

COMUNICACIÓN DE HECHO RELEVANTE

METROVACESA, S.A.

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 82 de la Ley del Mercado de Valores, se comunica lo siguiente:

I. Que el Consejo de Administración, en sesión celebrada en el día de ayer, 21 de febrero de 2007, ha adoptado los siguientes acuerdos en relación con el Acuerdo de Separación entre sus principales accionistas al que se refieren los hechos relevantes hechos públicos a lo largo de los últimos días:

1.- Manifiestar su satisfacción por el consenso alcanzado por los accionistas de referencia de la Compañía.

2.- Aprobar el siguiente Informe sobre el Acuerdo de Separación:

“El Consejo considera positivo el Acuerdo de Separación, que pone fin a la confrontación existente desde hace aproximadamente un año entre los principales accionistas de la compañía. Esta confrontación venía dificultando la operatividad de los órganos sociales y propiciando un elevado grado de litigiosidad dentro de la Sociedad que incrementaba la incertidumbre e impedía una adecuada planificación estratégica del Grupo Metrovacesa.

La solución alcanzada, que conlleva un proceso de división del negocio, permite salvaguardar el interés del Grupo Metrovacesa y de sus accionistas evitando que pueda verse negativamente afectado por las discrepancias existentes entre los accionistas mayoritarios. La indicada división se articula a través de una serie compleja de operaciones jurídicas en la que se garantiza la igualdad de trato de todos los accionistas, por lo que este Consejo la valora igualmente en términos positivos. En particular, la estructura prevista otorga a los accionistas minoritarios la facultad de elegir si desean continuar en Metrovacesa, en Gecina o en una combinación de ambas y todo ello en las mismas condiciones económicas que los accionistas mayoritarios.

Atendido cuanto antecede, el Consejo de Administración valora positivamente la oportunidad del Acuerdo de Separación y de sus términos y condiciones y manifiesta su apoyo y conformidad al proceso de separación por aquél regulado en la convicción de que, en las actuales circunstancias, constituye una solución razonable para el Grupo Metrovacesa, al clarificar el horizonte estratégico de sus negocios y permitir, en igualdad de condiciones, que sus accionistas minoritarios puedan elegir en qué cuantía y proporción mantienen, en su caso, sus inversiones en cada una de las empresas que resulten de la separación.”

3. El Consejo de Administración acuerda asimismo apoyar el proceso de separación asumiendo el compromiso de poner en marcha las operaciones corporativas necesarias para su implementación. En este proceso el Consejo velará siempre por el estricto cumplimiento de las disposiciones vigentes y la defensa y tutela de los intereses de todos los accionistas.

- II. Los presentes acuerdos han sido adoptados por unanimidad de todos los consejeros presentes y representados, habiéndose ausentado y no participado en la deliberación y votación de los mismos el Presidente, D. Joaquín Rivero Valcarce, la Vicepresidente, Dña. María Victoria Soler Luján y los vocales D. Román Sanahuja Pons y D. Javier Sanahuja Escofet, por hallarse incurso en una situación de potencial conflicto de interés.
- III. Se hace constar asimismo que, en el curso de la sesión, D. Joaquín Rivero Valcarce ofreció al Consejo una explicación sobre los términos económicos y financieros del Acuerdo de Separación y distribuyó una nota informativa sobre la cuestión, habiéndose convenido incorporar la referida nota a la web corporativa (dicha nota se acompaña igualmente a esta comunicación de hecho relevante).

Adicionalmente, D. Joaquín Rivero aclaró, con el expreso asentimiento de D. Román Sanahuja Pons, que el proyecto Resico (cuyo objetivo básico es sacar a Bolsa en Francia activos residenciales de Gecina) se considera incluido dentro de los negocios ordinarios de la Compañía y, por consiguiente, su implementación no se halla restringida por las limitaciones convenidas en el Acuerdo de Separación en relación con las actuaciones de Metrovacesa fuera del desarrollo ordinario del negocio o que puedan dificultar o impedir el buen fin del proceso de separación. El referido proyecto ya estaba decidido antes de la suscripción del Acuerdo de Separación y, por tanto, su puesta en marcha es sólo un acto de ejecución que no puede merecer la consideración de actividad extraordinaria, con independencia de su cuantía y alcance.

