel de Aceptación de la OPA de Reducción.

A efectos ilustrativos y al objeto de mostrar el impacto que tendría la ejecución de la Reducción de Capital en función del nivel de Aceptación de la Opa de Reducción, se han considerado tres escenarios de aceptación distintos:

- (a) Escenario de aceptación mínima o (A), en el que se considera que únicamente acudirán a la Opa de Reducción el 33,4% del capital social de Metrovacesa. Específicamente, en este escenario se considera que únicamente acudirán a la Opa de Reducción aquellos accionistas vinculados a los accionistas de referencia de la Sociedad Sres. D. Joaquín Rivero y D. Bautista Sóler, titulares de dicha participación accionarial;
- (b) Escenario de aceptación máxima o (B), en el que se considera que acudirán a la Opa de Reducción todos los accionistas que no han manifestado su compromiso de no acudir a ella, titulares del 50,50% del capital social de Metrovacesa; y
- (c) Escenario de aceptación media o (C), en el que se considera que acudirán a la Opa de Reducción el 45% del capital social de Metrovacesa.

Tomando en consideración estos escenarios de aceptación y suponiendo que sólo sea necesario ejecutar el Aumento de Capital para reestablecer los fondos propios de la Sociedad para dotarla de un patrimonio neto igual a la cifra de capital social resultante más el importe de la reserva legal correspondiente (20% de la cifra de capital), el importe de los fondos propios de la Sociedad a 30 de junio y el coste de la cartera de la

sociedad francesa Gecina a dar de baja como consecuencia de la entrega de acciones de esta sociedad en canje de las acciones de Metrovacesa que acudan a la OPA de Reducción, la situación de los fondos propios de la Sociedad sería, tras el Aumento de Capital, la siguiente en cada uno de dichos escenarios de aceptación:

Fondos propios de Metrovacesa Individuales			
(cifras en miles de euros)	Escenario A	Escenario B	Escenario C
Capital inicial	160.315	160.315	160.315
Reservas (incluye resultado)	1.781.078	1.781.078	1.781.078
Reducción de capital	(53.545)	(80.962)	(72.142)
Reducción de reservas	(1.750.577)	(2.646.944)	(2.358.565)
Impuestos (reservas)	(139.043)	(210.238)	(187.333)
Fondos propios finales antes del Aumento de Capital	(1.772)	(996.751)	(676.647)
Capital final antes del Aumento de Capital	106.770	79.353	88.173
Reservas finales (incluye resultado) antes del Aumento de Capital	(108.542)	(1.076.104)	(764.820)
Ampliación de Capital	500.000	1.116.118	799.755
Aumento de capital	9.013	20.120	14.417
Prima de emisión (1)	490.987	1.095.998	785.338
Fondos propios finales tras el Aumento de Capital	498.228	119.367	123.108
Capital final después del Aumento de Capital	115.783	99.473	102.590
Reservas finales (incluye resultado) tras el Aumento de Capital	382.445	19.894	20.518

(1) En el proceso de aumento de capital social se emitirán acciones de Metrovacesa de 1,50 euros de valor nominal cada una con una prima de emisión de 81,71 euros por acción.
Cifras en miles de euros.

En consecuencia, puede observarse que en todos los escenarios resultan en la existencia de unos fondos propios negativos, lo que exige la ejecución del Aumento de Capital al objeto de que, tras la Reducción de Capital, el patrimonio neto de la Sociedad resultante sea, al menos, igual a la cifra del capital social resultante más la reserva legal (20% del capital).

En definitiva, los fondos obtenidos a través del Aumento de Capital estarán destinados, entre otros fines, a restablecer los fondos propios de la Sociedad. En concreto, el Aumento de Capital se ejecutará forzosamente como mínimo en aquella cuantía que permita que, una vez ejecutada la Reducción de Capital, el patrimonio neto de

Metrovacesa sean al menos igual a la cifra del capital social y la correspondiente reserva legal (20% del capital). Debe advertirse, no obstante, que en el escenario de aceptación mínima o A, el aumento de capital será ejecutado en todo caso por la cifra mínima de 500 millones de euros, en virtud del compromiso del Grupo Sanahuja para suscribir en su integridad las acciones que les corresponden en primera vuelta mediante la capitalización de los créditos otorgados a la Sociedad.

- B) Financiación de adquisición de activos: El Aumento de Capital objeto de la presente Nota tiene asimismo por finalidad financiar parcialmente el pago inicial comprometido por la Sociedad en relación con la adquisición del derecho de uso del Complejo Walbrook Square.

Este pago, por importe máximo, dependiendo de ciertas variables, de 240 millones de libras esterlinas (con un contravalor máximo aproximado de 360 millones de euros), deberá realizarse por la Sociedad antes de julio de 2008, una vez que el vendedor cumpla determinadas condiciones.

- C) Capitalización de créditos: Finalmente, el Aumento de Capital tiene como objeto la capitalización de los préstamos participativos otorgados por el Grupo Sanahuja a la Sociedad, por importe global de 500 millones de euros, y empleados por la Sociedad para financiar parcialmente la adquisición por ella de la sede del Banco HSBC, en la zona del Canary Wharf de Londres.

4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A ADMITIRSE A COTIZACIÓN

4.1. Descripción del tipo y la clase de los valores admitidos a cotización, con el Código ISIN (número internacional de identificación del valor) u otro código de identificación del valor

Las Acciones Nuevas que se emiten son acciones ordinarias de Metrovacesa, de 1,50 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente existentes, por lo que, desde la fecha en que el Aumento de Capital se declare suscrito y desembolsado por el Consejo de Administración o, por delegación, por la Comisión Ejecutiva, atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de Metrovacesa en circulación en dicha fecha.

El capital de la Sociedad es de 160.314.799,50 euros, representado por 106.876.533 acciones de 1,50 euros de valor nominal cada una, cuyo código ISIN es ES0154220414. La Agencia Nacional de Codificación de Valores Mobiliarios, entidad dependiente de la CNMV, ha asignado el código ISIN ES0154220J18 a las acciones objeto del Aumento de Capital para su identificación en el momento de registro por la CNMV de la presente Nota.

Todas las acciones de Metrovacesa son de la misma clase y serie, sin que existan acciones preferentes o privilegiadas de ningún tipo.

14

4.2. Legislación según la cual se han creado los valores

Las acciones de la Sociedad se rigen por lo dispuesto en la legislación española y, en concreto, por las disposiciones del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas (en lo sucesivo, la “Ley de Sociedades Anónimas”), aprobado por el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, y de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores (en lo sucesivo, la “Ley del Mercado de Valores”) y de sus respectivas normativas de desarrollo.

4.3. Indicación de si los valores están en forma registrada o al portador y si los valores están en forma de título o de anotación en cuenta. En el último caso, nombre y dirección de la entidad responsable de la llevanza de las anotaciones

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“Iberclear”), con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad, 1 (28014 - Madrid), y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las “Entidades Participantes”).

4.4. Divisa de la emisión de los valores

Las acciones de la Sociedad están denominadas en euros (€).

4.5. Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de esos derechos, y procedimiento para el ejercicio de los mismos

En la medida en que las acciones ofrecidas son acciones ordinarias y que no existe otro tipo de acciones en la Sociedad, las Acciones Nuevas gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones de Metrovacesa, a partir de la fecha en la que el Aumento de Capital se declare suscrito y desembolsado por el Consejo de Administración o, por delegación, por la Comisión Ejecutiva Delegada. En particular, cabe citar los siguientes derechos, en los términos previstos en los estatutos sociales vigentes:

Derecho al dividendo

- Fecha o fechas fijas en las que surgen los derechos

Las Acciones Nuevas gozan del derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones que las restantes acciones en circulación, concediendo a sus titulares derecho a percibir las cantidades a cuenta de dividendos y dividendos complementarios que se satisfagan a partir de la fecha en la que el Aumento de Capital se declare suscrito y desembolsado por el Consejo de Administración o, por delegación, por la Comisión Ejecutiva; y, al igual que las demás acciones que componen el capital social, no tienen derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas ordinarias.

- Plazo después del cual caduca el derecho a los dividendos y una indicación de la persona en cuyo favor actúa la caducidad

Los rendimientos que produzcan los valores se harán efectivos a través de Iberclear y sus Entidades Participantes, siendo el plazo de prescripción del derecho a su cobro, el de cinco años, de acuerdo con lo establecido en el artículo 947 del Código de Comercio. El beneficiario de los derechos prescritos será Metrovacesa.

- Restricciones y procedimientos de dividendos para los tenedores no residentes

La Sociedad no tiene constancia de la existencia de restricción alguna al cobro de dividendos por parte de tenedores no residentes, sin perjuicio de las eventuales retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de no Residentes que puedan ser de aplicación (véase el apartado 4.11.1 de la presente Nota).

- Tasa de dividendos o método para su cálculo, periodicidad y carácter acumulativo o no acumulativo de los pagos

Las Acciones Nuevas, al igual que las demás acciones que componen el capital social, no incorporan derecho a ningún dividendo fijo. Por lo tanto, el derecho al dividendo de dichas acciones surgirá únicamente a partir del momento en que la Junta General de Accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración de Metrovacesa acuerde un reparto de las ganancias sociales.

Derecho de asistencia y voto en las Juntas Generales

Las Acciones Nuevas conferirán a sus titulares el derecho de asistir y votar en las Juntas Generales y el de impugnar los acuerdos sociales. De conformidad con el último párrafo del artículo 5 de los Estatutos Sociales *“Para asistir a la Junta General, será menester acreditar la legítima titularidad al menos de diez acciones. Los titulares de acciones que no alcancen la citada cifra podrán agruparse para concurrir a la Junta General, bajo una sola representación”*.

La titularidad de estas acciones deberá figurar inscrita en el registro contable correspondiente con cinco (5) días de antelación respecto de la fecha señalada para la celebración de la Junta General de Accionistas. El artículo 5 de los Estatutos Sociales establece asimismo que *“Cada acción confiere a su titular o representante el derecho a un voto”*.

El voto de las propuestas sobre puntos comprendidos en el orden del día de cualquier clase de Junta General podrá delegarse o ejercitarse por el accionista mediante correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia, siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto que ejerce su derecho de voto, y ello en los términos previstos en el Reglamento de la Junta General.

Derecho de suscripción preferente en la emisión de nuevos títulos

Todas las acciones de Metrovacesa confieren a su titular, en los términos establecidos por el artículo 158 de la Ley de Sociedades Anónimas el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones (ordinarias o privilegiadas) y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción

preferente de acuerdo con el artículo 159 de la Ley de Sociedades Anónimas. Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita en los aumentos de capital con cargo a reservas.

Derechos de participación en los beneficios del emisor

Las Acciones Nuevas conferirán a sus titulares, a partir de la fecha en que el Aumento de Capital se declare suscrito y desembolsado por el Consejo de Administración o, por delegación, por la Comisión ejecutiva, el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales, en las mismas condiciones que las restantes acciones en circulación en dicha fecha.

Derechos de participación en cualquier excedente en caso de liquidación

Las Acciones Nuevas conferirán a sus titulares, a partir de la fecha en que el Aumento de Capital se declare suscrito y desembolsado por el Consejo de Administración o, por delegación, por la Comisión ejecutiva, el derecho a participar en el reparto del patrimonio resultante de la liquidación, en las mismas condiciones que las restantes acciones en circulación en dicha fecha.

Derecho de información

Las acciones representativas del capital social de Metrovacesa conferirán a su titular el derecho de información recogido en el artículo 48.2 d) de la Ley de Sociedades Anónimas. Asimismo, y de conformidad con lo dispuesto en relación con el derecho de información en el artículo 112 de la Ley de Sociedades Anónimas y el artículo 21 de los Estatutos Sociales, otorgarán los siguientes derechos:

- Hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la junta, los accionistas podrán solicitar de los administradores, acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, las informaciones o aclaraciones que estimen precisas, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes. Los accionistas podrán solicitar informaciones o aclaraciones o formular preguntas por escrito acerca de la información accesible al público que se hubiera facilitado por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la última Junta General. Los administradores estarán obligados a facilitar la información por escrito hasta el día de la celebración de la Junta General.
- Durante la celebración de la Junta General, los accionistas de la Sociedad podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día y, en caso de no ser posible satisfacer el derecho del accionista en ese momento, los administradores estarán obligados a facilitar esa información por escrito dentro de los siete días siguientes al de la terminación de la junta.
- Los administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada al amparo de los dos apartados anteriores, salvo en los casos en que, a juicio del Presidente, la publicidad de la información solicitada perjudique los intereses sociales. No procederá la denegación de información cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital social.

