

Madrid, 25 de junio de 2003

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES  
Paseo de la Castellana, 19  
28046 Madrid

Muy señor nuestro:

Adjunto acompaño el disquete que contine el Folleto Explicativo de la Oferta Pública de Adquisición formulada por BAMI, S.A. INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS (BAMI), sobre un máximo de 6.555.390 acciones de METROVACESA, S.A..

El contenido del Folleto Explicativo que figura en el disquete acompañado es idéntico a la última versión del presentado por escrito ante la COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES.

Asimismo autorizamos a la COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES a difundir el mencionado Folleto por vía telemática.

Atentamente,

---

Miguel Molina Teruel  
Consejero Delegado

FOLLETO EXPLICATIVO DE LA  
OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES DE  
**METROVACESA, S.A.**

QUE FORMULA

**BAMI, S.A., INMOBILIARIA DE  
CONSTRUCCIONES Y TERRENOS**

Autorizada por la  
COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES  
con fecha de 25 de junio de 2003

De conformidad con lo establecido en la Ley 24/1988 de 28 de julio, del Mercado de Valores, y en el RD 1197/1991, de 26 de Julio, sobre régimen de las Ofertas Públicas de Adquisición de valores y demás normas de aplicación.

## **INDICE**

I	Elementos subjetivos de la Oferta	Pág. 3
II	Elementos objetivos de la Oferta	Pág. 15
III	Elementos formales.	Pág. 23
IV	Otras informaciones	Pág. 27

## **ANEXOS**

1. Aval bancario en garantía de la Oferta.
2. Estudio-Informe de Valoración de la Sociedad Afectada.
3. Modelo de los anuncios a publicar. Carta relativa a la publicidad.
4. Carta de aceptación de la Entidad que intervendrá en la liquidación de la operación, por cuenta de la Sociedad Oferente.
5. Certificados de acuerdos para promover la Oferta.
6. Certificación acreditativa de la constitución y Estatutos Sociales actuales de la Sociedad Oferente.
7. Memoria de BAMI, correspondiente al último ejercicio cerrado y auditado. (Pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas).
8. Información trimestral de BAMI correspondiente al primer trimestre de 2003.
9. Detalle de las operaciones efectuadas por BAMI, sobre acciones de METROVACESA, desde el día 20 de junio de 2002.
10. Certificaciones acreditativas de la inmovilización de las acciones de METROVACESA poseídas por BAMI.
11. Detalle de las operaciones de autocartera de METROVACESA desde el 20 de junio de 2002.

**OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES DE  
METROVACESA, S.A.  
QUE FORMULA  
BAMI, S.A., INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS**

**I. ELEMENTOS SUBJETIVOS DE LA OFERTA.**

I.1) Denominación y domicilio de la Sociedad Afectada.

La Sociedad Afectada por la presente Oferta Pública de Adquisición de acciones es METROVACESA, S.A., en lo sucesivo, METROVACESA, o la "Sociedad Afectada", con domicilio social en la Plaza Carlos Trías Bertrán, 7, 28020 MADRID. Su código de identificación fiscal es A-28017804.

I.2) Denominación, objeto y domicilio social de la Sociedad Oferente.

La Sociedad oferente es BAMI, S.A., INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS, en lo sucesivo, BAMI, o la "Sociedad Oferente" domiciliada en Calle Recoletos, 20, 28001 MADRID. Su código de identificación fiscal es A-28011997. Está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-28.603.

Se acompaña como Anexo 6 al presente Folleto, certificación del texto refundido de los Estatutos Sociales de la Sociedad Oferente, como resumen y extracto de su evolución registral.

Como documento soporte de dicho certificado, ha sido aportada a la COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES, certificación del Registro Mercantil de Madrid, de la vida registral completa de la Sociedad, acreditando la válida constitución, la existencia y el texto vigente de los Estatutos Sociales de la Sociedad Oferente.

El objeto social de BAMI, según resulta del Artículo 4º de los Estatutos Sociales vigentes, es el siguiente:

*"a) La adquisición de toda clase de terrenos para proceder a su urbanización y posterior promoción, construcción o venta. A tal efecto, podrá formular toda clase de proyectos y planes urbanísticos y someterlos a la aprobación de los organismos competentes, de acuerdo con la legislación del suelo.*

*b) La adquisición de solares ya sea para revenderlos, ya para construir o para promover la construcción de toda clase de inmuebles, ya sean viviendas, locales de negocio, naves industriales, sin más limitaciones que las establecidas por las Leyes.*

*c) La adquisición por cualquier título de los inmuebles a que se refiere el apartado anterior, ya sea para su posterior venta, ya para su explotación en forma de arriendo.*

*d) La explotación en forma de arriendo de toda clase de inmuebles de naturaleza urbana o industrial, ya los haya adquirido por compra o por cualquier título traslativo, ya por construcción sus expensas.*

*e) La venta de toda clase de inmuebles de naturaleza urbana ó industrial, ya los haya adquirido por compra o por cualquier otro título traslativo, ya por construcción a sus expensas; pudiendo realizar la venta, ya sea por edificios o bloques completos, ya separadamente por viviendas o locales; a estos efectos podrá realizar escrituras de obra nueva y división horizontal."*

I.3) Entidades que pertenecen al mismo grupo que la Sociedad Oferente.

BAMI es la sociedad matriz de un Grupo de Sociedades, y no forma parte de ningún otro Grupo de Sociedades, ya que no está controlada, directa o indirectamente ni de forma concertada, por ninguna entidad ni persona, a los efectos previstos en el artículo 4 de la Ley 24/1988 del Mercado de Valores y en el artículo 42.1 del Código de Comercio.

No obstante, la posición accionarial de D. Joaquín Rivero Valcarce, unida a su cargo de Presidente del Consejo de Administración de BAMI, le otorgan una influencia significativa en los negocios de BAMI y su voluntad social.

Los principales accionistas de la Sociedad Oferente, a la fecha de este Folleto y según el conocimiento de BAMI, son:

<b>Accionista</b>	<b>Porcentaje</b> (incluye participaciones directas e indirectas)
Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante (Bancaja)	11,71%
Caja de Ahorros del Mediterráneo	9,64%
Stenberg Holding, B.V.	9,50% (a)
Banco Popular Español	6,98%
Joaquín Rivero Valcarce	6,62% (b)
Caja de Ahorros de Castilla-La Mancha .	5,10%
Caja de Ahorros General de Granada	4,40%

(a) D. Deepak Anand, D. Martin Sturgis, D. Francis Rittwerger, D. Helmut Schaal y D. Michel Lucien Stasser, que conjuntamente controlan el 95% del capital de Stenberg Holding, B.V., ejercen, de acuerdo con el RD 2590/98, una acción concertada de sus participaciones en la sociedad, lo que afecta al ejercicio de la propiedad y derechos de voto del 9,50% de las acciones de BAMI que posee Stenberg Holding, B.V.. La gestión y el derecho de voto se efectúa y se efectuará sin concierto alguno con ningún otro accionista, directo o indirecto de BAMI. La entidad tiene delegado el derecho de voto de forma estable a favor de D. Joaquín Rivero Valcarce..

(b) D. Joaquín Rivero Valcarce, Presidente de BAMI, de acuerdo con dispuesto en el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores, tiene directa e indirectamente, un total de 6.418.968 acciones equivalentes al 6,62% del capital social de BAMI, de acuerdo con el siguiente desglose:

Directamente:

10.243 (0,01%) acciones de su propiedad.