En Madrid, a 22 de febrero de 2007
El Consejo de Administración
(por delegación)

José Gracia Barba
Consejero

ANEXO

Metodología utilizada en la ecuación de canje de Metrovacesa y Gecina

La ecuación de canje acordada para la suscripción del acuerdo llevado a cabo por los dos grupos accionariales de referencia de Metrovacesa, S.A. –de un lado, D. Joaquín Rivero Valcarce y D. bautista Soler Crespo; y de otro lado, D. Román Sanhuja Pons- ha sido calculado en base al valor patrimonial antes de impuestos de la compañía, valor que ha sido ajustado por una serie de parámetros. Para la obtención de estos valores se ha utilizado:

1. La valoración de activos (GAV) de ambas compañías a cierre 2006.
2. El cálculo estimado del valor patrimonial de las sociedades antes de impuestos a cierre 2006.
3. Primas de valoración adicionales al valor actual de los activos de la compañía asignadas de mutuo acuerdo a cada uno de los grupos de activos.
4. Dividendos pendientes de repartir con cargo al ejercicio 2006.

Valoración de activos (GAV) de ambas compañías a 31 de diciembre de 2006

Las valoraciones de los activos utilizadas han sido las realizadas de forma habitual por cada empresa al cierre del ejercicio. Los expertos independientes que han realizado las valoraciones han sido asimismo, los habituales de cada empresa¹. La valoración de activos de Metrovacesa, S.A. asciende a 8.068 millones de euros y la Gecina a 11.313 millones de euros. En la tabla siguiente se muestra un resumen de las mismas por tipología de activos:

Valoración Activos 2006

Datos en Mn €	MVC	% MVC	Gecina	% Gecina
Oficinas	2.680	33,2%	6.187	54,7%
C. Comerciales	1.050	13,0%	101	0,9%
Hoteles	338	4,2%	222	2,0%
Residencial	189	2,3%	4.208	37,2%
Sanitario	-		204	1,8%
Locales	155	1,9%	-	
Parkings	122	1,5%	-	
Logística	184	2,3%	391	3,5%
Residencias	67	0,8%	-	
Otros	3	0,0%	-	
Promoción y suelo	3.283	40,7%	-	
Total Valoración	8.068	100,0%	11.313	100,0%

¹ Por parte de Metrovacesa: S.A., CB Richard Ellis y Tasaciones Hipotecarias. Por parte de Gecina, CB Richard Ellis, AtisReal, Foncier Expertise y Catella Valuation Advisors

Valor Patrimonial de las sociedades antes de impuestos (NAV Bruto)

El Valor Patrimonial de ambas compañías o NAV Bruto se calcula como los fondos propios más las plusvalías brutas. Por plusvalías brutas se entiende la diferencia entre valor de mercado de los activos y coste contable de los mismos en el balance de situación de las sociedades. Adicionalmente se incorporan otras partidas de menor importancia como el valor de mercado de la deuda, ajustes de minoritarios, coberturas, etc.

En la tabla siguiente se resumen el NAV de ambas compañías en 2006 utilizado como base para el cálculo de la ecuación de canje:

Resumen NAV Bruto 2006		
Datos en Mn €	MVC	Gecina
Fondos Propios	4.581	6.650
+ Plusvalías Brutas Activos	2.147	156
+ Otros ajustes	63	80
Total NAV Bruto	6.792	6.886
Nº acciones (Miles)	106.877	60.991
NAV Bruto por acción	63,5	112,9

El NAV Bruto de Metrovacesa es de 6.792 millones de euros o lo que es lo mismo 63,5 euros por acción en base al número actual de acciones de la compañía tras la ampliación de capital liberada finalizada en enero 2007. En base al número de acciones existente a diciembre 2006 (101.787 miles de acciones) el NAV bruto sería de 66,7 euros por acción.

Por lo que respecta a Gecina, el NAV de la compañía en 2006 ha sido de 6.886 millones de euros o lo que es lo mismo de 112,9 euros por acción. El número de acciones utilizado en el caso de Gecina es el resultante del número de acciones totales de la sociedad al cierre (62.269.670 acciones) ajustado por la autocartera (2.141.870 acciones) y por las stock options existentes.