16

Adicionalmente, los accionistas gozan de los demás derechos de información que se establecen en la Ley de Sociedades Anónimas para los supuestos de modificación de estatutos; ampliación y reducción del capital social; aprobación de las cuentas anuales; emisión de obligaciones convertibles o no en acciones; transformación; fusión y escisión; disolución y liquidación de la sociedad y otros actos u operaciones societarias.

Además, la Sociedad facilitará la información exigida por las disposiciones vigentes para las sociedades cuyas acciones cotizan en Bolsa, y cumplirá con los deberes de informar al público de todo hecho o decisión que pueda influir de manera sensible en la cotización de las acciones.

4.6. En el caso de nuevas emisiones, declaración de las resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales los valores han sido y/o serán creados o emitidos

La Junta General Ordinaria de 2007, celebrada en primera convocatoria el 28 de junio, aprobó bajo el punto Noveno del Orden del Día, el acuerdo de Aumento de Capital en los términos que se transcriben literalmente a continuación:

“ACUERDO NOVENO - Referido al Noveno de los puntos del Orden del Día: Aumento del capital social, con derecho de suscripción preferente, por un importe nominal de 33.000.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 22.000.000 acciones ordinarias de 1,50 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta, consistiendo la contraprestación del aumento en aportaciones dinerarias, incluyendo un tramo de compensación de créditos, todo ello con el fin de incrementar, en caso necesario, los recursos propios para ejecutar la reducción prevista bajo el punto 8º del orden del día. Delegación en el Consejo, autorizándole para delegar a su vez en la Comisión Ejecutiva, de la facultad de determinar la fecha concreta en la que se ha de llevar a cabo el aumento de capital y las condiciones del mismo en lo no acordado por la Junta General y las demás facultades precisas para llevar a efecto el aumento de capital. Modificación del artículo 3º de los Estatutos sociales.

Se propone a la aprobación de los señores accionistas:

Se acuerda aumentar el capital social de Metrovacesa, S.A. (“Metrovacesa” o la “Sociedad”) por un importe nominal de 33.000.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 22.000.000 acciones ordinarias de 1,50 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta, siendo la entidad encargada del registro contable la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (“Iberclear”).

1. Tipo de emisión

Las nuevas acciones se emitirán a un tipo de emisión de 83,21 euros. Consecuentemente, las acciones se emitirán por su valor nominal de 1,50 euros, con una prima de emisión por acción de 81,71 euros.

2. Derecho de suscripción preferente

Se reconoce a los accionistas, en los términos legalmente establecidos, el derecho de suscripción preferente de las nuevas acciones, en la proporción de una (1) acción nueva por cada cuatro con cinco (4,5) acciones antiguas que posean. Con el propósito de que el número de acciones a emitir mantenga exactamente la proporción de una (1) acción nueva por cada cuatro con cinco (4,5) acciones en circulación, los accionistas Alteco Gestión y Promoción de Marcas, S.L.U., y Mag-Import, S.L., (entidades controladas respectivamente por D. Joaquín Rivero Valcarce y D. Bautista Soler Crespo) renuncian a los derechos de suscripción preferente correspondientes a siete millones ochocientos setenta y seis mil quinientas treinta y cuatro (7.876.534) acciones de la Sociedad (a razón de tres millones novecientos treinta y ocho mil doscientas sesenta y siete (3.938.267) acciones cada uno), de las que son propietarios y que se comprometen a no transmitir hasta la completa ejecución del aumento, manifestando su conformidad y compromiso mediante su aprobación del presente acuerdo.

Tendrán derecho de suscripción preferente de las nuevas acciones todos los accionistas de la Sociedad que aparezcan legitimados en los registros contables de Iberclear a las 24:00 horas del día bursátil anterior al del inicio del Periodo de Suscripción Preferente referido en el apartado 3 siguiente. A cada acción existente de Metrovacesa le corresponderá un (1) derecho de suscripción preferente. Serán necesarios cuatro con cinco (4,5) derechos de suscripción preferente para suscribir una (1) acción de Metrovacesa.

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de la Sociedad, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 158.3 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas. Los indicados derechos podrán ser negociados a través del Sistema de Interconexión Bursátil durante el Periodo de Suscripción Preferente referido en el apartado 3 siguiente.

3. Periodo de Suscripción Preferente

Las nuevas acciones podrán ser suscritas por los titulares de los derechos de suscripción preferente a partir del día siguiente al de la publicación del anuncio del aumento de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) y durante un periodo de 15 días naturales, previa la verificación y registro de la documentación correspondiente a dicho aumento por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Una vez finalizado el Periodo de Suscripción Preferente, el Consejo de Administración podrá ofrecer durante un plazo adicional máximo de 2 días las acciones no suscritas a aquellos accionistas que hayan manifestado a la Sociedad durante el Periodo de Suscripción Preferente su intención de suscribir acciones y que además hayan ejercitado sus derechos de suscripción preferente durante el referido Periodo de Suscripción Preferente. Finalizada esta segunda vuelta, cuya puesta en práctica es facultad del Consejo o, por delegación de éste, de la Comisión Ejecutiva, se declarará el aumento suscrito y desembolsado, total o parcialmente, y, por consiguiente, cerrado, y se modificará la redacción del artículo 3 de los Estatutos sociales para reflejar la nueva cifra del capital social y número de acciones resultantes.

4. Tramos del Aumento de Capital y Desembolso

El desembolso íntegro del valor nominal y de la correspondiente prima de emisión de cada nueva acción suscrita se realizará en dos tramos:

- a) *el primer tramo (cuyo importe asciende a 500 millones de euros contra 6.008.893 nuevas acciones), se desembolsará mediante compensación de créditos. En particular, los créditos a compensar derivan del principal adeudado por Metrovacesa a Cresa Patrimonial S.L. Unipersonal en virtud de dos préstamos participativos (firmados el día 16 de mayo de 2007 y abonados por la última entidad a la primera con fechas de 17 y 21 de mayo de 2007) por importe de 250 millones cada uno. Dichos préstamos han sido concedidos con objeto de contribuir a la financiación de la adquisición por el Grupo Metrovacesa del edificio que constituye la sede corporativa del Banco HSBC en Londres (Canary Wharf), operación que se considera de gran interés estratégico para la Sociedad. Los créditos son vencidos, líquidos y exigibles y así lo acredita la certificación emitida por el auditor de cuentas de la Sociedad en virtud de lo previsto en el artículo 156 de la Ley de Sociedades Anónimas.*
- b) *el segundo tramo (cuyo importe asciende a 1.330.620.000 euros contra 15.991.107 nuevas acciones) se desembolsará en efectivo o metálico, a través de las correspondientes entidades participantes de Iberclear,*

Una vez finalizado el Período de Suscripción Preferente, el Consejo de Administración podrá ofrecer durante un plazo adicional máximo de 2 días las acciones no suscritas a aquellos accionistas que hayan manifestado a la Sociedad durante el Período de Suscripción Preferente su intención de suscribir acciones y que además hayan ejercitado sus derechos de suscripción preferente durante el referido Período de Suscripción Preferente. Finalizada esta segunda vuelta, cuya puesta en práctica es facultad del Consejo o, por delegación de éste, de la Comisión Ejecutiva, se declarará el aumento suscrito y desembolsado, total o parcialmente, y, por consiguiente, cerrado, y se modificará la redacción del artículo 3 de los Estatutos sociales para reflejar la nueva cifra del capital social y número de acciones resultantes.

5. Finalidad del aumento.

La finalidad del presente aumento de capital es proporcionar a la Sociedad, en caso necesario, las reservas suficientes para ejecutar la reducción de capital (la "Reducción de Capital") mediante oferta pública de adquisición de acciones propias (la "Oferta de Canje") relativa al punto 8º del orden del día de esta misma Junta General.

6. Compromisos del Grupo Sanahuja

En atención a la finalidad del aumento de capital, el accionista Cresa Patrimonial, S.L. Unipersonal, asume el compromiso firme e irrevocable de desembolsar el aumento mediante la compensación de sus créditos derivados de los dos préstamos participativos por importe de 250 millones de euros cada uno que tiene concedidos a la Sociedad.

Asimismo, D. Román Sanahuja Pons, en nombre propio y en nombre y representación de las entidades integrantes del Grupo Sanahuja, asume el compromiso firme e irrevocable

de suscribir y desembolsar en la segunda vuelta del aumento las acciones adicionales que resulten necesarias para que Metrovacesa cuente con reservas suficientes para la ejecución de la reducción de capital mediante oferta pública de adquisición a la que se refiere el punto 8º del orden del día, de manera que, ejecutada la indicada Reducción, el patrimonio neto resultante sea al menos igual al capital y demás partidas indisponibles de los fondos propios.

Los compromisos indicados en los dos párrafos precedentes están únicamente condicionados a que la Sociedad no cuente con reservas y resultados suficientes para ejecutar la reducción de capital y la Oferta de Canje a que se refiere el punto 8º del orden del día, a la vista del resultado de la Oferta de Canje. Análogamente, la cuantía de los indicados compromisos se reducirá en la medida necesaria, de forma que únicamente se empleen para cubrir el eventual déficit de reservas contables y que, como resultado de la Oferta de Canje y de la Reducción de Capital, el patrimonio neto de Metrovacesa no resulte ser inferior al capital social y demás partidas indisponibles de los fondos propios.

7. Coordinación del calendario del aumento con el de la oferta pública de adquisición

De conformidad con la finalidad descrita en el apartado 5 precedente, la Sociedad procederá a formular unos estados financieros intermedios cerrados con anterioridad a la fecha de aprobación del folleto explicativo de la Oferta de Canje.

El proceso de ejecución del aumento de capital, mediante la publicación del anuncio relativo al inicio del Período de Suscripción Preferente, habrá de dar comienzo, en su caso, una vez finalizado el período de aceptación de la Oferta de Canje.

La liquidación de la Oferta de Canje no se completará hasta la plena ejecución del aumento de capital, salvo en el supuesto de que la Sociedad cuente a la citada fecha con reservas y resultados suficientes para liquidar la Oferta de Canje y ejecutar la correlativa reducción de capital. Por consiguiente, y salvo si la Sociedad contase con reservas y resultados suficientes para liquidar la Oferta de Canje y ejecutar la correlativa reducción de capital, el cambio de titularidad de las acciones de Metrovacesa a favor de esta misma Sociedad como consecuencia de la Oferta de Canje y la consiguiente transmisión a los aceptantes de las acciones de Gecina que se entregarán en canje no tendrá lugar hasta la inscripción en el Registro Mercantil del aumento de capital al que este acuerdo se refiere.

8. Suscripción incompleta

De conformidad con lo previsto en el artículo 161.1 de la Ley de Sociedades Anónimas, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del aumento, en cuyo caso el importe de la emisión quedará reducido a la cantidad efectivamente suscrita.

9. Derechos de las nuevas acciones

Las nuevas acciones conferirán a su titular, a partir de la fecha en que el aumento se declare suscrito y desembolsado por el Consejo de Administración o, por delegación, por la Comisión Ejecutiva, los mismos derechos que las acciones de Metrovacesa en

circulación en dicha fecha. En particular, los adquirentes de las nuevas acciones tendrán derecho a percibir las cantidades a cuenta de dividendos y dividendos complementarios que se satisfagan a partir de la fecha indicada a los accionistas de Metrovacesa.

10. Admisión a cotización

Se acuerda solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones que en su caso se emitan en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (mercado continuo), con sometimiento a las normas que existan o puedan dictarse en la materia y especialmente sobre contratación, permanencia y exclusión de la negociación.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 27 del Reglamento de Bolsas de Comercio, se hace constar expresamente que en caso de que se solicitase posteriormente la exclusión de la cotización de las acciones de Metrovacesa, ésta se adoptara con las mismas formalidades a que se refiere dicho artículo y, en tal supuesto, se garantizará el interés de los accionistas que se opongan o no voten el acuerdo, cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades Anónimas y disposiciones concordantes, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el citado Reglamento de Bolsas de Comercio, la Ley del Mercado de valores y disposiciones que la desarrollen.

11. Información puesta a disposición de los accionistas

La adopción del presente acuerdo se ha realizado previa puesta a disposición de los accionistas de la propuesta e informe justificativo de los administradores en cumplimiento de lo previsto en la Ley de Sociedades Anónimas. Se ha puesto asimismo a disposición de los accionistas, desde la fecha del anuncio de la convocatoria y en la forma establecida en la letra c) del apartado primero del artículo 144 de la Ley de Sociedades Anónimas, una certificación del auditor de cuentas de la Sociedad que acredita que, una vez verificada la contabilidad social, resultan exactos los datos ofrecidos por los administradores sobre los préstamos participativos referidos en el apartado 4 precedente.