Indirectamente:

890.069 (0,91%) acciones propiedad de INMOPARK 92 ALICANTE, S.L.  
5.191.506 (5,35%) acciones propiedad de GRAMANO FRANCHISE DEVELOPMENT EUROPA, BV.  
327.150 (0,33) acciones propiedad de D<sup>a</sup> Helena Rivero López de Carrizosa.

No existe acción concertada alguna entre los señalados accionistas entre sí en relación con BAMI, y cada uno de los accionistas indicados, está representado directa e independientemente en el Consejo de

Administración de la Sociedad Oferente, con excepción del Banco Popular Español.

Las principales Sociedades dependientes de BAMI, son las siguientes, a la fecha de este Folleto:

Sociedad	Actividad	Participación		
		Directa	Indirecta	Total
<b>Sociedades no Cotizadas</b>				
Holding Jauregiuzahar 2002, S.A.	Gestión de valores mobiliarios	100,00%	0,00%	100,00%
Jaureguizahar, S.L.	Promoción Inmobiliaria		45,00%	45,00%
Resiter Integral, S.A.	Explotación de residencias de la 3ª edad	51,00%		51,00%
Valnim Edificaciones, S.L.	Promoción Inmobiliaria	63,33%		63,33%
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	Promoción y explotación de clubes deportivos y servicio integral del agua.	100,00%		100,00%
Inm. Zabálburu Gestora de Comunidades, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%		100,00%
BAMI Berlin Grundstück	Participación en BAMI Berlin Objekt	100,00%		100,00%
BAMI Berlin Verwaltungs	Participación en BAMI Berlin Objekt	100,00%		100,00%
BAMI Berlin Objekt	Promoción Inmobiliaria		100,00%	100,00%
Planiger, S.A.	Establecimientos sociales	35,00%		35,00%
Reser Medicalizadas, S.A.	Establecimientos sociales		90,00%	31,50%
Resplaner, S.A.	Establecimientos sociales		100,00%	35,00%
Asturcontinental, S.L.	Promoción Inmobiliaria	50,00%		50,00%
Promociones Alegrosa, S.A.	Promoción Inmobiliaria	44,00%		44,00%
Campus Patrimonial, S.A.	Promoción Inmobiliaria	44,08%		44,08%
Parque de Valladolid, S.L.	Promoción Inmobiliaria	50,00%		50,00%
Promociones Alto de los Ferranes S.L.	Promoción Inmobiliaria	50,00%		50,00%
Promociones Coto de los Ferranes S.L.	Promoción Inmobiliaria		50,00%	50,00%
<b>Sociedades Cotizadas</b>				
METROVACESA, S.A.	Pluriactividad inmobiliaria	24,99%		24,99%

I.4) Personas responsables del presente Folleto.

El Consejo de Administración de BAMI ha facultado indistintamente a su a su Consejero Delegado, D. Miguel Molina Teruel y al Vocal del mismo, D. José Gracia Barba, para que puedan solicitar la autorización de la Oferta Pública, redactar, modificar, suscribir y subsanar el presente folleto en virtud de los oportunos acuerdos sociales y poderes emitidos por la Sociedad Oferente que figuran en los anexos al presente folleto.

Suscribe el presente Folleto, D. Miguel Molina Teruel, haciendo uso de las mencionadas facultades, quien asume la responsabilidad de su contenido y declara que los datos contenidos en el mismo, son verídicos, que no existen, omisiones susceptibles de alterar su contenido y que no se omite ningún dato o información relevante ni se induce a error.

Se hace constar que, tal como dispone el artículo 92 de la Ley 24/1988 del Mercado de Valores, la incorporación a los registros de la COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES del presente Folleto explicativo y de la documentación que lo acompaña sólo implica el reconocimiento de que éstos contienen toda la información requerida por las normas que fijan su contenido, y en ningún caso determina responsabilidad de la COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES por aquellas faltas de veracidad que pudieran contener.

I.5) Valores de la Sociedad Afectada poseídos directa o indirectamente por la Sociedad Oferente, por Sociedades de su grupo, por personas pertenecientes a sus Órganos de Administración u otras personas que actúen por cuenta de la Sociedad Oferente o concertadamente con la misma , con indicación de los derechos de voto correspondientes a los valores y de la fecha y precio de las operaciones de los últimos doce meses.

BAMI es titular de 16.388.474 acciones de METROVACESA, equivalentes al 25% de su capital social, menos una acción.

Habida cuenta de la motivación de esta Oferta a que se hace referencia en el apartado IV.1.1 de este Folleto, se hace constar que, de acuerdo con la información facilitada a BAMI por METROVACESA, a la fecha del presente Folleto, la autocartera de la Sociedad Afectada esta constituida por 887.100 acciones propias, que equivalen al 1,35% del capital social.

La Sociedad Oferente ha adquirido sus mencionadas 16.388.474 acciones de METROVACESA, durante los últimos doce meses, con arreglo al resumen siguiente:

<b>Operación</b>	<b>Número de acciones</b>	<b>Precio (*) €/acción</b>
Saldo inicial	0	
Adquiridas en bolsa 2/7/2002 a 16/7 2002	30.588	21,85
Adquisición al Grupo BBVA (16.7.2002)	14.921.316	36,55
Adquiridas en bolsa 17/7/2002 a 25/7/2002	1.054	20,86
Vendidas en bolsa 25/7/2002	- 20.000	20,27
Adquiridas en bolsa 1/8/2002 a 31/8/2002	8	18,84
Adquiridas en bolsa 1/9/2002 a 30/9/2002	20	17,10
Asignación gratuita en Ampliación de Capital Oct 2002	746.647	0,00
Adquiridas en bolsa 1/10/2002 a 31/10/2002	4.284	17,47
Adquiridas en bolsa 1/3/2003 a 31/3/2003	704.557	23,99
<b>TOTAL</b>	<b>16.388.474</b>	

(\*) Todos los precios indicados son Precios Medios Ponderados.

Como Anexo 9 a este Folleto se aporta, relación pormenorizada de todas las operaciones efectuadas, como documentación de apoyo, al resumen que antecede.

Se hace constar expresamente que ninguna de las Sociedades en las que BAMI participa, tiene participación alguna, directa o indirecta, en el capital social de METROVACESA, ni ha efectuado operaciones con acciones de METROVACESA, desde el 20 de junio de 2002 hasta la fecha del presente Folleto, salvo lo que luego se señala en este apartado respecto de la autocartera de METROVACESA.

Se hace constar expresamente que ninguno de los miembros del Consejo de Administración de BAMI, actuales o que han formado parte del mismo desde el 20 de junio de 2002, tiene participación directa o indirecta en el capital social de METROVACESA, ni ha efectuado operaciones con acciones de METROVACESA, salvo lo que se dirá en el párrafo siguiente, desde el 20 de junio de 2002 hasta la fecha del presente Folleto.

La adquisición por parte de BAMI al Grupo BBVA de un paquete significativo de acciones de METROVACESA, y la propuesta de nombramiento de cuatro vocales del Consejo de Administración de BAMI para el cargo de miembros del Consejo de Administración de

METROVACESA, determinó en julio de 2002 la necesidad de que, para su nombramiento por cooptación, las personas a nombrar ostentaran el carácter de accionistas de METROVACESA, y a tales efectos BAMI puso a disposición de esos señores 100 acciones de METROVACESA (25 a favor de cada uno) de las previamente adquiridas por BAMI.