Primas sobre valoración de activos de patrimonio

A efectos del cálculo del "NAV Ajustado" utilizado en la ecuación de canje, se han ajustado las valoraciones de activos de la compañía en función de unas primas de valoración adicionales que las partes han entendido necesarias para reflejar el potencial de valor de las compañías.

En la tabla siguiente se resumen las primas utilizadas para cada tipo de activos:

	% Primas sobre Valoración de Activos a 31/12/2006	
	MVC	Gecina
Oficinas	10%	10%
C. Comerciales	15%	10%
Hoteles	0%	0%
Residencial	10%	15%
Sanitario	0%	0%
Locales	10%	0%
Parkings	15%	0%
Logística	0%	0%
Residencias	10%	0%
Otros	0%	0%
Promoción y suelo	0%	0%

Como resultado de estas primas utilizadas, la valoración de activos de Metrovacesa se incrementaría en 504 millones de euros y la de Gecina en 1.260 millones de euros.

La prima de 1.260 millones de euros de Gecina se incluye también como mayor valor en Metrovacesa, por el 69,8% de porcentaje participación efectivo que esta tiene en Gecina.

Dividendos con cargo al ejercicio 2006

El NAV ajustado anterior se ajusta adicionalmente por el dividendo a distribuir con cargo a los resultados de 2006:

- En el caso de Gecina se ha ajustado su valoración en función del dividendo de 4,2 euros por acción o 256 millones de euros, con cargo al ejercicio cerrado del 2006, que el Consejo de Administración de Gecina ha acordado proponer a la Junta General de Accionistas.
- En el caso de Metrovacesa se ha ajustado su valoración en función del dividendo complementario, que se espera distribuir y que asciende a 2,5 euros por acción o 267 millones de euros. Hay que recordar que en enero 2007 Metrovacesa repartió ya un dividendo a cuenta de 1 euro por acción y que por lo tanto el dividendo total que Metrovacesa repartirá a sus accionistas será de 3,5 euros por acción.

Asimismo la valoración de Metrovacesa se ha ajustado por la parte de los dividendos repartidos por Gecina que serán cobrados por Metrovacesa como resultado de la participación que actualmente mantiene. En total Metrovacesa cobrará 180 millones de euros correspondientes a las 42.566.410 acciones de Gecina en poder de Metrovacesa.

Ecuación de Canje

Como resultado de los ajustes anteriormente detallados, el NAV ajustado utilizado para la ecuación de canje ha sido el siguiente:

NAV Ajustados para ecuación de canje		
Datos en Mn €	MVC	Gecina
NAV Bruto 2006 utilizado	6.792	6.886
+ Prima sobre activos	504	1.260
+ Prima activos Gecina en MVC*	879	
- Dividendos a pagar	-267	-256
+ Dividendos a cobrar**	180	
NAV Ajustado	8.087	7.890
Nº acciones (Miles)	106.877	60.991
NAV Bruto por acción	75,67	129,36
<i>* Prima valoración activos Gecina por porcentaje efectivo de Metrovacesa (69,8%)</i>		
<i>** Dividendos repartidos por Gecina y cobrados por Metrovacesa</i>		

El valor de canje asignado a la acción de Metrovacesa es de 75,67 euros por acción. El diferencial respecto al NAV Bruto de base utilizado se corresponde con el fondo de comercio asignado por las primas de valoración adicional ajustadas a su vez por el cobro y pago de dividendos con cargo a 2006.

El valor de canje asignado a la acción de Gecina es de 129,36 euros por acción. Al igual que en Metrovacesa, el valor de NAV de Gecina ha sido ajustado por las primas de valoración sobre activos y por los dividendos a repartir.

La ecuación de canje, en función de los valores comentados anteriormente sería de 0,585 acciones de Gecina por cada acción de Metrovacesa:

Ecuación de Canje	
Datos en €/acción	
NAV Ajustado MVC	75,67
NAV Ajustado Gecina	129,36
Ecuación de Canje	0,585