12. Condiciones

El presente acuerdo de aumento de capital queda sujeto a que la Junta General de Metrovacesa apruebe la reducción de capital que se le somete bajo el punto 8º de su orden del día.

13. Delegación de facultades

Al amparo de lo establecido en el artículo 153.1.a) de la Ley de Sociedades Anónimas, se acuerda facultar al Consejo de Administración (autorizándole para delegar a su vez en la Comisión Ejecutiva, con expresa facultad de sustitución), para que, dentro del plazo máximo de un año a contar desde la fecha del acuerdo de la Junta, y con arreglo a las condiciones indicadas en los párrafos precedentes, determine la fecha concreta en la que se ha de llevar a cabo el aumento de capital y las condiciones del mismo en lo no acordado por la Junta General en los términos que tenga por convenientes para el buen fin de la operación.

Si, transcurrido el indicado plazo de un año y siempre y cuando la Sociedad hubiese contado con reservas contables suficientes para liquidar la Oferta de Canje y la correlativa Reducción de Capital, no se hubiese ejecutado este acuerdo, quedará el mismo sin vigor ni efecto.

Tendrá asimismo el Consejo, que estará a su vez autorizado para delegar, con expresa facultad de sustitución, en la Comisión Ejecutiva, cuantas facultades sean necesarias para llevar a buen término el aumento de capital y realizar las formalidades consiguientes pudiendo comparecer ante las autoridades y organismos públicos de cualquier jurisdicción para realizar los actos y formalizar los documentos necesarios. En especial, el Consejo de Administración estará facultado para:

- (i) Interpretar, aclarar, complementar, desarrollar y ejecutar el presente acuerdo de aumento de capital y, en particular, subsanar cuantos defectos, omisiones o errores de fondo o de forma pudieran impedir el acceso de dicho acuerdo y sus consecuencias al Registro Mercantil, los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y cualesquiera otros, incluyendo la adaptación de tales acuerdos a la calificación verbal o escrita del Registro Mercantil o de cualesquiera otros funcionarios o autoridades o instituciones competentes, así como dar cumplimiento a cuantos requisitos puedan resultar legalmente exigibles para su eficacia.*
- (ii) Declarar suscrito y desembolsado el capital social, incluso en el supuesto en que, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 161.1 de la Ley de Sociedades Anónimas no se suscribieran la totalidad de los valores emitidos y tuviera lugar una suscripción incompleta, pudiendo declarar cerrado el aumento de capital en la cuantía de las suscripciones efectuadas.*
- (iii) Redactar, suscribir y presentar ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en los términos que considere más apropiados, el folleto y cuantos suplementos al mismo sean en su caso precisos en relación con la emisión de las acciones objeto del presente acuerdo, así como los demás documentos e informaciones que se requieran en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y demás normativa aplicable, solicitando su verificación y registro y asumiendo la responsabilidad por el contenido del folleto, con las más amplias facultades para adaptar toda la documentación referida a los requerimientos que, en su caso, pueda efectuar la Comisión Nacional del Mercado de Valores.*
- (iv) Realizar cualquier declaración, actuación o gestión ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores, la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear), el Registro Mercantil, la Autorité des Marchés Financiers francesa y cualquier otro organismo o entidad o registro, en relación con el aumento de capital.*
- (v) Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes en relación con el aumento de capital.*

16

- (vi) *Otorgar, sin perjuicio de cualquier otro apoderamiento ya existente, cualesquiera documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes para la formalización de la presente ampliación, realizando cuantos actos sean precisos a tal fin.*
- (vii) *En general, realizar cuantas gestiones y adoptar cuantos acuerdos resulten necesarios o meramente convenientes para, atendido lo acordado por la Junta, ejecutar y completar la ampliación de capital.*
- (viii) *Modificar el artículo 3º de los Estatutos sociales, adaptándolo a la nueva cifra del capital social resultante en función del importe definitivo del aumento.*
- (ix) *Delegar cualesquiera de las facultades conferidas en el presente acuerdo en favor de la Comisión Ejecutiva, con expresa facultad de sustitución en cualquiera de sus integrantes."*

El Aumento de Capital objeto de la presente Nota no precisa de autorización ni pronunciamiento administrativo previo distinto de la aprobación y registro del Folleto del que la presente Nota es parte integrante por parte de la CNMV.

4.7. En caso de nuevas emisiones, fecha prevista de emisión de los valores

La ejecución del Aumento de Capital tendrá lugar una vez se complete el plazo de aceptación de la Opa de Reducción y antes de su liquidación. Véase para mayor información el apartado 5.1.3 posterior.

Una vez desembolsada la ampliación de capital y, en cuanto al segundo tramo del Aumento de Capital se refiere, expedido el certificado acreditativo del ingreso de los fondos en una cuenta bancaria abierta a nombre de Metrovacesa en la Entidad Agente (según se define este término en el apartado 5.1.3 posterior), el Consejo de Administración o, por delegación, la Comisión Ejecutiva, se declarará cerrada, suscrita y desembolsada la ampliación de capital y se procederá a otorgar la correspondiente escritura pública, para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Madrid. La fecha de otorgamiento de esta escritura se considerará la fecha de la emisión de las Acciones Nuevas.

Efectuada la inscripción en el Registro Mercantil, se hará entrega de la escritura de ampliación de capital a la CNMV, Iberclear y a la Bolsa de Madrid.

El mismo día de la inscripción en el registro central a cargo de Iberclear se practicarán por las Entidades Participantes las correspondientes inscripciones en sus registros contables a favor de los suscriptores de las Acciones Nuevas objeto del Aumento de Capital.

4.8. Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores

No existen restricciones a la libre transferibilidad de las acciones de Metrovacesa.

4.9. Indicación de la existencia de cualquier oferta obligatoria de adquisición y/o normas de retirada y recompra obligatoria en relación con los valores

4.9.1. Opa de Reducción

A la fecha de aprobación y registro de la presente Nota, Metrovacesa ha formulado una oferta pública de adquisición dirigida a todos los accionistas de la Sociedad que ha sido autorizada por la CNMV en fecha 19 de septiembre de 2007 (tal y como ha sido definida, la Opa de Reducción). La indicada Opa se formula en el seno de la Reducción de Capital 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 de Capital se extiende sobre un total de 64.539.382 acciones de la Sociedad, representativas del 60,39 % de su capital social.

La contraprestación ofrecida por Metrovacesa consiste en acciones de la sociedad francesa Gecina, S.A., de la que Metrovacesa en la actualidad ostenta 42.566.410 acciones, representativas de un 68,36% de su capital. A los efectos de la oferta, cada acción de Metrovacesa se valorará a 75,67 € y cada acción de Gecina a 129,36 €. De conformidad con los valores indicados, la ecuación de canje es de 0,584957 acciones de Gecina por cada acción de Metrovacesa.

El primero de los anuncios de la Opa de Reducción se publicó el día 21 de septiembre, por lo que el plazo de aceptación dicha oferta, de un mes de duración, comenzó primer día hábil bursátil posterior (24 de septiembre) y finalizará a las 24:00 horas del día 24 de octubre de 2007. El régimen jurídico de las ofertas públicas de adquisición se rige por el artículo 12 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre Régimen de las Ofertas Públicas de Adquisición de Valores y demás normativa complementaria.

La Opa de Reducción se incardina dentro del Acuerdo de Separación suscrito entre los accionistas de referencia de la Sociedad, y que contempla la ejecución de diversas operaciones corporativas encaminadas a hacer efectiva separación de sus intereses en el Grupo Metrovacesa. Las operaciones corporativas que deberán ejecutarse tanto en Francia como en España se describen en el Capítulo IV del Folleto de la Opa de Reducción, aprobado el 19 de septiembre de 2007.

4.9.2. Segunda Opa sobre Metrovacesa

De conformidad con los términos del Acuerdo de Separación, el Grupo Sanahuja procederá a formular una oferta pública de adquisición de valores sobre el 100% de las acciones de Metrovacesa, inmediatamente después de procederse a la liquidación de la Opa de Reducción (Segunda Opa sobre Metrovacesa).

La Segunda Opa sobre Metrovacesa tiene el carácter de opa obligatoria y el precio ofrecido como contraprestación tendrá la consideración de precio equitativo en los términos del Real Decreto 1066/2007.

A estos efectos, debe señalarse que Cresa, sociedad perteneciente al Grupo Sanahuja, ha suscrito un contrato de equity swap con BBVA, en virtud del cual BBVA adquirió, en el periodo comprendido entre el 2 y 21 de mayo de 2007, 61.587 acciones de Metrovacesa con

el objeto de atender la liquidación del mismo. Las acciones adquiridas por BBVA han sido comunicadas por Cresa al registro de participaciones significativas de la CNMV al considerar que, en virtud de dicho contrato de equity swap, deben ser comunicadas por D. Román Sanahuja Pons en los términos del Real Decreto 377/1991, de 15 de marzo, sobre comunicación de participaciones significativas, ya que la totalidad de sus derechos económicos corresponden a Cresa.

El precio más alto pagado por estas acciones en el transcurso de dichas compras es de 85,70 euros por acción. Las operaciones fueron realizadas con anterioridad al pago del dividendo realizado por Metrovacesa el día 5 de julio de 2007, por importe de 2,5 euros brutos por acción. En consecuencia, en la medida en que entre la fecha del Folleto de la Opa de Reducción y el anuncio de la Segunda Opa sobre Metrovacesa sobre el 100% del capital social de la Sociedad, Cresa o cualquier sociedad del Grupo Sanahuja no lleve a cabo operaciones sobre acciones de Metrovacesa a un precio superior, distintas de la suscripción de acciones en el seno del Aumento de Capital, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 del Real Decreto 1066/2007, el precio de la Segunda Opa sobre Metrovacesa no podrá ser inferior a 83,21 euros por acción, por ser este el precio más alto pagado por el Grupo Sanahuja o persona que actúe concertadamente con él en los doce meses previos al anuncio de esa oferta pública de adquisición, que está previsto formularse inmediatamente después de procederse a la liquidación de la Opa de Reducción y, en todo caso, dentro del plazo de un mes desde la liquidación de dicha Opa de Reducción.

El Grupo Sanahuja ha comunicado que se ha comprometido a realizar la oferta a 83,21 euros por acción, precio que es coincidente con el acordado por las partes en el Acuerdo de Separación.

4.10. Indicación de las ofertas públicas de adquisición realizadas por terceros sobre el capital del emisor, que se hayan producido durante el ejercicio anterior y el actual. Debe declararse el precio o las condiciones de canje de estas ofertas y su resultado

Salvo en relación con la Opa de Reducción ya formulada y la prevista Segunda Opa sobre Metrovacesa antes indicadas, en el ejercicio 2007 actual, Metrovacesa no ha sido objeto de ofertas públicas de adquisición.

En el ejercicio 2006 precedente, Metrovacesa fue objeto de las siguientes ofertas públicas de adquisición:

(i) Oferta pública formulada por Cresa Patrimonial, S.L.

El 11 de mayo de 2006 fue autorizada una oferta pública de adquisición presentada por Cresa Patrimonial, S.L. (sociedad perteneciente al Grupo Sanahuja) sobre el 20% del capital social de Metrovacesa, esto es, 20.357.435 acciones de la Sociedad.

Cresa Patrimonial, S.L. ofreció como contraprestación a los accionistas la cantidad de 78,10 euros por acción.

La oferta fue aceptada por un número total de 15.595.988 acciones, que representaban un 76,61% de las acciones a las que se dirigió la oferta y el 15,32% del capital social de Metrovacesa. La oferta no estaba condicionada a la adquisición de un número mínimo de acciones.

(ii) Oferta pública formulada por Alteco Gestión y Promoción de Marcas, S.L.U. y Mag-Import, S.L.

El 28 de julio de 2006 fue autorizada una oferta pública de adquisición de valores presentada por las sociedades Alteco Gestión y Promoción de Marcas, S.L.U. y Mag-Import, S.L. sobre un 26% del capital social de Metrovacesa, esto es, 26.464.666 acciones de la Sociedad.

Alteco Gestión y Promoción de Marcas, S.L.U. y Mag-Import, S.L. ofrecieron como contraprestación a los accionistas la cantidad de 80 euros por acción.