Asimismo se hace constar expresamente que ninguna persona física o jurídica que actúe por cuenta o concertadamente con BAMI tiene participación directa o indirecta en el capital social de METROVACESA, ni ha efectuado operaciones con acciones de METROVACESA desde el 20 de junio de 2002 hasta la fecha del presente Folleto, salvo lo explicado en el párrafo anterior.

De acuerdo con la información facilitada a BAMI por METROVACESA, las operaciones, directas e indirectas, en acciones propias, realizadas por METROVACESA desde el 20 de junio de 2002 hasta la fecha del presente Folleto, se detallan en el Anexo 11.

Cada acción de METROVACESA confiere a su titular el derecho a un voto, si bien el artículo 5 de los Estatutos sociales, dispone en esta materia, lo siguiente:

*"Sin embargo, ningún accionista podrá emitir un número de votos superior a los que corresponda a acciones que representen un porcentaje del 25% del capital social, aún cuando el número de acciones que posea exceda de dicho porcentaje del capital social. Esta limitación no afecta a los votos correspondientes a las acciones respecto a las cuales un accionista ostenta la representación como consecuencia de lo previsto en el artículo 16, párrafo 2º de estos Estatutos, si bien en relación con el número de votos correspondientes a las acciones de cada accionista representado será también de aplicación la limitación a que se acaba de hacer referencia. Esta misma limitación será también de aplicación al número de votos que, como máximo, podrán emitir, sea conjuntamente, sea por separado, dos o más sociedades accionistas pertenecientes a un mismo grupo de sociedades o las personas físicas vinculadas a una sociedad accionista. Se entenderá que existe un grupo de sociedades cuando concurren las circunstancias establecidas en el artículo 4º de la Ley del Mercado de Valores, y se entenderá que una persona física se halla vinculada a una sociedad accionista cuando la misma posea más del 5% del capital de dicha sociedad, sea miembro de su órgano de administración, o actúe en nombre propio pero por cuenta o de forma concertada con aquella."*

#### I.6) Valores de BAMI en poder de METROVACESA.

La Sociedad Afectada ha comunicado a BAMI que no es titular, ni ha efectuado, desde el 20 de junio de 2002 hasta la fecha del presente Folleto, operación alguna con acciones de BAMI.

I.7) Acuerdos entre BAMI y los miembros del Consejo de Administración de METROVACESA, o sus accionistas.

No existe ningún acuerdo entre BAMI, sus principales accionistas, los miembros de su Consejo de Administración o las Sociedades en las que participa y METROVACESA y/o los miembros del Consejo de Administración de METROVACESA, ni se ha reservado ventaja específica a dichos miembros. Tampoco existe ningún tipo de acuerdo o pacto con los accionistas de METROVACESA, en relación con la misma.

Se hace constar que las siguientes personas, ostentan simultáneamente cargos en ambas Sociedades:

- D. Joaquín Rivero Valcarce, es Presidente, no ejecutivo, del Consejo de Administración de BAMI y de su Comisión Ejecutiva, ostentando ambos cargos asimismo en METROVACESA,
- D. Manuel González García, Vicepresidente 1º, no ejecutivo, del Consejo de Administración de BAMI y miembro de su Comisión Ejecutiva, ostenta en METROVACESA, el cargo de Consejero Delegado y miembro de la Comisión Ejecutiva.
- D. José Gracia Barba, es miembro del Consejo de Administración de BAMI y de su Comisión Ejecutiva, ostentando en METROVACESA ambos cargos y el de miembro de la Comisión de Nombramientos y retribuciones.
- D. Ignacio López del Hierro Bravo, es representante de Stenberg Holding, BV, entidad Vicepresidente 2º, no ejecutivo, del Consejo de Administración de BAMI y miembro de su Comisión Ejecutiva y ostenta, a título personal, en METROVACESA, los cargos de miembro de su Consejo de Administración y de su Comisión Ejecutiva.

Ninguno de los restantes miembros del Consejo de Administración de METROVACESA, tiene relación o interés mercantil alguno con BAMI o los miembros de su Consejo de Administración.

I.8) Información sobre la actividad y la situación económico financiera de BAMI.

Actividad

BAMI, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos (en adelante BAMI), fue constituida en Madrid el 26 de junio de 1946, siendo su objeto principal la adquisición y construcción de inmuebles urbanos para su explotación en forma de arriendo o para su venta.

Situación patrimonial

Se adjunta como Anexo nº 7 a este Folleto, la Memoria Anual de BAMI, que contiene los Estados financieros individuales y consolidados, auditados a 31 de diciembre de 2002, pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas.

Asimismo se acompaña como Anexo nº 8 a este Folleto, los estados financieros individuales y consolidados, sin auditar, a 31 de marzo de 2003.

De dichos documentos, se han extractado los datos de los cuadros que siguen, en los que se resumen la evolución de las magnitudes económicas individuales y consolidadas de BAMI.

Individual

<i>Miles de euros</i>	31.3.03	31.12.02	31.12.01
Patrimonio neto	322.988	309.230	263.486
Activo total	1.516.745	1.434.689	707.528
Endeudamiento total	1.187.879	1.118.800	441.211
Cifra de negocios	58.401	183.406	172.451
Resultados	13.759	24.508	21.632

### Consolidado

<i>Miles de euros</i>	31.3.03	31.12.02	31.12.01
Patrimonio neto	330.959	318.519	263.162
Activo total	1.541.856	1.461.934	722.543
Endeudamiento total	1.204.630	1.136.642	456.498
Cifra de negocios	62.316	183.535	172.520
Resultados	11.293	34.121	21.646

Asimismo, se reproducen a continuación los párrafos tercero y cuarto del Informe de los Auditores, correspondiente a las cuentas anuales consolidadas del Grupo, del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2002:

*"Las cuentas anuales consolidadas adjuntas incluyen la participación de la Sociedad Dominante en Metrovacesa, S.A., que al 31 de diciembre de 2002 ascendía al 23,93% del capital social de la misma, valorada en un importe de 551.759 miles de euros, equivalente a 35,2 euros por acción, aproximadamente. Según se indica en la nota 23 de la memoria, con posterioridad al cierre del ejercicio se ha presentado por parte de sociedades ajenas al Grupo BAMI una oferta pública de adquisición de acciones sobre el 100% del capital social de Metrovacesa, S.A. a un precio de 27 euros por acción, por lo que a la fecha de formulación de las cuentas anuales no era posible evaluar los posibles impactos que podrían derivarse para el Grupo BAMI de la resolución de la situación accionarial relacionada con esta sociedad participada.*

*Con posterioridad a la formulación de las cuentas anuales adjuntas, la mencionada oferta pública de adquisición ha quedado sin efecto al no haber sido aceptada por la mayoría de los accionistas de Metrovacesa, S.A., y en la actualidad los Administradores de la Sociedad Dominante están analizando la posible fusión de ambas sociedades."*

*"En nuestra opinión, basada en nuestra auditoria y en los informes de los otros auditores, las cuentas anuales consolidadas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo BAMI al 31 de diciembre de 2002 y de los resultados de sus operaciones durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su*

*interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que, excepto por el cambio de criterio en la capitalización de gastos financieros, con el que estamos de acuerdo, guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior."*

Igualmente se reproducen a continuación los párrafos tercero, cuarto y quinto del Informe de los Auditores, correspondiente a las cuentas anuales individuales del Grupo, del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2002:

