



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

ILMO. SR.:

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

*"El grupo Metrovacesa ha acordado la adquisición, por un importe máximo de 240 Millones de Libras Esterlinas, de un complejo, en el que se promoverá el desarrollo de 87.819 m2 alquilables de oficinas, situado en el distrito financiero de la City de Londres.*

*El acuerdo ha sido firmado en el día de hoy con el grupo británico Legal and General Assurance Society Limited, y otorga a Metrovacesa el derecho de uso ("leasehold") de 250 años de duración sobre el Complejo Walbrook Square, situado en la "city" de Londres, para su derribo y renovación integral.*

*Metrovacesa deberá completar la renovación integral de la propiedad a más tardar en 2015. Dicha renovación integral prevé:*

- La demolición de los inmuebles que integran el complejo en la actualidad (resultando un solar de 13.000 metros cuadrados); y*
- La construcción de cuatro edificios de oficinas (Queen Victoria Street, Bucklersbury, Walbrook, y Queen Street), con bajos comerciales y acceso directo desde el metro de Londres.*

*El futuro complejo contará con 87.819 metros cuadrados alquilables sobre rasante (130.049 metros cuadrados de edificabilidad total), de acuerdo con un proyecto firmado por los arquitectos Foster y Nouvel, y cogestionado con la promotora inglesa Stanhope plc.*

*En cuanto a los términos económicos del acuerdo, son los siguientes:*

*Metrovacesa habrá de realizar un pago inicial de hasta un máximo - dependiendo de ciertas variables- de 240 millones de Libras esterlinas (con un contravalor máximo aproximado de 360 millones de euros). De dicho*



*pago inicial, 12 millones de Libras se satisfarán con carácter inmediato y el resto antes de Julio de 2008, una vez Legal and General cumpla las condiciones previas acordadas.*

*Desde la fecha de adquisición, Metrovacesa satisfará una renta anual por importe inicial de 3 millones de Libras esterlinas.*

*Una vez los edificios entren en explotación, la renta pasará a ajustarse en función de las rentas que genere el proyecto, con un mínimo de 2 millones de Libras esterlinas anuales y alcanzando, como máximo, el 10% de las rentas totales.*

*La inversión total que Metrovacesa prevé habrá de realizar a lo largo de los próximos ocho años para completar y comercializar el complejo (incluido el pago inicial y la renta de los cuatro primeros años) se sitúa en un máximo de 1.400 millones de euros.*

*A los precios actuales de proyectos similares en el mercado de Londres, Metrovacesa estima una rentabilidad esperada superior al 7%.*

*El referido proyecto a ocho años se encuentra al margen del programa de inversión a cinco años del grupo Metrovacesa (recogido en el Folleto Informativo de OPA sobre las propias acciones de la compañía sometido al día de la fecha a verificación por la CNMV, y ello por haberse adjudicado la operación a Metrovacesa con posterioridad a la presentación del referido Folleto).*

*El grupo Metrovacesa prevé financiar la fase inicial de este proyecto mediante los fondos generados por la ampliación de capital asociada a la referida OPA y, en lo restante, mediante la venta de activos no estratégicos de la compañía".*

Madrid, 14 de septiembre de 2007

El Consejo de Administración  
(por delegación)

---

José Gracia Barba  
Consejero