La oferta fue aceptada por un número total de 24.428.675 acciones, que representaban un 92,31% de las acciones a las que se dirigió la oferta y el 24% del capital social de Metrovacesa. Esta oferta, que fue competidora de la presentada por el Grupo Sanahuja, tampoco estaba condicionada a la adquisición de un número mínimo de acciones.

4.11. Por lo que se refiere al país de origen del emisor y al país o países en los que se está haciendo la oferta o se busca la admisión a cotización

4.11.1. Información sobre los impuestos sobre la renta de los valores retenidos en origen

Se facilita a continuación una descripción general, de acuerdo con la legislación española en vigor (incluyendo su desarrollo reglamentario) a la fecha de aprobación de la presente Nota, del régimen fiscal aplicable a la adquisición, titularidad y, en su caso, posterior transmisión de las Acciones Nuevas de Metrovacesa a que se refiere la presente Nota.

Debe tenerse en cuenta que el presente análisis no explicita todas las posibles consecuencias fiscales de las mencionadas operaciones ni el régimen aplicable a todas las categorías de accionistas, algunos de los cuales (como por ejemplo las entidades financieras) pueden estar sujetos a normas especiales. Asimismo, la presente descripción tampoco tiene en cuenta los regímenes tributarios forales en vigor, ni la normativa aprobada por las distintas Comunidades Autónomas que, respecto de determinados impuestos, podría ser de aplicación a los accionistas.

Por tanto, se aconseja a los accionistas que consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares. Del mismo modo, los accionistas habrán de estar atentos a los cambios que la legislación vigente en este momento o sus criterios de interpretación pudieran sufrir en el futuro.

(A) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las Acciones Nuevas

La adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las Acciones Nuevas estará exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido.

14

(B) Imposición directa derivada de la titularidad y posterior transmisión de las Acciones Nuevas

(1) *Accionistas residentes en territorio español*

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable a los accionistas que sean los beneficiarios efectivos de las Acciones Nuevas de Metrovacesa y que sean tanto residentes en territorio español, como no residentes contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante, el "IRnR") que actúen a través de establecimiento permanente en España, así como a los accionistas personas físicas residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea (siempre que no lo sean de un territorio calificado como paraíso fiscal) e igualmente contribuyentes por el IRnR, que opten por tributar en calidad de contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, el "IRPF"), de acuerdo con lo previsto en el artículo 46 del texto refundido de la Ley del IRnR.

Se considerarán accionistas residentes en España, a estos efectos, sin perjuicio de lo dispuesto en los Convenios para evitar la Doble Imposición (en adelante, los "Convenios") firmados por nuestro país, las entidades residentes en territorio español conforme al artículo 8 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, el "TRLIS") aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, y las personas físicas que tengan su residencia habitual en España, tal y como se define en el artículo 9.1 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las Leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (en adelante, la "Ley del IRPF"), así como los residentes en el extranjero miembros de misiones diplomáticas españolas, oficinas consulares españolas y otros cargos oficiales, en los términos del artículo 10.1 de la mencionada norma. Igualmente, tendrán la consideración de accionistas residentes en España a efectos fiscales las personas físicas de nacionalidad española que, cesando su residencia fiscal en España, acrediten su nueva residencia fiscal en un paraíso fiscal, tanto durante el período impositivo en el que se produzca el cambio de residencia como en los cuatro siguientes.

En el caso de personas físicas que adquieran su residencia fiscal en España como consecuencia de su desplazamiento a territorio español, podrá optarse por tributar por el IRnR durante el período en que se efectúe el cambio de residencia y los cinco siguientes siempre que se cumplan los requisitos previstos en el artículo 93 de la Ley del IRPF.

(a) *Personas Físicas*

(a.1) *Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas*

(a.1.1) *Rendimientos del capital mobiliario.*

De conformidad con el artículo 25 de la Ley del IRPF, tendrán la consideración de rendimientos del capital mobiliario, entre otros, los dividendos, las primas de asistencia a juntas, los rendimientos derivados de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre las Acciones Nuevas y, en general, las participaciones en los beneficios de Metrovacesa así como cualquier otra utilidad percibida de dicha entidad en su condición de accionista.

h

Los rendimientos del capital mobiliario obtenidos por los accionistas como consecuencia de la titularidad de las Acciones Nuevas se integrarán por el rendimiento neto resultante de deducir, en su caso, los gastos de administración y depósito de su importe bruto, en la base imponible del ahorro del ejercicio en que sean exigibles para su perceptor, gravándose al tipo fijo del 18% y sin que pueda aplicarse ninguna deducción para evitar la doble imposición.

No obstante, de conformidad con lo previsto en el apartado y) del artículo 7 de la Ley del IRPF, estarán exentos en el IRPF, con el límite de 1.500 euros anuales, los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los beneficios de la Sociedad, así como los rendimientos procedentes de cualquier clase de activos, excepto la entrega de acciones liberadas, que, estatutariamente o por decisión de los órganos sociales, faculten para participar en los beneficios de la Sociedad.

Asimismo, los accionistas soportarán con carácter general una retención, a cuenta del IRPF, del 18% sobre el importe íntegro del beneficio distribuido. La retención a cuenta será deducible de la cuota líquida del referido impuesto y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 103 de la Ley del IRPF.

(a.1.2) Ganancias y pérdidas patrimoniales

Las variaciones en el valor del patrimonio de los contribuyentes por el IRPF que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración de dicho patrimonio darán lugar a ganancias o pérdidas patrimoniales que, en el caso de la transmisión a título oneroso de los valores que se emiten, se cuantificarán por la diferencia negativa o positiva, respectivamente entre el valor de adquisición de estos valores y su valor de transmisión, que vendrá determinado (i) por su valor de cotización en la fecha en la que se produzca dicha transmisión o (ii) por el precio pactado cuando sea superior a dicho valor de cotización.

Tanto el valor de adquisición como el de transmisión se incrementará o minorará, respectivamente, en los gastos y tributos inherentes a dichas operaciones.

Las ganancias o pérdidas patrimoniales que se pongan de manifiesto como consecuencia de las transmisiones de las Acciones Nuevas llevadas a cabo por los accionistas se integrarán en sus respectivas bases imponibles del ahorro del ejercicio en que tenga lugar la alteración patrimonial, gravándose al tipo fijo del 18% con independencia del período durante el cual se hayan generado.

Finalmente, determinadas pérdidas derivadas de transmisiones de los valores suscritos no se computarán como pérdidas patrimoniales cuando se hayan adquirido valores homogéneos dentro de los dos meses anteriores o posteriores a la fecha de la transmisión que originó la pérdida. Las pérdidas patrimoniales se integrarán a medida que se transmitan los valores que permanezcan en el patrimonio del contribuyente.

(a.2) Impuesto sobre el Patrimonio

Los accionistas personas físicas residentes en territorio español, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley del IRPF, están sometidos al Impuesto sobre el Patrimonio (en adelante, el "IP") por la totalidad del patrimonio neto de que sean titulares a 31 de diciembre de cada año, con independencia del lugar donde estén situados los bienes o puedan

h

ejercitarse los derechos. Sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma, la Ley 19/1991, de 6 de junio, fija a estos efectos un mínimo exento de 108.182,18 euros para el ejercicio 2007, y una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 2,5%.

Existirá obligación de presentar declaración por este impuesto siempre que la base imponible del sujeto pasivo resulte superior al mínimo exento antes citado o cuando, no dándose esta circunstancia, el valor de sus bienes o derechos resulte, para el año 2007, superior a 601.012,10 euros. A tal efecto, aquellas personas físicas residentes a efectos fiscales en España que adquieran Acciones Nuevas y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las Acciones Nuevas que posean a 31 de diciembre de cada año, las cuales se computarán según el valor de negociación media del cuarto trimestre de dicho año. El Ministerio de Economía y Hacienda publica anualmente dicha cotización media.

(a.3) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (en adelante, el "ISD") en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, siendo sujeto pasivo el adquirente de las Acciones Nuevas y sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma. El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente y del grado de parentesco del adquirente, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen de entre un 0% y un 81,6% de la base imponible.

(b) Sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades

(b.1) Dividendos

Los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, el "IS") o los que, siendo contribuyentes por el IRnR, actúen en España a través de establecimiento permanente, integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios percibidos como consecuencia de la titularidad de los valores suscritos, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes del TRLIS.

Siempre que no se dé alguno de los supuestos de exclusión previstos en el artículo 30 del TRLIS, los sujetos pasivos de dicho impuesto tendrán derecho a una deducción del 50% de la cuota íntegra que corresponda a la base imponible derivada de los dividendos o participaciones en beneficios obtenidos, a cuyos efectos se considerará que la base imponible es el importe íntegro de los mismos.

La deducción anterior será del 100% cuando, cumplidos los restantes requisitos exigidos por la norma, los dividendos o participaciones en beneficios procedan de una participación, directa o indirecta, de al menos el 5% del capital, y siempre que ésta se hubiese poseído de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se

h

distribuya o, en su defecto, que se mantenga durante el tiempo que sea necesario para completar el año.

Asimismo, los sujetos pasivos del IS soportarán una retención, a cuenta del referido impuesto, del 18% sobre el importe íntegro del beneficio distribuido, salvo que les resulte aplicable alguna de las exclusiones de retención previstas por la normativa vigente, entre la que cabe señalar la posible aplicación de la deducción por doble imposición del 100% de los dividendos percibidos, en cuyo caso no se practicará retención alguna, siempre que se haya cumplido el requisito de tenencia ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya. La retención practicada será deducible de la cuota del IS y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 139 del TRLIS.

(b.2) Rentas derivadas de la transmisión de las Acciones Nuevas

El beneficio o la pérdida derivados de la transmisión onerosa o lucrativa de las acciones, o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a las mismas, se integrará en la base imponible de los sujetos pasivos del IS, o contribuyentes por el IRnR que actúen a través de establecimiento permanente en España, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes del TRLIS.

Asimismo, en los términos previstos en el artículo 30.5 del TRLIS, la transmisión de acciones por sujetos pasivos de este impuesto puede otorgar al transmitente derecho a deducción por doble imposición. Además, el transmitente podrá disfrutar de la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios por la parte de renta que no se hubiera beneficiado de la deducción por doble imposición, siempre y cuando se cumplan con los términos y requisitos establecidos en el artículo 42 del TRLIS.

Finalmente, en caso de adquisición gratuita de las acciones por parte de un sujeto pasivo del IS, la renta que se genere para éste tributará igualmente de acuerdo con las normas de este impuesto, no siendo aplicable el ISD.

(2) *Accionistas no residentes en territorio español*

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable a los accionistas no residentes en territorio español que tengan la condición de beneficiarios efectivos de las Acciones Nuevas, excluyendo a aquellos que actúen en territorio español mediante establecimiento permanente y a quienes ejerciten la opción de tributar como residentes en España con arreglo a lo indicado en el apartado (B)(1) anterior.

Se considerarán accionistas no residentes las personas físicas que no sean contribuyentes por el IRPF y las entidades no residentes en territorio español de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante, el "TRLIRnR") aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo.

El régimen que se describe a continuación es de carácter general, por lo que se deberán tener en cuenta las particularidades de cada sujeto pasivo y las que puedan resultar de los Convenios celebrados entre terceros países y España.

1/5

(a) Impuesto sobre la Renta de no Residentes

(a.1) Rendimientos del capital mobiliario

Los dividendos y otros rendimientos derivados de la participación en los fondos propios de una entidad, obtenidos por personas físicas o entidades no residentes en España que actúen a estos efectos sin establecimiento permanente en dicho territorio, estarán sometidos a tributación por el IRnR al tipo general de tributación del 18% sobre el importe íntegro percibido. No obstante, estarán exentos los dividendos y participaciones en beneficios mencionados en el apartado (B)(1) (a.1.1) anterior obtenidos, sin mediación de establecimiento permanente en España, por personas físicas residentes a efectos fiscales en la Unión Europea o en países o territorios con los que exista un efectivo intercambio de información tributaria, con el límite de 1.500 euros, computables durante cada año natural. Dicha exención no será aplicable a los rendimientos obtenidos a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales.

Adicionalmente y con carácter general, Metrovacesa efectuará, en el momento del pago del dividendo, una retención a cuenta del IRnR del 18%.

No obstante, cuando en virtud de la residencia a efectos fiscales del receptor resulte aplicable un Convenio suscrito por España o una exención interna, se aplicará, en su caso, el tipo de gravamen reducido previsto en el Convenio para este tipo de rentas o la exención, previa la acreditación de la residencia fiscal del accionista en la forma establecida en la normativa en vigor. A estos efectos, en la actualidad se encuentra vigente un procedimiento especial, aprobado por la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000, para hacer efectivas las retenciones a accionistas no residentes, al tipo que corresponda en cada caso, o para excluir la retención, cuando en el procedimiento de pago intervengan entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores.