*"De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad como cabecera de grupo está obligada, al cumplir determinados requisitos, a formular separadamente cuentas anuales consolidadas sobre las que hemos emitido en esta misma fecha nuestro informe de auditoría en el que expresamos una opinión favorable. El efecto de la consolidación, realizada en base a los registros contables de las sociedades que componen el grupo BAMI, en comparación con las cuentas anuales adjuntas, supone un incremento de los activos y del resultado del ejercicio por importes 27.245 y 9.613 miles de euros, respectivamente, así como una disminución de las reservas de 324 miles de euros."*

*"Las cuentas anuales adjuntas incluyen la participación del 23,93% de Metrovacesa, S.A., por un importe de 546.071 miles de euros, equivalente a 34,8 euros por acción, aproximadamente. Según se indica en la nota 20, con posterioridad al cierre del ejercicio se ha presentado por parte de sociedades ajenas al Grupo BAMI una oferta pública de adquisición de acciones sobre el 100% del capital social de Metrovacesa, S.A. a un precio de 27 euros por acción, por lo que a la fecha de formulación de las cuentas anuales no era posible evaluar los posibles impactos que podrían derivarse para la Sociedad de la resolución de la situación accionarial relacionada con esta sociedad participada.*

*Con posterioridad a la formulación de las cuentas anuales adjuntas, la mencionada oferta pública de adquisición ha quedado sin efecto al no haber sido aceptada por la mayoría de los accionistas de Metrovacesa, S.A., y en la actualidad los Administradores de la Sociedad están analizando la posible fusión de ambas sociedades."*

*"En nuestra opinión las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2002 y de los resultados*

*de sus operaciones durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que, excepto por el cambio de criterio en la capitalización de gastos financieros, con el que estamos de acuerdo, guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.”*

## **II. ELEMENTOS OBJETIVOS DE LA OFERTA.**

### II.1) Carácter de la Oferta.

La Oferta tiene carácter general e irrevocable, sin que pueda producirse su modificación, desistimiento o cesación de efectos más que en los casos previstos en el Real Decreto 1.197/1991, de 26 de julio, sobre el régimen de las Ofertas Públicas de Adquisición de Valores.

### II.2) Valores a los que se extiende la Oferta.

La presente Oferta Pública se extiende a un máximo del 10% de las acciones de la Sociedad Afectada.

Dado que el capital social de la Sociedad Afectada está constituido por noventa y ocho millones trescientos treinta mil ochocientos cincuenta Euros (98.330.850 Euros), representado por 65.553.900 acciones de un euro y cincuenta céntimos de euro (1,50 Euros) de valor nominal cada una de ellas, la Oferta Pública se extiende a un número máximo de 6.555.390 acciones .

Las 16.388.474 acciones de METROVACESA, ya poseídas por BAMI, han quedado inmovilizadas a los efectos de esta Oferta, como se acredita con las certificaciones que se acompañan como Anexo 10. Caso de que, como resultado de la Oferta, BAMI adquiera la totalidad de las acciones a que se dirige, su total participación accionarial en METROVACESA ascenderá a 22.943.864 acciones, representativas del 35% del capital social, menos una acción.

Las acciones de METROVACESA están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao y se negocian a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo), formando parte asimismo del índice IBEX 35. Dichas acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas y están representadas mediante anotaciones en cuenta.

La Sociedad Afectada por la presente Oferta, no ha emitido obligaciones convertibles en acciones ni otros instrumentos similares que pudieran dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de acciones. Tampoco existen acciones sin voto o de clases especiales en la Sociedad Afectada.

La transmisión de las acciones adquiridas, se realizará con todos los derechos políticos y económicos inherentes a los valores. Asimismo, las acciones a las que se extiende la presente Oferta habrán de ser transmitidas por la persona legitimada para ello, libres de cualesquiera cargas, gravámenes o derechos en favor de terceros, de modo que la propiedad que adquiera la Sociedad Oferente, sea irreivindicable conforme a lo señalado en el artículo 9 de la Ley del Mercado de Valores.

No existen otros valores distintos de las acciones a los que, de acuerdo con la normativa aplicable, deba dirigirse la Oferta.

Los términos de la Oferta son idénticos para la totalidad de las acciones de la Sociedad Afectada a las que se extiende la misma.

### II.3) Contraprestación ofrecida por los valores.

#### a) Contraprestación:

- i. La presente oferta, se formula como una compraventa y en consecuencia la contraprestación será en dinero. BAMI ofrece a los accionistas de METROVACESA la cantidad de 32,00 Euros, por cada acción de METROVACESA que acepte la Oferta Pública y que sea adquirida.
- ii. METROVACESA comunicó mediante Hecho Relevante el pasado día 6 de mayo que el Consejo de Administración de la Sociedad propondrá un dividendo complementario, con cargo a los resultados del ejercicio 2002, de 0,49 Euros por acción. En el supuesto de que la Junta General Ordinaria, convocada para el próximo 30 de junio, apruebe el pago de dicho dividendo, en ese importe o en cualquier otro, y se realice su pago durante el plazo de aceptación de la presente Oferta, la contraprestación de 32,00 Euros por acción correspondiente a esta Oferta se reducirá en el importe del dividendo bruto repartido. En consecuencia, en tal caso los accionistas que acepten la presente Oferta recibirán dicho dividendo y, como contraprestación de esta Oferta, recibirán su precio (32,00 Euros por acción) menos el importe bruto del dividendo que finalmente sea aprobado por dicha Junta General.

En relación con lo anterior, cabe señalar que BAMI considera que tanto el importe correspondiente a dicho dividendo, como el importe de los dividendos futuros, se encuentran incluidos en el precio de la Oferta, en la medida que, para la fijación de dicho precio, se ha tenido en cuenta el NAV de la Sociedad Afectada que es, por sí mismo, un descuento de flujos de caja, activo por activo, e incluye por tanto el valor de dichos dividendos.

Por otra parte, respecto de la prima de asistencia a la Junta General Ordinaria de METROVACESA del próximo 30 de junio, fijada en 0,01 Euros por acción, se hace constar que dicho importe no será deducido del precio de la presente Oferta.

b) Justificación del precio de la presente Oferta Pública.

Con arreglo a lo requerido por el acuerdo de la CNMV, transcrito en el apartado IV.1.1 del presente Folleto, el precio de esta Oferta se ha fijado teniendo en consideración los criterios contenidos en el apartado 3 del artículo 7 del Real Decreto 1197/1991. Se adjunta como Anexo 2 el Informe de Valoración emitido por "CREDIT AGRICOLE INDOSUEZ", el cual concluye con un rango de valores por acción, en función de los distintos métodos de valoración empleados, y que se resumen a continuación (todo en Euros por acción):

Valor Teórico Contable (31/3/03)	11,40 Euros
Valor Liquidativo (valor medio)	27,03 Euros
Cotización media del último semestre (anterior a 19/5/03)	23,20 Euros
Precio de Opas en el último año	27,00 Euros
Otros métodos (mínimo-máximo)	18,30 – 28,79 Euros

El precio de la Oferta (32,00 Euros por acción) es superior al mayor de los valores establecidos en ese Informe y ello, entre otras razones, por el valor patrimonial neto de deuda ("NAV") de METROVACESA, definido como las plusvalías latentes en activos inmobiliarios, antes de impuestos, más los fondos propios, magnitud a la que se atribuye gran significación para apreciar los valores inmobiliarios, en los mercados europeos.