De acuerdo con esta norma, en el momento de distribuir el dividendo, Metrovacesa practicará una retención sobre el importe íntegro del dividendo al tipo del 18% y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que, a su vez, acrediten, en la forma establecida, el derecho a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retenciones de sus clientes (para lo cual éstos habrán de aportar a la entidad depositaria, antes del día 10 del mes siguiente a aquel en el que se distribuya el dividendo, un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en el sentido definido en el Convenio que resulte aplicable; o, en aquellos supuestos en los que se aplique un límite de imposición fijado en un Convenio desarrollado mediante una Orden en la que se establezca la utilización de un formulario específico, el citado formulario en lugar del certificado) recibirán de inmediato, para el abono a los mismos, el importe retenido en exceso. El certificado de residencia mencionado anteriormente tiene, a estos efectos, una validez de un año desde su fecha de emisión.

Cuando resultara de aplicación una exención o, por la aplicación de algún Convenio, el tipo de retención fuera inferior al 18%, y el accionista no hubiera podido acreditar su residencia a efectos fiscales dentro del plazo establecido al efecto, aquél podrá solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al

modelo de declaración previstos en la Orden Ministerial de 23 de diciembre de 2003. Se aconseja a los accionistas que consulten con sus asesores sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar la mencionada devolución a la Hacienda Pública española.

El procedimiento recogido en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000 que se ha descrito anteriormente no será aplicable respecto de los dividendos o participaciones en beneficios que, con el límite de 1.500 euros, estén exentos de tributación en el IRnR en los términos indicados previamente. En este caso, Metrovacesa efectuará, en el momento del pago del dividendo, una retención a cuenta del IRnR del 18%, pudiendo el accionista, en su caso, solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento previsto en la Orden Ministerial de 23 de diciembre de 2003.

En todo caso, practicada la retención procedente a cuenta del IRnR o reconocida la procedencia de la exención, los accionistas no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRnR.

(a.2) Ganancias y pérdidas patrimoniales

De acuerdo con el TRLIRnR, las ganancias patrimoniales obtenidas por personas físicas o entidades no residentes sin mediación de establecimiento permanente en España por la transmisión de valores o cualquier otra ganancia de capital relacionada con dichos valores, estarán sometidas a tributación por el IRnR. En particular, las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de acciones tributarán por el IRnR al tipo del 18%, salvo que resulte aplicable una exención interna o un Convenio suscrito por España, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en dicho Convenio.

Adicionalmente, estarán exentas, por aplicación de la ley interna española, las ganancias patrimoniales siguientes:

- (i) Las derivadas de la transmisión de las acciones en mercados secundarios oficiales de valores españoles, obtenidas sin mediación de establecimiento permanente por personas físicas o entidades residentes en un Estado que tenga suscrito con España un Convenio con cláusula de intercambio de información (en la actualidad, todos los Convenios firmados por España contienen dicha cláusula), siempre que no hayan sido obtenidas a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales.
- (ii) Las derivadas de la transmisión de las acciones obtenidas sin mediación de establecimiento permanente por personas físicas o entidades residentes a efectos fiscales en otros Estados miembros de la Unión Europea o por establecimientos permanentes de dichos residentes situados en otro Estado miembro de la Unión Europea, siempre que no hayan sido obtenidas a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales. La exención no alcanza a las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de acciones o derechos de una entidad cuando (i) el activo de dicha entidad consista principalmente, de forma directa o indirecta, en bienes inmuebles situados en territorio español, o (ii) en algún momento, dentro de los doce meses precedentes a la transmisión, el sujeto pasivo haya

participado, directa o indirectamente, en, al menos, el 25% del capital o patrimonio de la sociedad emisora.

La ganancia o pérdida patrimonial se calculará y someterá a tributación separadamente para cada transmisión, no siendo posible la compensación de ganancias y pérdidas en caso de varias transmisiones con resultados de distinto signo. Su cuantificación se efectuará aplicando las reglas del artículo 24 del TRLIRnR.

De acuerdo con lo dispuesto en el TRLIRnR, las ganancias patrimoniales obtenidas por no residentes sin mediación de establecimiento permanente no estarán sujetas a retención o ingreso a cuenta del IRnR.

El accionista no residente estará obligado a presentar declaración, determinando e ingresando, en su caso, la deuda tributaria correspondiente. Podrán también efectuar la declaración e ingreso su representante fiscal en España o el depositario o gestor de las acciones, con sujeción al procedimiento y modelo de declaración previstos en la Orden Ministerial de 23 de diciembre de 2003.

De resultar aplicable una exención, ya sea en virtud de la ley española o de un Convenio, el inversor no residente habrá de acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia (en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en el sentido definido en el Convenio que resulte aplicable) o del formulario previsto en la Orden que desarrolle el Convenio que resulte aplicable. Dicho certificado de residencia tiene, a estos efectos, una validez de un año desde su fecha de emisión.

(b) Impuesto sobre el Patrimonio

Sin perjuicio de lo que resulte de los Convenios suscritos por España, están sujetas al IP las personas físicas que no tengan su residencia habitual en territorio español de conformidad con lo previsto en el artículo 9 de la Ley del IRPF y que sean titulares a 31 de diciembre de cada año de bienes situados en territorio español o de derechos que pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo. Estos bienes o derechos serán los únicos gravados en España por el IP, sin que pueda practicarse la minoración correspondiente al mínimo exento, aplicándoseles la escala de gravamen general del impuesto, cuyos tipos marginales oscilan para el año 2007 entre el 0,2% y el 2,5%.

Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España a efectos fiscales en todo caso.

Caso de que proceda su gravamen por el IP, las Acciones Nuevas propiedad de personas físicas no residentes y que estén admitidas a negociación en mercado secundario oficial de valores español se computarán por la cotización media del cuarto trimestre de cada año. El Ministerio de Economía y Hacienda publica anualmente la mencionada cotización media a efectos de este impuesto. La tributación se realizará mediante autoliquidación que deberá ser presentada por el sujeto pasivo, su representante fiscal en España o el depositario o gestor de sus acciones en España, con sujeción al procedimiento y modelo previstos en la Orden Ministerial de 23 de diciembre de 2003.

16

Se aconseja a los accionistas no residentes que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, habrá de aplicarse el IP.

(c) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Sin perjuicio de lo que resulte de los Convenios suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, y cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando la adquisición lo sea de bienes situados en territorio español o de derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en ese territorio. Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España a efectos fiscales en todo caso.

Las sociedades no residentes en España no son sujetos pasivos de este impuesto y las rentas que obtengan a título lucrativo tributarán generalmente como ganancias patrimoniales de acuerdo con las normas del IRnR anteriormente descritas, sin perjuicio de lo previsto en los Convenios que pudieran resultar aplicables.

Se aconseja a los accionistas no residentes que consulten con sus asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, habrá de aplicarse el ISD.

4.11.2. Indicación de si el emisor asume la responsabilidad de la retención de impuestos en origen

Metrovacesa, en cuanto emisor y pagador de las rentas que puedan derivarse de la titularidad de las Acciones Nuevas, asume la responsabilidad de practicar la correspondiente retención a cuenta de impuestos en España con arreglo a lo dispuesto en la normativa vigente.

5. CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN

5.1. Condiciones, estadísticas de la emisión, calendario previsto y procedimiento para su suscripción de la emisión

5.1.1. Condiciones a las que está sujeta la emisión

El Aumento de Capital no está sujeto a la fecha de esta Nota de Valores al cumplimiento de ninguna condición.

La condición a que se sometió la validez del acuerdo de Aumento de Capital, consistente en la necesaria y previa aprobación de la propuesta relativa a la Reducción de Capital sometida a aprobación de la Junta General Ordinaria de Metrovacesa de 28 de junio de 2007, ha quedado cumplida en el transcurso de la referida Junta General Ordinaria.

En relación con dicha Reducción de Capital, se hace constar que la Sociedad ha publicado los días 30 de junio (en los diarios El País, El Mundo, ABC, La Razón, Expansión, Cinco Días, La Gaceta Fin de Semana y El Economista), 1 de julio (La Gaceta Fin de Semana) y 2 de julio de 2007 (Boletín Oficial del Registro Mercantil) los preceptivos anuncios previstos en el artículo 166 de la Ley de Sociedades Anónimas; sin que, una vez finalizado del plazo de oposición legalmente previsto de un mes, se haya verificado la existencia de acreedores que se hayan opuesto a la reducción de capital o hayan solicitado la prestación de garantías.

14

5.1.2. Importe total de la emisión; si el importe no es fijo, descripción de los acuerdos y del momento en que se anunciará al público el importe definitivo de la emisión.

El importe nominal del Aumento de Capital social es 33.000.000 euros, que se realizará mediante la emisión y puesta en circulación de 22.000.000 nuevas acciones ordinarias de 1,50 euros de valor nominal. Las Acciones Nuevas se emitirán con una prima de emisión de 81,71 euros por acción, lo que supone una prima de emisión total de 1.797.620.000 euros.

De resultar suscritas y desembolsadas la totalidad de las Acciones Nuevas referidas y con carácter previo a la Reducción de Capital, dichas Acciones Nuevas representarían un 17,07% del capital social resultante de Metrovacesa (y un 20,58% del capital actual). Asimismo, considerando la ejecución de la Reducción de Capital en su integridad, la totalidad de las Acciones Nuevas supondrían un 34,19% respecto de la nueva cifra de capital de Metrovacesa.

El acuerdo de Aumento de Capital aprobado por Junta de Metrovacesa el 28 de junio de 2007 ha previsto expresamente la posibilidad de suscripción parcial o incompleta, por lo que, en el supuesto de que el Aumento de Capital no fuera suscrito íntegramente dentro del plazo fijado para su suscripción, el capital se aumentará en la cuantía de las suscripciones efectivamente realizadas. Al terminar el plazo previsto para la suscripción, el Consejo de Administración o las personas facultadas por éste procederán a determinar el importe definitivo del Aumento de Capital.

5.1.3. Plazo, incluida cualquier posible modificación, durante el que estará abierta la oferta y descripción del proceso de solicitud

a) Periodo de Suscripción

La ejecución del Aumento de Capital social se iniciará en día hábil bursátil tras la terminación del periodo de aceptación de la Opa de Reducción.

Una vez finalizado el periodo de aceptación referido y previa decisión del Consejo de Administración de Metrovacesa -o, por delegación, de su Comisión Ejecutiva- la Sociedad publicará el correspondiente anuncio del Aumento de Capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, mediante el que se dará inicio al periodo de suscripción preferente (el "Periodo de Suscripción").

El Periodo de Suscripción tendrá una duración de quince (15) días naturales a contar desde el día siguiente al de publicación del anuncio del Aumento de Capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.

Tendrán derecho de suscripción preferente de las Acciones Nuevas en la proporción de una (1) Acción Nueva por cada cuatro con cinco (4,5) acciones antiguas los accionistas de Metrovacesa que a las 24:00 horas del día de publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil del anuncio del Aumento de Capital -esto es, del día anterior al del inicio del Periodo de Suscripción- aparezcan legitimados en los registros centrales de Iberclear y sus Entidades Participantes. Igualmente, tendrán derecho de suscripción preferente quienes adquieran tales derechos en el mercado. A estos efectos se aclara que, como consecuencia de la operativa bursátil, la adquisición de los derechos de suscripción preferente deberá realizarse

en relación con acciones enteras, por lo que será necesario adquirir derechos de adquisición preferente relativos a nueve (9) acciones antiguas para la suscripción de dos (2) Acciones Nuevas.

Con el propósito de que el número de acciones a emitir mantenga exactamente la proporción de una (1) Acción Nueva por cada cuatro acciones y media (4,5) en circulación, los accionistas Sr. D. Joaquín Rivero Valcarce y las sociedades Alteco Gestión y Promoción de Marcas, S.L.U., y Mag-Import, S.L., (entidades controladas respectivamente por D. Joaquín Rivero Valcarce y D. Bautista Soler Crespo) han renunciado a los derechos de suscripción preferente correspondientes 7.876.542 acciones de la Sociedad, de las que son propietarios y que se han comprometido a hacer acudir a la OPA de Reducción.

Los Sres. Rivero y Soler han manifestado a la Sociedad que no procederán a ejercitar el resto de los derechos de suscripción preferente de los que serán titulares, sin perjuicio del derecho a proceder a su venta en el mercado en caso de que así lo considerasen oportuno.

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de la Sociedad, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 158.3 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas. Los indicados derechos podrán ser negociados a través del Sistema de Interconexión Bursátil durante el referido Periodo de Suscripción.

Se advierte expresamente que los accionistas que acudan a la OPA de Reducción de Capital con carácter previo al inicio del Periodo de Suscripción gozarán de los derechos de suscripción preferente derivados de las acciones que hubieran acudido a ella, sin perjuicio de su inmovilización y puesta a disposición de Metrovacesa para su posterior canje. Asimismo, se advierte expresamente a los señores accionistas que no podrán acudir a la OPA de Reducción de Capital con las Acciones Nuevas que adquieran, porque su adquisición se producirá una vez concluido el periodo de aceptación de dicha oferta de adquisición.

b) Segunda vuelta - Plazo de Asignación de Acciones Adicionales

Una vez finalizado el Periodo de Suscripción, el Consejo de Administración, caso de reputarse necesario, abrirá un plazo de dos días (el "**Plazo de Asignación de Acciones Adicionales**"), durante el cual procederá a la asignación, en función de las acciones solicitadas, de las Acciones Nuevas no suscritas durante la Primera Vuelta a los accionistas que hayan manifestado a la Sociedad, durante el Periodo de Suscripción su intención de suscribir acciones adicionales y que además hayan ejercitado sus derechos de suscripción preferente durante dicho periodo.

En efecto, durante el Periodo de Suscripción, los accionistas que hubiesen ejercitado sus derechos de suscripción preferente podrán solicitar, adicionalmente, la suscripción de Acciones Nuevas de Metrovacesa (en adelante, también "**Acciones Adicionales**") en la cuantía que estimen oportuna. Dicha solicitud será tomada en cuenta a los efectos de la oferta de Acciones Adicionales referida en el párrafo anterior. La solicitud y asignación de Acciones Adicionales estará sujeta a las siguientes reglas:

1. Sólo podrán presentar solicitudes de suscripción de Acciones Adicionales los accionistas que hubieran ejercitado sus derechos de suscripción durante el Periodo de Suscripción.

1/6

Los accionistas podrán solicitar el número de Acciones Adicionales que estimen oportuno. A estos efectos, se advierte a los accionistas que podrán solicitar un número de acciones determinado o expresar el número de Acciones que deseen suscribir en forma determinable, siempre y cuando los criterios de petición sean precisos (p.ej. en proporción a su participación en la Sociedad, hasta un número máximo de acciones, al objeto de cubrir un importe determinado del capital emitido, etc.).

A estos efectos, las Entidades Participantes verificarán que los accionistas peticionarios cumplen las condiciones señaladas en el presente apartado.

2. Las solicitudes de suscripción de Acciones Adicionales se presentarán durante el Periodo de Suscripción junto con las solicitudes de ejercicio de los derechos de suscripción preferente.
3. En ningún caso se adjudicarán a los inversores solicitantes más Acciones Adicionales de las que hubieran solicitado. La adjudicación de Acciones Adicionales queda sujeta a la existencia de acciones sobrantes suficientes tras el Periodo de Suscripción.
4. Si el número de Acciones Adicionales objeto de las solicitudes de suscripción fuera superior a las Acciones Adicionales disponibles que no hubieran quedado suscritas en virtud del ejercicio del derecho de suscripción preferente, las Acciones Adicionales disponibles se distribuirán entre los solicitantes en los términos que se establecen en el punto 5 siguiente.
5. La adjudicación de las Acciones Adicionales se realizará por Caja Madrid Bolsa, Sociedad de Valores, S.A. como entidad agente (en adelante, la "Entidad Agente") el primer día hábil tras la finalización del Plazo de Asignación de Acciones Adicionales, a la vista de las peticiones adicionales de suscripción. La Entidad Agente comunicará a las Entidades Participantes a través de las que se hicieron las respectivas solicitudes, el número de Acciones Adicionales adjudicadas a los solicitantes el primer día hábil tras la finalización del Plazo de Asignación de Acciones Adicionales.

En el supuesto de que el número total de Acciones Adicionales que se solicite exceda del número de acciones que queden sin adjudicar en virtud del ejercicio de suscripción preferente, la Entidad Agente practicará un prorrateo de forma proporcional al volumen de acciones correspondiente al total de las solicitudes de Acciones Adicionales comunicadas. A tal efecto, se dividirá el número de acciones sobrante entre el volumen total de solicitudes adicionales comunicadas. En caso de fracciones en la adjudicación, se redondeará por defecto, de forma que resulte un número entero de acciones. Los porcentajes a utilizar para la asignación proporcional indicada se redondearán también por defecto hasta tres cifras decimales (es decir 0,12345 se igualará a 0,123).

Si tras la aplicación del prorrateo referido en el párrafo anterior, hubiese acciones no adjudicadas por efecto del redondeo, éstas se distribuirán una a una, por orden de mayor a menor cuantía de la solicitud de Acciones Adicionales y, en caso de igualdad, por orden alfabético de los accionistas que hubieran formulado dichas solicitudes, tomando la primera posición del campo "Nombres y Apellidos o Razón Social", sea cual sea su contenido, a partir de la letra "A".

c) General

Para ejercitar los derechos de suscripción preferente, sus titulares deberán dirigirse a la Entidad Participante en cuyo registro contable tengan inscritos los valores, indicando su voluntad de ejercitar su derecho de suscripción preferente.

Las órdenes que se cursen (referidas al ejercicio del derecho de suscripción preferente y la solicitud de Acciones Adicionales) se entenderán formuladas con carácter firme e irrevocable debiendo proceder las Entidades Participantes, por cuenta de sus ordenantes y, en su caso, en nombre propio, a comunicar el volumen total de suscripciones efectuadas ante ellas a la Entidad Agente no más tarde de las 10:00 horas del primer día hábil siguiente tras la finalización del Periodo de Suscripción, siguiendo las instrucciones operativas que a tal efecto se hubieran establecido por la Entidad Agente o por Iberclear.

La Entidad Agente podrá no admitir aquellas comunicaciones de las Entidades Participantes que hayan sido transmitidas en fecha u hora posterior a la señalada, o las que no cumplan cualesquiera de los requisitos que para las mismas se exigen en la presente Nota o en la legislación vigente, sin responsabilidad alguna por su parte ni por parte de Metrovacesa y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los titulares de las órdenes presentadas en plazo ante dicha Entidad.

El proceso descrito tendrá lugar conforme al siguiente calendario estimado:

ACTUACIÓN	FECHA ESTIMADA
Publicación de anuncio en el BORME	25/10/07
Inicio del Periodo de Suscripción	26/10/07
Finalización del Periodo de Suscripción	9/11/07
Finalización del Plazo de Asignación de Acciones Adicionales	11/11/07
Adjudicación de Acciones Adicionales por la Entidad Agente	12/11/07
Fecha de Suscripción y desembolso de las Acciones Nuevas	13/11/07
Ejecución aval HSBC (en caso de resultar necesario)	14/11/07
Otorgamiento de la escritura pública de ampliación de capital (1)	14/11/07
Inscripción de la escritura pública en el Registro Mercantil de Madrid	15/11/07
Asignación por Iberclear de las referencias de registro de las Acciones Nuevas	16/11/07
Admisión a cotización de las Acciones Nuevas	20/11/07

(1) Sin considerar la ejecución del aval de HSBC. En caso contrario, el calendario sufriría un retraso de un día.

Las fechas anteriores tienen carácter estimativo y podrían no cumplirse. En tal caso, Metrovacesa lo comunicaría mediante el correspondiente hecho relevante.

d) Cierre anticipado y suscripción incompleta

No obstante lo previsto en los apartados anteriores, la Sociedad podrá dar por concluida la emisión de forma anticipada en todo caso una vez haya finalizado el Periodo de Suscripción y, de resultar aplicable, el Plazo de Asignación de Acciones Adicionales, en cualquier momento siempre y cuando hubiera quedado íntegramente suscrita la emisión de acciones que es objeto del presente Folleto informativo, sin límite. No obstante lo anterior, si llegada la finalización del Periodo de Suscripción o, de ser aplicable, el Plazo de Asignación de Acciones Adicionales no se hubiese suscrito el importe íntegro del Aumento de Capital, el Consejo de Administración o, por delegación, la Comisión Ejecutiva, declarará la suscripción incompleta de la Emisión.

5.1.4. Indicación de cuándo, y en qué circunstancias, puede revocarse o suspenderse la oferta y de si la revocación puede producirse una vez iniciada la negociación

No se ha previsto ninguna causa de desistimiento ni de revocación automática de la presente emisión al margen de las que pudieran derivarse de la aplicación de la Ley o del cumplimiento de una resolución judicial o administrativa.

5.1.5. Descripción de la posibilidad de reducir suscripciones y la manera de devolver el importe sobrante de la cantidad pagada por los solicitantes

Los titulares de derechos de suscripción preferente tendrán derecho a suscribir las Acciones Nuevas en ejercicio de los derechos de suscripción de su propiedad conforme a lo previsto en el apartado 5.1.3 anterior.

Únicamente podría existir prorrateo durante el Plazo de Asignación de Acciones Adicionales, en cuyo caso, éste se comunicará dentro del día hábil siguiente a la finalización del indicado Plazo de Asignación de Acciones Adicionales. El importe correspondiente a las acciones no adjudicadas se devolverá a sus titulares no más tarde del quinto día hábil tras la finalización del Plazo de Asignación de Acciones Adicionales.

5.1.6. Detalles de la cantidad mínima y/o máxima de solicitud (ya sea por el número de los valores o por importe total de la inversión)

El número máximo de acciones que se emite en virtud del Aumento de Capital es de 22.000.000.

La cantidad mínima de Acciones Nuevas que podrán suscribir los titulares de derechos de suscripción preferente en ejercicio de dichos derechos será la que resulte de aplicar la relación de canje expuesta en el apartado 5.1.3 anterior (es decir, una (1) Acción Nueva por cada cuatro con cinco (4,5) acciones existentes), y la cantidad máxima será la que resulte de aplicar dicha fórmula al número de acciones o derechos de suscripción preferente más el número de Acciones Adicionales, que puede ser solicitado para su suscripción en la segunda vuelta del Aumento de Capital por los accionistas que hayan manifestado a la Sociedad durante el Periodo de Suscripción su intención de suscribir acciones y que además hayan ejercitado sus derechos de suscripción preferente durante el referido Periodo de Suscripción.

5.1.7. Indicación del plazo en el cual pueden retirarse las solicitudes, siempre que se permita a los inversores dicha retirada

Las órdenes formuladas durante el Período de Suscripción (referidas al ejercicio del derecho de suscripción preferente y a la solicitud de Acciones Adicionales) se entenderán formuladas con carácter firme e irrevocable y, por lo tanto, no se permitirá su retirada.

5.1.8. Método y plazos para el pago de los valores y para la entrega de los mismos

A) Suscripción Preferente

La suscripción de las Acciones Nuevas se realizará en los dos tramos diferenciados siguientes:

- Un primer tramo por importe de 500 millones de euros contra 6.008.893 nuevas acciones, mediante la capitalización de créditos debidos por la Sociedad; y
- Un segundo tramo por importe de 1.330.620.000 euros contra 15.991.107 nuevas acciones, en metálico. Por este importe, las Entidades Participantes podrán pedir la correspondiente provisión de fondos por la cuantía de las Acciones Nuevas suscritas y, en su caso, de las Acciones Adicionales solicitadas.

No obstante, las acciones que, en su caso, solicite el Grupo Sanahuja para su suscripción durante el Plazo de Asignación de Acciones Adicionales en virtud de los compromisos asumidos frente a la Sociedad no requerirán el desembolso previo de una provisión de fondos en atención al aval bancario prestado por dicho Grupo frente la Sociedad, emitido por el Banco HSBC por importe de 640 millones de euros. Este importe es superior a la cifra máxima que tendría que desembolsar el Grupo Sanahuja en el escenario de aceptación máxima o B.

B) Desembolso

El desembolso de las Acciones Nuevas se realizará el primer día hábil tras la finalización del Período de Suscripción o de la adjudicación de las Acciones Adicionales por la Entidad Agente, en caso de que el Consejo de Administración acuerde la apertura del Plazo de Asignación de Acciones Adicionales (la "Fecha de Suscripción").