A 31 de diciembre de 2002, dicho valor ("NAV") ascendía a 37,5 Euros por acción de METROVACESA, antes de impuestos, de acuerdo con la valoración realizada por CB Richard Ellis y a 32,2 Euros por acción, después de impuestos.

II.4) Número, máximo y mínimo, a los que se extiende la presente Oferta.

a) Número máximo de valores:

La presente Oferta se extiende a un número máximo de 6.555.390 acciones, representativas de un 10% del capital social de METROVACESA a la fecha del presente Folleto.

b) Número mínimo de valores:

Esta Oferta Pública de Adquisición de acciones, no está sujeta a condición alguna de adquisición de un mínimo de valores.

II.5) Reglas de Distribución y Prorratio.

Si el número total de acciones comprendidas en las declaraciones de aceptación superase el límite máximo señalado en el apartado II.4ª) de esta Oferta, se realizará un prorratio de acuerdo con lo establecido en el artículo 29 del Real Decreto 1197/1991:

- a) Distribución lineal. Se comenzará la distribución adjudicando a cada aceptación un número igual de acciones, que será el que resulte de dividir el 25 por 100 del total de la Oferta, entre el número de aceptaciones.

Las aceptaciones que se hubiesen realizado por un número de acciones inferior al mencionado en el párrafo precedente se atenderán íntegramente. Se considerará como una sola aceptación las diversas que hubiese podido realizar, directa o indirectamente, una sola persona física o jurídica.

- b) Distribución del exceso. La cantidad no adjudicada según la distribución lineal, se distribuirá de forma proporcional al número de acciones comprendidas en cada aceptación.

Si como consecuencia del prorrateo resultasen decimales en el número de acciones adjudicadas a cada aceptante, se redondeará al alza o a la baja el número de acciones a adjudicar, en función de que la cifra decimal esté por encima o por debajo de cinco (el cinco se redondeará al alza) para determinar un número entero de acciones a adjudicar.

No obstante, si como consecuencia de este redondeo el número de acciones a adjudicar a la Sociedad Oferente excediese del máximo (6.555.390 acciones) al que se dirige la Oferta, no se aplicará el redondeo y se considerarán sólo números enteros de acciones a adjudicar.

Sin perjuicio de la coordinación, entre las distintas Sociedades Rectoras de las cuatro Bolsas de Valores, de acuerdo con lo previsto en el artículo 29.2 del Real Decreto 1197/91, el desarrollo de las labores que exija el prorrateo, se ha encomendado a la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Madrid.

## II.6) Compromisos de la Sociedad Oferente.

BAMI se compromete a no adquirir, directa o indirectamente, por sí o por persona interpuesta, acciones de METROVACESA, fuera del procedimiento de Oferta Pública prevista en el presente Folleto Explicativo, desde la presentación hasta la liquidación de la Oferta.

Asimismo BAMI, en la medida requerida por el artículo 23.3 del Real Decreto 1197/1991, se compromete a no adquirir, directamente o de forma concertada con terceros, acciones de METROVACESA, en el plazo de seis meses desde la publicación del resultado de la Oferta Pública, salvo haciéndolo a través de una nueva Oferta Pública, en los mismos

términos que la presente pero dirigida a la totalidad de las acciones de la Sociedad Afectada.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de cualquier asignación gratuita de acciones que pudiese acordar la Junta General de Accionistas de METROVACESA.

#### II.7) Garantías constituidas por BAMI para la liquidación de la Oferta.

Con el fin de garantizar la ejecución y pago de la contraprestación ofrecida, BAMI ha presentado ante la COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES documentación acreditativa de la constitución de un aval bancario, otorgado por Banco Popular Español, S.A.. por un importe máximo de 209.772.480 Euros.

El citado aval cubre íntegramente la contraprestación que deberá abonarse, caso de que la Oferta sea aceptada en relación con todas las acciones a que se dirige. Como anexo 1 al presente Folleto se incluye copia del mismo.

#### II.8) Declaración relativa a un posible endeudamiento de BAMI o METROVACESA para la financiación de la Oferta.

La financiación de la presente Oferta se efectuará mediante dos operaciones de financiación cuyas características fundamentales se insertan a continuación:

##### 1. Operación de empréstito mediante la Emisión de Obligaciones Convertibles en acciones de BAMI.

Un 71,4% de la inversión, se financiará mediante la emisión de Obligaciones Convertibles.

BAMI ha registrado con fecha de 20 de junio de 2003, comunicación previa de la emisión en el Registro de la COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES con número 065887 y que se espera sea verificado simultáneamente a la autorización de esta Oferta Pública..

De las características de la emisión se extractan las siguientes:

Emisión de obligaciones convertibles emitidas a la par, de 2.010 Euros, de valor nominal cada una, con derecho de suscripción preferente por parte de todos los accionistas anteriores de BAMI a razón de una Obligación por cada 1.266 acciones de BAMI poseídas. El importe total de la emisión será de 149.745.000 Euros. El tipo de interés bruto será del 3% y se pagará en forma de cupón anual. El vencimiento será a tres años.

Las Obligaciones serán convertibles en acciones BAMI ordinarias en los plazos indicados en el Folleto Informativo de la emisión. A los efectos de la conversión las Obligaciones serán consideradas por su valor nominal y las acciones BAMI de nueva emisión, al precio de 3,35 Euros, a razón de 600 acciones de BAMI por caja Obligación canjeada.

Las Obligaciones no gozarán de ninguna garantía especial distinta de la del patrimonio universal de la Sociedad. Les corresponderá el régimen de prelación fijado en el Artículo 288 de la LSA para las obligaciones simples. Estarán subordinadas al Contrato de Préstamo Sindicado, firmado por BAMI, el día 10 de julio de 2002, para financiar la adquisición de acciones representativas del 23,9% del capital social de METROVACESA..

La colocación de la totalidad de la emisión de Obligaciones, ha quedado asegurada por un Sindicato bancario firmado el día 20 de junio de 2003. El contrato de aseguramiento no contempla ningún tipo de *covenant*, limitación de dividendo, compensación especial o ventaja alguna a favor de las entidades aseguradoras. Tampoco contiene, compromiso ni restricción alguna, sobre el futuro de BAMI ni establece ningún tipo de compromiso, limitación o condicionamiento en relación con la posible fusión mencionada en el Capítulo IV de este Folleto..

No obstante, se hace constar que tal como se indica en el Folleto de Emisión de las Obligaciones convertibles, el contrato de Préstamo Sindicado, firmado el día 10 de julio de 2002, para financiar la adquisición de acciones representativas del 23,9% del capital social de METROVACESA contiene cláusulas que restringen la participación de BAMI en operaciones de fusión o adquisición de otras sociedades.

En el caso de pretenderse llevar a cabo la fusión mencionada en el capítulo IV de este Folleto, tales cláusulas deberán ser revisadas o deberá ser obtenida la pertinente autorización del Sindicato Bancario que concedió el Préstamo.

## 2. Operación de Préstamo Sindicado subordinado.

El resto de la inversión se financiará mediante un contrato de Préstamo Sindicado,,subordinado al Préstamo Sindicado, firmado el día 20 de junio de 2003, para la financiación de la adquisición del 23,9% inicial del capital social de METROVACESA.

El importe del crédito sindicado subordinado, es de 60,02 millones de Euros equivalente al 28,6% del importe a desembolsar en el momento de liquidación de la OPA. El plazo de amortización del crédito es de dos años y su retribución referenciada al Índice Euribor.

El crédito tiene como garantía el patrimonio universal de BAMI y como garantía específica, la pignoración de la acciones de METROVACESA que con su importe se adquirirán.

Su condicionado no contempla ningún tipo de *covenant*, limitación de dividendo, compensación especial o ventaja alguna a favor de las entidades aseguradoras. Tampoco contiene, compromiso ni restricción alguna, sobre el futuro de BAMI ni establece ningún tipo de compromiso, limitación o condicionamiento en relación con la posible fusión mencionada en el Capítulo IV de este Folleto.

Sin perjuicio de lo que pueda resultar, de la posible fusión de BAMI y METROVACESA, a que se alude en el capítulo IV de este Folleto, como consecuencia de esta Oferta y su financiación, no se producirá ningún endeudamiento para la Sociedad Afectada.

### **III. ELEMENTOS FORMALES DE LA OFERTA**

#### **III.1) Plazo de aceptación.**

El plazo de aceptación de la Oferta será de un mes contado a partir del día de publicación del primero de los anuncios de la Oferta a que se refiere el artículo 18 del Real Decreto 1197/1991, copia del cual se acompaña adjunto como Anexo 3, que incluye asimismo carta de BAMI sobre la publicidad de la Oferta.

Se entenderá por mes un mes natural, contándose el plazo de fecha a fecha. No obstante, si el primer día del plazo fuera inhábil a los efectos del Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE), el plazo de aceptación de la Oferta se iniciará al día siguiente hábil a tales efectos. Si el último día es inhábil a los efectos del SIBE, el plazo de aceptación de la Oferta se extenderá hasta las veinticuatro (24) horas del día hábil siguiente a dichos efectos.

#### **III.2) Formalidades que deben cumplir los destinatarios de la Oferta para manifestar su aceptación, así como la forma y plazo en el que recibirán la contraprestación.**

##### Declaraciones de aceptación.

Los destinatarios de la Oferta que deseen manifestar su aceptación a la presente Oferta, deberán realizarlo por escrito a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, dentro del plazo indicado a través de cualquier entidad miembro del mercado, quien responderá de la titularidad y tenencia de los valores que se acojan a la Oferta, así como de la inexistencia de cargas y gravámenes o derechos de terceros que limiten los derechos políticos o económicos de dichas acciones o su transmisibilidad.

Los miembros del mercado que reciban declaraciones de aceptación de la Oferta comunicarán las mismas al día siguiente de su recepción tanto a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona Bilbao y Valencia, como a la Sociedad Oferente a través de Popular Bolsa S.V..

Las declaraciones de aceptación serán irrevocables y no podrán ser condicionadas, según lo dispuesto en el artículo 25.2 del Real Decreto

1197/1991. Las que no reuniesen estas características se reputarán inválidas y no podrán ser admitidas.

Deberá acompañarse la documentación suficiente que acredite la titularidad de los valores y faculte para realizar la disposición de los mismos.

Los accionistas de la Sociedad Afectada podrán aceptar la Oferta por la totalidad o parte de las acciones de la misma que posean. Toda declaración que se presente habrá de comprender al menos una acción de la Sociedad Afectada.

En ningún caso la Sociedad Oferente aceptará acciones cuyas referencias de registro sean posteriores al último día del plazo de aceptación de la presente Oferta; es decir, cualquier acción que se ofrezca en venta deberá haber sido adquirida, como máximo, el último día del plazo de aceptación de esta Oferta.

#### Publicación del resultado de la Oferta.

Transcurrido el plazo de aceptación previsto en el presente Folleto, o el que resulte, en su caso, de su prórroga o modificación, y en un plazo que no excederá de cinco días, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, comunicarán a la CNMV el número total de valores comprendidos en las declaraciones de aceptación presentadas.

De acuerdo con lo señalado en el apartado II.5 anterior, en caso de que deba aplicarse prorrateo, la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Madrid comunicará a la CNMV, en igual plazo máximo, el resultado del mismo .

Conocido por la CNMV el total de aceptaciones, la misma comunicará en el plazo de tres días a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, a la Sociedad Oferente y a la Sociedad Afectada, el resultado de la Oferta.

Las Sociedades Rectoras publicarán dicho resultado al día siguiente en los correspondientes Boletines de Cotización. Se entenderá día de la publicación del resultado de la Oferta la fecha de la sesión a la que se refieran los mencionados Boletines de Cotización.

### Liquidación de la Oferta

La adquisición de las acciones se intervendrá y liquidará por Popular Bolsa, S.V., que actuará por cuenta de la Sociedad Oferente, según la designación del apartado III.4 siguiente.

La liquidación y el pago del precio de las acciones será realizado por el procedimiento establecido por la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (IBERCLEAR), considerándose fecha de la correspondiente operación bursátil la del día de la publicación del resultado de la Oferta en los Boletines de Cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

### III.3) Gastos de aceptación y liquidación de la Oferta

Los titulares de las acciones de METROVACESA que acepten la Oferta no soportarán gasto alguno derivado de los corretajes de la participación obligatoria de un miembro del mercado en la compraventa, ni por los cánones de contratación de las Bolsas de Valores y de IBERCLEAR, que serán asumidos por la Sociedad Oferente, siempre que en la operación intervenga exclusivamente la entidad que se designa en este Folleto para actuar por cuenta de la Sociedad Oferente conforme al siguiente apartado III.4.

En el supuesto de que intervengan por cuenta del aceptante otros intermediarios o miembros del mercado distintos del reseñado serán a cargo del aceptante el corretaje y los demás gastos de la parte vendedora en la operación, excepto los cánones de liquidación de IBERCLEAR y de contratación de las Bolsas de Valores que serán satisfechos por la Sociedad Oferente.

En ningún caso, la Sociedad Oferente se hará cargo de las eventuales comisiones y gastos que las entidades depositarias y administradoras de las acciones carguen a sus clientes por la tramitación de órdenes derivadas de la aceptación de la Oferta.

Los gastos correspondientes al comprador correrán a cargo de la Sociedad Oferente.

Cualesquiera otros gastos distintos de los anteriormente reseñados serán asumidos por quien incurra en ellos.

III.4) Designación de las Sociedades o Agencias de Valores que actúan por cuenta de la Sociedad Oferente.

POPULAR BOLSA, S.V. actuará por cuenta de la Sociedad Oferente. Se adjunta como Anexo 4 la carta de su aceptación como entidad encargada de intervenir y liquidar la presente Oferta.

## IV. OTRAS INFORMACIONES

### IV.1) Finalidad perseguida con la adquisición.

#### IV.1.1) Introducción

La presente oferta pública viene motivada por el acuerdo tomado por el Consejo de la COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES con fecha 19 de mayo de 2003, cuyo tenor literal se transcribe a continuación:

*"Declarar la suspensión de los derechos políticos correspondientes a la participación de la Sociedad BAMI, S. A. INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS en METROVACESA, S. A., de conformidad con lo establecido en el artículo 60 de la Ley del Mercado de Valores y en el artículo 40 del Real Decreto 1197/1991, sobre régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, así como la suspensión en el ejercicio de su cargo de consejeros de METROVACESA, S. A. de los Señores Rivero Valcarce, González García, López del Hierro Bravo, y Gracia Barba, designados por cooptación el 19 de julio de 2002, hasta la formulación por BAMI de una oferta pública de adquisición, al menos, sobre un diez por ciento del capital de METROVACESA, S.A., en la que el precio se fije con arreglo a lo dispuesto en el artículo 7 del citado Real Decreto, o hasta la obtención del consentimiento unánime del resto de los accionistas, manifestado individualmente."*

El Consejo de Administración de BAMI, en función del asesoramiento jurídico recibido, formó su opinión de que la resolución indicada podría no ser ajustada a Derecho; no obstante, sin perjuicio de los recursos contencioso-administrativos que, en su caso, procedan, y en aras de la mejor defensa de los intereses sociales, el Consejo de Administración ha decidido (al adoptar los acuerdos cuya certificación se acompaña como Anexo 5), dado el carácter ejecutivo de la referida resolución, la formulación inmediata de la presente Oferta Pública de Adquisición, que debe permitir a BAMI recuperar, sin más dilación, el pleno ejercicio de los derechos derivados de las acciones de METROVACESA de su propiedad.