En concreto, el desembolso íntegro del precio total de emisión de cada Acción Nueva suscrita en ejercicio de los derechos de suscripción preferente propiedad de los suscriptores, comprensivo de su importe nominal y de la prima de emisión, se realizará en la forma siguiente:

- En el primer tramo, mediante compensación por Cresa de los dos créditos participativos debidos por la Sociedad por importe 500 millones de euros en conjunto. Los créditos son vencidos, líquidos y exigibles y así lo acredita la certificación emitida por el auditor de cuentas de la Sociedad en virtud de lo previsto en el artículo 156 de la Ley de Sociedades Anónimas. La suscripción de las acciones referidas y el desembolso del precio total de las mismas se formalizará por Cresa mediante escrito dirigido a la entidad participante donde ésta tenga depositada las acciones de su propiedad con copia remitida a la Sociedad y a la Entidad Agente por medio fehaciente, durante el Período de Suscripción.

- En el segundo tramo, el desembolso se realizará en metálico por dichos suscriptores en el momento de la suscripción de las Acciones Nuevas y a través de las entidades participantes de Iberclear a través de las cuales hayan cursado sus órdenes de suscripción, mediante la oportuna provisión de fondos.

En el caso del Grupo Sanahuja, el desembolso del importe de las Acciones Adicionales solicitadas se efectuará en la Fecha de Suscripción antes de las 18:00 en la cuenta abierta por Metrovacesa en la Entidad Agente.

La anotación de efectivos a las Entidades Participantes tendrá lugar en la Fecha de Suscripción. La Entidad Agente procederá a abonar dichos fondos en la cuenta abierta por Metrovacesa en la Entidad Agente con fecha valor del mismo día no más tarde de las 18:00 horas.

En caso de que el Grupo Sanahuja no procediera a desembolsar las Acciones Nuevas que, en su caso, suscriba finalmente durante el Periodo Adicional en el plazo señalado en el apartado B anterior, la Sociedad procederá a ejecutar el aval bancario que, emitido por el Banco HSBC por importe de 640 millones de euros, ha presentado ante la Sociedad dicho Grupo. La ejecución de esta garantía se realizará dentro de los dos días siguientes a la Fecha de Suscripción.

Si alguna de las Entidades Participantes no efectúa, total o parcialmente, el desembolso de las cantidades correspondientes a dichas suscripciones dentro del citado plazo o no comunicara a la Entidad Agente la relación de los suscriptores en los términos previstos en la presente Nota, la Entidad Agente podrá no asignar las Acciones Nuevas a la Entidad Participante en cuestión sin responsabilidad alguna por parte de la Entidad Agente o por parte de Metrovacesa y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los titulares de las órdenes de suscripción de Acciones Nuevas presentadas en plazo ante dicha Entidad.

Una vez desembolsado íntegramente el importe de las acciones suscritas y expedido el certificado acreditativo del ingreso de los fondos en la referida cuenta en la misma Fecha de Suscripción, se declarará cerrado y suscrito el Aumento de Capital y se procederá a otorgar la correspondiente escritura de Aumento de Capital ante Notario para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Madrid. Efectuada dicha inscripción, se hará entrega de la escritura de ampliación de capital a la CNMV, a Iberclear y a la Bolsa de Madrid.

El mismo día de la inscripción en el registro central a cargo de Iberclear se practicarán por las Entidades Participantes las correspondientes inscripciones en sus registros contables a favor de los suscriptores.

5.1.9. Descripción completa de la manera y fecha en la que se deben hacer públicos los resultados de la oferta

La Sociedad comunicará al mercado mediante hecho relevante el importe de acciones solicitado hasta la fecha tras la finalización del Periodo de Suscripción y, en caso de producirse, del Plazo de Asignación de Acciones Adicionales.

5.1.10. Procedimiento para el ejercicio de cualquier derecho preferente de compra, la negociabilidad de los derechos de suscripción y el tratamiento de los derechos de suscripción no ejercidos.

Tramitación

Durante el Período de Suscripción, los titulares de derechos de suscripción preferente podrán cursar la orden de ejercicio de sus derechos de suscripción y las solicitudes de Acciones Adicionales ante las Entidades Participantes de Iberclear en cuyo registro tengan inscritos los valores.

Las Entidades Participantes deberán comunicar a la Entidad Agente, no más tarde las 10:00 del primer día hábil siguiente a la finalización del Período de Suscripción, el volumen total de suscripciones efectuadas ante ellas. Igualmente, las Entidades Participantes enviarán mediante transmisión electrónica a la Entidad Agente el soporte magnético que contenga la información de las órdenes de suscripción no más tarde de las 12:00 horas del primer día hábil siguiente al de la finalización del Período de Suscripción.

No se admitirán aquellas comunicaciones de ejercicio de derechos de suscripción preferentes y petición de Acciones Adicionales transmitidas con posterioridad al día y hora anteriormente señalados. Ello sin perjuicio de la responsabilidad en que pueda incurrir la entidad participante ante los titulares de órdenes de suscripción efectuadas dentro del plazo.

Negociabilidad

El valor teórico del derecho de suscripción se calculará sobre el precio de cierre del día anterior al inicio del periodo de negociación de los derechos y de conformidad con la siguiente fórmula:

$$\text{VTD} = \frac{(\text{COT} - \text{PRE}) \text{NAE}}{\text{NAP} + \text{NAE}}$$

VTD: Valor teórico del derecho.

COT: Precio del cierre correspondiente a la sesión bursátil del día anterior al inicio del periodo de negociación de los derechos.

PRE: Precio de suscripción: 83,21 euros.

NAP: Número de acciones previo al Aumento de Capital 106.876.533 acciones.

NAE: Número de acciones a emitir: 22.000.000 acciones nuevas.

Como ejemplo, dicha fórmula aplicada sobre el precio de cierre de 4 de octubre de 2007, de 80,05 euros, daría como valor teórico del derecho de suscripción -0,53 euros por acción:

$$\text{VTD} = \frac{(80,05 - 83,21) * 22.000.000}{106.876.533 + 22.000.000} = -0,53$$

Finalizado el Periodo de Suscripción, los derechos de suscripción preferente que no hayan sido ejercitados se extinguirán.

5.2. Plan de colocación y adjudicación

- 5.2.1. Las diversas categorías de posibles inversores a los que se ofertan los valores. Si la oferta se hace simultáneamente en los mercados de dos o más países y si se ha reservado o se va a reservar un tramo para determinados países, indicar el tramo**

La emisión va destinada exclusivamente a los accionistas de la Sociedad que aparezcan legitimados como tales a las 24:00 horas del día hábil bursátil anterior al del inicio del Periodo de Suscripción, así como a los demás inversores que adquieran los correspondientes derechos de suscripción preferente.

Según la legislación de los EE.UU. este documento no es una oferta de valores ni una solicitud para la compra de valores en los Estados Unidos. Los derechos de suscripción preferente y las acciones (las "Acciones") de Metrovacesa, S.A. no podrán ser ofrecidas ni vendidas en los Estados Unidos (tal y como dicho término se define en el Reglamento S de la U.S. Securities Act de 1933, en su redacción vigente (la "U.S. Securities Act de 1933"), salvo que dichos derechos de suscripción preferente y Acciones se encuentren registrados de acuerdo con la U.S. Securities Act de 1933 o estén exentas de registro. Los derechos de suscripción preferente y las Acciones no han sido ni serán registradas de acuerdo con la U.S. Securities Act de 1933. No se ha obtenido ni se obtendrá ninguna exención a los requisitos de registro de la U.S. Securities Act de 1933 a fin de permitir el ejercicio de sus derechos por parte de accionistas en los Estados Unidos. Como consecuencia, a ningún accionista en los Estados Unidos se le ha permitido o se le permitirá el ejercicio o la venta de los derechos correspondientes a sus acciones.

- 5.2.2. En la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor, indicar si los accionistas principales o los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del emisor tienen intención de suscribir la oferta, o si alguna persona tiene intención de suscribir más del cinco por ciento de la oferta**

El accionista Cresa Patrimonial, S.L. Unipersonal, ha asumido frente a la Sociedad el compromiso firme e irrevocable de desembolsar la totalidad del primer tramo del Aumento de Capital mediante la compensación de sus créditos derivados de los dos préstamos participativos por importe de 250 millones de euros cada uno que tiene concedidos a la Sociedad.

Asimismo, D. Román Sanahuja Pons, accionista principal de Metrovacesa, miembro del Consejo de Administración y propietario de 42.398.732 acciones, representativas de un

39.67% del capital social en nombre propio y en nombre y representación de las entidades integrantes del Grupo Sanahuja (Cresa Patrimonial, S.L.U., Sacresa Terrenos Promoción, S.L. y Grupo de Empresas HC), ha asumido el compromiso firme e irrevocable de suscribir y desembolsar en la segunda vuelta del Aumento de Capital las acciones adicionales que resulten necesarias para que Metrovacesa cuente con reservas suficientes para la ejecución de la Reducción de Capital mediante oferta pública de adquisición aprobada en virtud del acuerdo 8º de la Junta General Ordinaria de Metrovacesa celebrada el 28 de junio de 2007, de manera que, ejecutada la indicada Reducción, el patrimonio neto resultante sea al menos igual al capital y a la reserva legal (20% sobre la cifra de capital). Como consecuencia de este compromiso, en función de la mayor o menor suscripción de acciones por parte de los accionistas minoritarios de Metrovacesa y del resultado de la Reducción de Capital, el Grupo Sanahuja podrá incrementar su participación en la Sociedad hasta el 62,71% del capital social como mínimo y el 84,16% como máximo.

Para garantizar este compromiso, el Grupo Sanahuja a presentado ante la Sociedad un aval bancario emitido por el Banco HSBC por importe de 640 millones de euros, lo cual dota a la Sociedad de los medios necesarios para ejecutar este compromiso por si misma en caso de que sea necesario.

5.2.3. Información previa sobre la Adjudicación

1. División de la oferta en tramos, incluidos los tramos institucional, al por menor y de empleados del emisor y otros tramos;

Como ya se ha referido en el apartado 5.1.8 anterior, las Acciones Nuevas serán suscritas y desembolsadas en dos tramos. El primero de ellos se desembolsará mediante la compensación de los créditos allí descritos y, el segundo, en efectivo o metálico a través de las correspondientes Entidades Participantes de Iberclear.

2. Condiciones para el cierre de la oferta así como la fecha en la que puede cerrarse la oferta

De conformidad con lo indicado en el apartado 5.1.4 anterior, Metrovacesa podrá dar por concluida la emisión, una vez finalizado el Periodo de Suscripción, en cualquier momento si hubiera quedado íntegramente suscrita y desembolsada la totalidad del Aumento de Capital objeto de la presente Nota.

5.2.4. Proceso de notificación a los solicitantes de la cantidad asignada e indicación de si la negociación puede comenzar antes de efectuarse la notificación

La Entidad Agente comunicará a Metrovacesa y, a través de las entidades Participantes, a los suscriptores no más tarde de las 19:00 horas del primer día hábil siguiente a la finalización del Plazo de Asignación de Acciones Adicionales el número de acciones asignadas.

Dicha comunicación tendrá lugar, por tanto, antes de la admisión a cotización de las Acciones Nuevas.

5.2.5. Sobre-adjudicación y «green shoe»

No existen.

5.3. Precios

- 5.3.1. Indicación del precio al que se ofertarán los valores. Cuando no se conozca el precio o cuando no exista un mercado establecido y/o líquido para los valores, indicar el método para la determinación del precio de oferta, incluyendo una declaración sobre quién ha establecido los criterios o es formalmente responsable de su determinación. Indicación del importe de todo gasto e impuesto cargados específicamente al suscriptor o comprador**

Las Acciones Nuevas se emitirán con un valor nominal de 1,5 euros y una prima de emisión de 81,71 euros cada una de ellas. En consecuencia, el precio de suscripción total por acción ascenderá a 83,21 euros (en adelante, el “Precio de Suscripción”).

La Sociedad no repercutirá gasto alguno al suscriptor. No se devengarán, a cargo de los inversores que acudan al Aumento de Capital, gastos por la primera inscripción de las Acciones Nuevas de Metrovacesa en los registros contables de las Entidades Participantes en Iberclear. No obstante, las Entidades Participantes que llevan cuentas de los titulares de las acciones de Metrovacesa podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de administración que libremente determinen, derivados del mantenimiento de los valores en los registros contables.

En cualquier caso, la compra o venta de derechos de suscripción preferente estará sujeta a las comisiones que libremente establezcan las entidades a través de las cuales dicha compra o venta se realice.

5.3.2. Proceso de publicación del precio de oferta

No procede dadas las características del Aumento de Capital.