Los miembros del Consejo de Administración de METROVACESA, Sres. Rivero Valcarce, González García, López de Hierro Bravo y Gracia Barba

solicitaron por separado ante la Audiencia Nacional la adopción de medidas cautelares provisionales en aplicación del artículo 136.2 de la Ley de la Jurisdicción y contra la citada resolución de la CNMV de 19 de mayo de 2003, e interpusieron también separadamente contra esta resolución recurso contencioso-administrativo. La Audiencia Nacional ha desestimado la tramitación como precautelares de las medidas solicitadas, ordenando, que se tengan por interpuestos los recursos y que se forme pieza separada de suspensión.

#### IV.1.2) Intenciones sobre la actividad futura de METROVACESA

Salvo lo que a continuación se señala sobre una posible fusión entre BAMI y METROVACESA, la intención de la Sociedad Oferente es que la Sociedad Afectada continúe el normal desarrollo de sus actividades, y no tiene en relación con los activos de METROVACESA, planes o intenciones para su utilización, fuera del curso normal de sus negocios.

BAMI tiene, la intención de reanudar de inmediato los estudios externos, para una posible fusión entre BAMI y METROVACESA, que se llevaron a cabo durante los meses que precedieron al lanzamiento, el 22 de enero de 2003, de una OPA sobre METROVACESA por las sociedades italianas "Quarta Ibérica, S.p.A." y "Astrim, S.p.A.", y que quedaron interrumpidos por esa circunstancia.

En el marco de esos estudios, cada compañía designó un banco de negocios para que informase, singularmente, en materia de valoración, a fin de que, de juzgarse conveniente por ambos Consejos de Administración, se pudiera proponer, de manera justificada, una relación de canje y dar comienzo formalmente al proceso de fusión.

BAMI pretende que los estudios ya efectuados, se actualicen en lo que sea preciso y salvo que dicha actualización modifique sus anteriores conclusiones, se inicie un proceso de fusión inversa por la cual METROVACESA absorba a BAMI, y no al revés, si bien a la fecha del presente folleto no ha sido tomada decisión alguna al respecto

A propósito de la relación de canje para la fusión, los distintos escenarios de valoración habían sido estudiados por BAMI y por la entidad DEUTSCHE BANK, contratada al efecto y se concluía que, de los múltiples métodos posibles para efectuar la valoración de dos compañías inmobiliarias al fusionarse, el más adecuado al caso, sería el de valoración por los respectivos valores patrimoniales netos de deuda ("NAV"), definido como las plusvalías de activos inmobiliarios más los

fondos propios, en un supuesto de empresa en funcionamiento. La relación de canje así determinada, podría ajustarse también -en grado a decidir- en función de la cotización de ambas compañías y asimismo en función del impacto de la fiscalidad de cada una de ellas, en una teórica materialización de las plusvalías latentes.

Dicho método de valoración (NAV contra NAV) con las correcciones indicadas, parecía el más adecuado, constatando ambos Bancos de Negocios, la gran significación atribuida a esta magnitud, como método de valoración de la fusión de compañías inmobiliarias, en los mercados europeos de valores.

El método de valoración citado, sigue siendo el preferido por BAMI, para el proceso de fusión pretendido, aunque no existe, a la fecha, una relación de canje decidida, ni comprometida, en forma alguna.

BAMI pretende que ambas sociedades reanuden, de inmediato, los estudios de fusión emprendiendo, en su caso, la fusión.

Si los Consejos de Administración de ambas compañías firmasen, el necesario Proyecto de Fusión y las respectivas Juntas Generales de Accionistas, la aprobasen, la operación de fusión podría ultimarse dentro del presente ejercicio 2003, o a más tardar, en el primer trimestre de 2004.

#### IV.1.3) Modificaciones estatutarias y del órgano de administración

La Sociedad Oferente no tiene intención de impulsar la modificación de los Estatutos de METROVACESA con posterioridad a la liquidación de esta Oferta, salvo en su caso, en el marco de la fusión aludida en el anterior apartado IV.1.2, en la cual BAMI estima que debería suprimirse la limitación del número máximo de votos que puede emitir un accionista, actualmente fijada en el artículo 5 de los Estatutos de METROVACESA, a que se ha hecho referencia en el apartado I.5 de este Folleto.

En el marco de esta Oferta, BAMI tiene la intención de incrementar, en la medida que le sea posible, la presencia en el Consejo de Administración de METROVACESA de vocales con ella vinculados, hasta la mitad del número de Consejeros.

En la actualidad, únicamente los señores Rivero Valcarce, González García, López del Hierro Bravo, y Gracia Barba, pueden reputarse vinculados con BAMI, por alguno de los distintos criterios existentes.

#### IV.1.4) Intenciones en relación con la cotización de las acciones de METROVACESA

BAMI estima que, incluso en el supuesto de que llegue a adquirir la participación adicional máxima pretendida con esta Oferta (un 10% más), el capital flotante de METROVACESA será suficiente para mantener una adecuada liquidez del valor, y no tiene, por lo tanto, intención de proponer la exclusión de cotización de las acciones de METROVACESA.

#### IV.2) Impacto de la Oferta Pública en el Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Endeudamiento y Fondo de Comercio, de la Sociedad Oferente.

La adquisición de un 10% del capital social de METROVACESA a un precio de 32,00 Euros por acción, supondrá una inversión adicional en la sociedad, por parte de BAMI de 209,8 millones de Euros.

#### Gastos financieros

- El 71,4% de la inversión se financia con la emisión de 149,75 millones de Euros de obligaciones convertibles con un cupón anual del 3%, lo que supondrá unos gastos financieros anuales de 4,5 millones de Euros, si bien en el 2003, únicamente se contabilizarán los gastos devengados desde la fecha de emisión de dichos títulos hasta el 31.12.2003.
- El 28,6% de la inversión se financia con un crédito subordinado con un tipo de interés igual al euribor más un diferencial del 1,80%, por lo que se estima que tendrá un coste anual del 3,8%, El aumento de los gastos financieros de la sociedad será de 2,3 millones de Euros, si bien en el 2003 sólo se contabilizarán los gastos financieros desde la fecha de disposición del crédito hasta el 31.12.2003.
- En conjunto los gastos financieros anuales de la Sociedad se incrementarán en 6,8 millones de Euros anuales, y se estima que

para el 2003 se incrementen, por esta operación, en 3,4 millones de Euros.

#### Amortización del fondo de comercio

- La diferencia entre el precio de adquisición y el valor neto contable de la sociedad participada debe recogerse como fondo de comercio en las cuentas consolidadas de BAMI.

#### **Fondo de comercio Por compra 10% de METROVACESA**

	Euros	Euros por acción
Importe adquisición	209.772.480	32,00
VNC	75.500.000	11,50
Fondo de comercio	134.272.480	20,50

- Dicho fondo de comercio se amortizará de forma lineal durante los próximos 20 años, máximo permitido por la normativa contable. Por lo tanto la amortización del fondo de comercio que se generará por la adquisición del 10% de METROVACESA será de 6,71 millones de Euros (134,3 millones de Euros dividiendo entre 20 años).
- Sin embargo puesto que una parte muy importante de dicho fondo de comercio está ligada a las plusvalías latentes existentes en los activos inmobiliarios propiedad de METROVACESA este deberá ser amortizado en la medida en que se vendan los activos que soportan dichas plusvalías lo que generará amortizaciones adicionales de dicho fondo de comercio, tal como se detalla en el epígrafe a continuación.
- El fondo de comercio de la participación correspondiente al 23,9% de METROVACESA que BAMI mantiene como participación financiera estable a 31 de marzo de 2003 era de 371,8 millones de Euros y por tanto se vería incrementado en un 36% como resultado de la adquisición del 10%. La amortización adicional que genera esta adquisición, de 6,71 sobre la amortización prevista para el ejercicio del 2003, de 21,97 supone un aumento del 30,5%.

## Resultados por puesta en equivalencia del 10% adicional de METROVACESA

De acuerdo con el presupuesto de resultados publicado por METROVACESA para el ejercicio 2003 de 180 millones de Euros se ha tratado de estimar a efectos ilustrativos cual sería el impacto de la adquisición de un 10% del capital social de METROVACESA, adicional a la participación que actualmente mantiene BAMÍ:

AÑO <sup>1</sup>	Resultados METROVACESA	10% Participación en resultados	Amortización Fondo de comercio	Amortización F. comercio por plusvalías	Gastos financieros máximos	Ajuste impuestos	Resultado neto
2.003	180.000.000	9.000.000	-3.356.812	-3.427.600	-3.386.697	1.185.344	14.235

## Efecto en la estructura de balance, endeudamiento y ratios

Partiendo del balance consolidado del Grupo a 31 de Marzo de 2003 el efecto sería el siguiente:

<b>Efecto adquisición en balance consolidado (miles de Euros)</b>				
<b>ACTIVO</b>	<b>31/03/2003</b>	<b>Adquisición 10% MVC</b>	<b>Balance proforma</b>	<b>% Var</b>
Total Inmovilizado	502.760	75.500	578.260	15,0%
Fondo de Comercio	382.924	134.272	517.197	
Total Activo Circulante	646.613	0	646.613	0,0%
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.541.856</b>	<b>209.772</b>	<b>1.751.629</b>	<b>13,6%</b>
			0	
<b>PASIVO</b>	<b>31/03/2003</b>		<b>31/03/2003</b>	
Fondos Propios	330.959		330.959	0,0%
Total Acreedores a largo plazo	651.810	209.772	861.582	32,2%
Total Pasivo Circulante	553.722		553.722	0,0%
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1.541.856</b>	<b>209.772</b>	<b>1.751.629</b>	<b>13,6%</b>

El impacto que dicha adquisición tendrá sobre los principales ratios de endeudamiento y estructura financiera se resumen a continuación:

<sup>1</sup> Para una mejor claridad de la información se ha asumido que la compra del 10% de METROVACESA, se efectúa el 30 de junio de 2003 y por tanto, los efectos contables en resultados se asumen por medio año, en el ejercicio del 2003.

<b>31/03/2003 Adquisición Balance 10% MVC proforma</b>		
<b>Estructura financiera</b>		
Liquidez (1)	1,17	1,17
Cash ratio (2)	0,08	0,08
Apalancamiento (3)	3,66	4,29
Deuda financiera neta/pasivo	60,78%	65,48%

- (1) Activo circulante/pasivo circulante
- (2) Disponible/pasivo circulante
- (3) Financiación ajena/fondos propios

IV.3) Posibilidad de que el resultado de la oferta quede afectado por la Ley 16/1989, de 17 de julio, de Defensa de la Competencia o por el Reglamento (CEE) número 4064/1989 y, en su caso, eventuales actuaciones que pretenda o deba iniciar el oferente ante los órganos de defensa de la competencia de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 37 y 38 del Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio.

La operación de concentración económica entre BAMI y METROVACESA fue autorizada por el Ministerio de Economía, con motivo de la compra por BAMI de 14.921.316 acciones de METROVACESA al Grupo BBVA, mediante resolución de fecha 15 de julio de 2002.

En consecuencia, BAMI considera que la presente oferta no se ve afectada por la normativa española de control de concentraciones (artículos 14 y siguientes de la Ley 16/1989, de 17 de julio, de Defensa de la Competencia, y Real Decreto 1443/2001, de 21 de diciembre), por lo que no ha sido notificada a las autoridades españolas de defensa de la competencia.

Asimismo, al no alcanzarse los umbrales previstos por las disposiciones comunitarias (Reglamento (CEE) 4069/89, del Consejo, modificado por el Reglamento (CEE) 1310/97, de control de las concentraciones económicas), tampoco se ha notificado esta oferta a las autoridades comunitarias.

#### IV.4) Autorizaciones administrativas.

A juicio de la Sociedad Oferente, no existe ninguna autorización administrativa que haya de solicitarse con carácter previo a la formulación de la presente Oferta, la cual únicamente está sometida a la autorización de la COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES.

#### IV.5) Disponibilidad del Folleto.

Los accionistas de METROVACESA y el público interesado, a partir del día siguiente a la publicación del primero de los anuncios de la presente Oferta, a los que se refiere el artículo 18 del Real Decreto 1197/1991, tendrán a su disposición el presente Folleto explicativo y la documentación anexa relacionada en el mismo y podrán obtenerla gratuitamente, en el domicilio social de BAMI, en el de METROVACESA, en las Sociedades Rectoras de Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y en el domicilio social de Popular Bolsa S.V..

Igualmente y como máximo en el plazo señalado anteriormente, podrá consultarse el presente Folleto explicativo y la documentación complementaria relacionada en el mismo, en los registros públicos de la COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES, sitios en el Paseo de la Castellana, 15 de Madrid, en el Paseo de Gracia, 19 de Barcelona y en la página web de dicho organismo (únicamente el Folleto explicativo).

#### IV.6) Restricción territorial.

La presente Oferta se realiza únicamente en España y se dirige a todos los titulares de acciones de METROVACESA en los términos previstos en el presente Folleto sin que el mismo y su contenido constituyan una extensión de la Oferta a los Estados Unidos de América ni a cualquier jurisdicción donde la formulación de la Oferta exigiese la distribución y/o registro de documentación adicional al presente Folleto. La Oferta no se dirige ni directa ni indirectamente a los Estados Unidos de América, ni mediante el sistema postal de los Estados Unidos de América ni por cualquier otro medio o instrumento (incluyendo el correo, fax, telex o teléfono), sin perjuicio del derecho que asiste a los accionistas de METROVACESA, cualquiera que sea su nacionalidad o residencia, de aceptar la Oferta en los términos contenidos en el presente Folleto. Las copias de este Folleto y sus anexos y la aceptación de la Oferta no se enviarán por correo, ni de ninguna manera se

distribuirán o enviarán dentro de los Estados Unidos y las personas que reciban los mencionados documentos no podrán distribuirlos ni enviarlos a los Estados Unidos.

Madrid, 25 de junio de 2003

BAMI, S.A. INMOBILIARIA  
DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS

---

Miguel MOLINA TERUEL  
Consejero Delegado