- 5.3.3. Si los tenedores de participaciones del emisor tienen derechos de adquisición preferentes y este derecho está limitado o suprimido, indicar la base del precio de emisión si ésta es dineraria, junto con las razones y los beneficiarios de esa limitación o supresión**

No procede dado que no se ha acordado la exclusión del derecho de suscripción preferente.

- 5.3.4. En los casos en que haya o pueda haber una disparidad importante entre el precio de oferta pública y el coste real en efectivo para los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o altos directivos o personas vinculadas, de los valores adquiridos por ellos en operaciones realizadas durante el último año, o que tengan el derecho a adquirir, debe incluirse una comparación de la contribución pública en la oferta pública propuesta y las contribuciones reales en efectivo de esas personas**

No procede.

5.4. Colocación y aseguramiento

- 5.4.1. Nombre y dirección del coordinador o coordinadores de la oferta global y de determinadas partes de la misma y, en la medida en que tenga conocimiento**

de ello el emisor o el oferente, de los colocadores en los diversos países donde tiene lugar la oferta

No procede.

5.4.2. Nombre y dirección de cualquier agente pagador y de los agentes de depósito en cada país

La Entidad Agente del Aumento de Capital es Caja Madrid Bolsa, Sociedad de Valores, S.A.

5.4.3. Nombre y dirección de las entidades que acuerdan suscribir la emisión con un compromiso firme, y detalles de las entidades que acuerdan colocar la emisión sin compromiso firme o con un acuerdo de "mejores esfuerzos". Indicación de las características importantes de los acuerdos, incluidas las cuotas. En los casos en que no se suscriba toda la emisión, declaración de la parte no cubierta. Indicación del importe global de la comisión de suscripción y de la comisión de colocación.

Tal y como se recoge en el apartado 5.2.2.: (i) el accionista Cresa Patrimonial, S.L. Unipersonal, ha asumido el compromiso firme e irrevocable de desembolsar el primer tramo del Aumento de Capital; y (ii) D. Román Sanahuja Pons, en nombre propio y en nombre y representación de las entidades integrantes del Grupo Sanahuja (Cresa Patrimonial, S.L.U., Sacresa Terrenos Promoción, S.L. y Grupo de Empresas HC), ha asumido el compromiso firme e irrevocable de suscribir y desembolsar en la segunda vuelta del Aumento de Capital las acciones adicionales que resulten necesarias para que Metrovacesa cuente con reservas suficientes para la ejecución de la Reducción de Capital. En concreto, el Grupo Sanahuja suscribirá el Aumento de Capital en aquella cuantía que permita contar a la Sociedad tras la OPA de Reducción un patrimonio neto igual a la cifra de capital social resultante de la Reducción de Capital más las partidas indisponibles de fondos propios. Para garantizar este compromiso, el Grupo Sanahuja ha presentado ante la Sociedad un aval bancario emitido por el Banco HSBC el 27 de agosto de 2007 por importe de 640 millones de euros, lo cual dota a la Sociedad de los medios necesarios para ejecutar este compromiso por si misma en caso de que sea necesario.

A los efectos de la presente Nota Cresa Patrimonial, S.L. Unipersonal y D. Román Sanahuja Pons tienen su domicilio social en Barcelona, Avenida Diagonal, número 567.

5.4.4. Cuándo se ha alcanzado o se alcanzará el acuerdo de aseguramiento

El Sr. Román Sanahuja, en nombre propio y en nombre y representación del Grupo Sanahuja, ha adquirido el compromiso descrito en el apartado anterior, en virtud del cual se ha obligado a suscribir el Aumento de Capital a los fines e importes señalados, en el transcurso de la Junta General Ordinaria de Metrovacesa de 28 de junio de 2007.

6. ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN

6.1. Indicación de si los valores ofertados son o serán objeto de una solicitud de admisión a cotización, con vistas a su distribución en un mercado regulado o en otros mercados equivalentes, indicando los mercados en cuestión. Esta

circunstancia debe mencionarse, sin crear la impresión de que se aprobará necesariamente la admisión a cotización. Si se conocen, deben darse las fechas más tempranas en las que los valores se admitirán a cotización

Al amparo de la delegación conferida por la Junta General de Accionistas de Metrovacesa celebrada el 28 de junio de 2007, el Consejo de Administración de Metrovacesa solicitará la admisión a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao y en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) de las Acciones Nuevas objeto de la emisión.

Las Acciones Nuevas serán admitidas previsiblemente a cotización en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao y en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) dentro de los diez días hábiles siguientes a la inscripción de la Acciones Nuevas como anotaciones en cuenta en Iberclear. En el caso de que se produjesen retrasos en la admisión a negociación en el plazo señalado, Metrovacesa se compromete a dar publicidad de forma inmediata de los motivos del retraso en los Boletines de Cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao y en un periódico de difusión nacional, así como a comunicar dicha circunstancia a la CNMV.

No obstante lo establecido en el párrafo anterior, Metrovacesa hará sus mejores esfuerzos para que las Acciones Nuevas sean admitidas a cotización inmediatamente después del cuarto día hábil siguiente al del otorgamiento de la escritura de aumento. Se hace constar que Metrovacesa conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de las acciones representativas de su capital social en los mercados organizados antes referidos, comprometiéndose a su cumplimiento.

6.2. Todos los mercados regulados o mercados equivalentes en los que, según tenga conocimiento de ello el emisor, estén admitidos ya a cotización valores de la misma clase que los valores que van a ofertarse o admitirse a cotización

Las acciones de Metrovacesa cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

6.3. Si, simultáneamente o casi simultáneamente con la creación de los valores para los que se busca la admisión en un mercado regulado, se suscriben o se colocan privadamente valores de la misma clase, o si se crean valores de otras clases para colocación pública o privada, deben darse detalles sobre la naturaleza de esas operaciones y del número y las características de los valores a los cuales se refieren

No procede.

6.4. Detalles de las entidades que tienen un compromiso firme de actuar como intermediarios en la negociación secundaria, aportando liquidez a través de las órdenes de oferta y demanda y descripción de los principales términos de su compromiso

Ninguna entidad tiene compromiso en firme alguno de actuar como intermediario en la negociación secundaria, aportando liquidez al valor mediante la introducción de órdenes de compra y venta en el mercado.

6.5. Estabilización: en los casos en que un emisor o un accionista vendedor haya concedido una opción de sobre-adjudicación o se prevé que puedan realizarse actividades de estabilización de precios en relación con la oferta

No procede.

7. TENEDORES VENDEDORES DE VALORES

No procede.

8. GASTOS DE LA EMISIÓN/OFERTA

8.1. Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales de la emisión/oferta

El importe máximo de los ingresos íntegros de Metrovacesa derivados de la presente ampliación de capital será de 1.830.620.000 euros, en el supuesto de que la misma sea suscrita al 100%. El importe definitivo de la cifra a ingresar por Metrovacesa dependerá del número final de acciones que sean suscritas.

A efectos meramente indicativos, se indica a continuación una previsión aproximada de los gastos relacionados con el Aumento de Capital que son por cuenta de Metrovacesa:

Concepto¹	Importe estimado (Euros)
Publicidad, Notaría y Registro Mercantil e Impuesto T.P. y A.J.D.	2.500 + 150.000 + 18.306.200
Comisión de agencia	150.000
Iberclear	990
Tasas CNMV (Admisión)	1.320
Tasas CNMV (Emisión)	4.620
Bolsa	34.160
TOTAL	18.648.800

El importe de los gastos indicados sobre el total de la emisión es de, aproximadamente, el 1,01%, asumiendo la íntegra suscripción del Aumento de Capital. Está previsto que estos gastos se financien con cargo a los recursos ordinarios de Metrovacesa sin que sea necesario recurrir a financiación externa.

¹ Asumiendo que se emite el número máximo de acciones ordinarias de Metrovacesa, es decir, 22.000.000 de acciones, a un tipo de emisión de 83,21 euros por acción.

9. DILUCIÓN

9.1. Cantidad y porcentaje de la dilución inmediata resultante de la oferta

Tal y como se ha hecho referencia en el apartado 5.1.10 anterior, los accionistas de Metrovacesa tienen derecho a la suscripción preferente de las acciones que se emiten. Por tanto, en caso de que se ejercite el referido derecho preferente de suscripción, no habrá ninguna dilución de su participación en el capital social de la Sociedad.

9.2. En el caso de una oferta de suscripción a los tenedores actuales, importe y porcentaje de la dilución inmediata si no suscriben la nueva oferta

Los antiguos accionistas de Metrovacesa, una vez ejecutado y cerrado el Aumento de Capital y asumiendo que se emita el número máximo de acciones anteriormente referido, podrían ver diluida su participación en el capital de la Sociedad en hasta un 17,07%.

10. INFORMACIÓN ADICIONAL

10.1. Si en la nota sobre los valores se menciona a los asesores relacionados con una emisión, una declaración de la capacidad en que han actuado los asesores

Las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento en relación con la Ampliación de Capital:

- a) Uría, Menéndez y Cía., Abogados, S.C., despacho encargado del asesoramiento legal en derecho español a Metrovacesa.
- b) Deloitte, S.L., inscrita en el Roac nº S0692, auditor de la Sociedad y, en tal condición, emisor del informe a que se refiere el artículo 156.b) de la Ley de Sociedades Anónimas sobre los créditos que se compensarán en desembolso del primer tramo del Aumento de Capital.

10.2. Indicación de otra información de la nota sobre los valores que haya sido auditada o revisada por los auditores y si los auditores han presentado un informe. Reproducción del informe o, con el permiso de la autoridad competente, un resumen del mismo

El auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., inscrita en el Roac nº S0692, ha emitido el informe que se reproduce literalmente a continuación sobre los créditos que se compensarán en desembolso del primer tramo del Aumento de Capital en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 156.b) de la Ley de Sociedades Anónimas:

“INFORME ESPECIAL SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS, SUPUESTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 156 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES ANÓNIMAS

A los Accionistas de
METROVACESA, S.A.:

A los fines previstos en el artículo 156 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, emitimos el presente Informe Especial sobre la propuesta de aumento de capital formulada por los Administradores para su consideración por los accionistas bajo el punto noveno del orden del día de la Junta General Ordinaria a celebrar el próximo día 28 de junio de 2007 en primera convocatoria y al siguiente día 29 de junio de 2007 en segunda. El importe nominal del aumento asciende a 33.000.000 euros (siendo su contravalor total 1.830.620.000 euros) y se instrumenta mediante la emisión de 22.000.000 de acciones ordinarias, de iguales características a las actualmente en circulación, cuyo tipo de emisión es de 83,21 euros (1,5 euros de valor nominal y 81,71 de prima de emisión). El aumento de capital se divide en dos tramos, uno contra aportaciones dinerarias y otro, al que específicamente se refiere el presente informe, por compensación de créditos, que se presentan en el documento adjunto. El tramo a desembolsar mediante la compensación de créditos al amparo del art. 156 LSA comprende 6.008.893 acciones cuyo contravalor total - incluyendo nominal y prima- se eleva a 500.000.000 euros.

Hemos verificado, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad de los Administradores en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al tramo del aumento de capital que se desembolsa por compensación de créditos y que los mismos, al menos en un 25 por 100, son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por los Administradores ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de Metrovacesa, S.A., los cuales, al menos en un 25 por 100 son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

Este Informe Especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 156 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692

Javier Parada Pardo

23 de mayo de 2007

10.3. Cuando en la Nota sobre los valores se incluya una declaración o un informe atribuido a una persona en calidad de experto, proporcionar el nombre de esas personas, dirección profesional, cualificaciones e interés importante en el emisor, según proceda. Si el informe se presenta a petición del emisor, una declaración de que se incluye dicha declaración o informe, la forma y el contexto en que se incluye, con el consentimiento de la persona que haya autorizado el contenido de esa parte de la Nota sobre los valores

La Sociedad ha contado con la intervención de DELOITTE, S.L., con domicilio en Madrid (España), Plaza Pablo Ruiz Picasso número 1, e inscrita en el ROAC N° S069, a los efectos señalados en el apartado 10.2 anterior.

10.4. En los casos en que la información proceda de un tercero, proporcionar una confirmación de que la información se ha reproducido con exactitud y que, en la medida en que el emisor tiene conocimiento de ello y puede determinar a partir de la información publicada por ese tercero, no se ha omitido ningún hecho que haría la información reproducida inexacta o engañosa. Además, el emisor debe identificar la fuente o fuentes de la información

No procede.

Metrovacesa, S.A.

P.p.



D. José Gracia Barba

