



## 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, el siguiente hecho que consideramos relevante:

*“El Consejo de Administración de Metrovacesa ha aprobado por unanimidad de los Consejeros presentes y representados el Informe del consejo referido a la Oferta Pública de Adquisición de acciones formulada por Alteco Gestión y Promoción de Marcas SLU y MAG-Import SL, en la forma y plazo previsto en la legislación vigente.*

*Durante las deliberaciones y votaciones de los puntos del orden del día relacionados con el análisis de esta oferta, se ausentaron los consejeros vinculados a los oferentes (D. Joaquín Rivero Valcarce y D<sup>a</sup> María Victoria Soler Luján) así como los consejeros vinculados al primer oferente Cresa Patrimonial (D. Román Sanahuja Pons, D. Román Sanahuja Escofet y D. Javier Sanahuja Escofet). Abandonaron igualmente la reunión y por voluntad propia los consejeros D. José Gracia Barba y D. Ignacio López del Hierro Bravo.*

*El texto de dicho informe se acompaña como anexo al presente hecho relevante como parte integrante del mismo.”*

Madrid, 02 de agosto de 2006  
El Consejo de Administración  
(por delegación)

---

D. José Gracia Barba  
Consejero

## **INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE METROVACESA, S.A. SOBRE LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES FORMULADA POR ALTECO GESTION Y PROMOCION DE MARCAS SLU Y MAG-IMPORT S.L.**

---

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.8 en relación con el artículo 20 del Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio, sobre régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (en lo sucesivo, el "**RD 1197/1991**"), el Consejo de Administración de METROVACESA, S.A. (en lo sucesivo "**METROVACESA**"), reunido en Madrid, el día 31 de Julio de 2006, redacta y aprueba el siguiente Informe sobre la oferta pública de adquisición de acciones de METROVACESA (la "**Oferta**") formulada por ALTECO GESTION Y PROMOCION DE MARCAS SLU y MAG-Import SL. o el/los l "**Oferente/s**") y autorizada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("**CNMV**") con fecha 28 de Julio de 2006.

La Oferta formulada por ALTECO GESTION Y PROMOCION DE MARCAS SLU y MAG-IMPORT SL fue autorizada por la CNMV, con el carácter de competidora con la presentada por CRESA PATRIMONIAL SL, que ya fue objeto de análisis e informe conforme a lo dispuesto en el capítulo V del Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio cuyo informe fue emitido por el Consejo de Administración con fecha 18 de mayo de 2006.

Como ya se hizo en el referido informe elaborado por el Consejo de Administración, con ocasión de su informe a la Oferta planteada por Cresa Patrimonial SL, en los distintos apartados del presente Informe se describen el procedimiento de aprobación del mismo, las características de la Oferta y la actuación del Consejo de Administración desde el anuncio de la Oferta hasta la emisión del Informe. A continuación, de conformidad con el mencionado el artículo 36.8 en relación con el artículo 20 del RD 1197/1991, se manifiesta la posición del Consejo de forma colegiada y la posición individual de los miembros del mismo.

Asimismo se examina la existencia de posibles acuerdos entre ALTECO GESTION Y PROMOCION DE MARCAS SLU Y MAG-IMPORT SL y la Sociedad y entre ALTECO GESTION Y PROMOCION DE MARCAS SLU Y MAG-IMPORT SL y los miembros del Consejo de Administración, respectivamente. Finalmente, se hacen constar las manifestaciones de los Consejeros titulares de acciones de METROVACESA sobre su intención de aceptar o no la Oferta..

### **1. Aprobación del presente informe**

El presente Informe ha sido aprobado por el Consejo de Administración de METROVACESA por unanimidad.

Se hace constar que, conforme a lo establecido en el artículo 127 ter de la Ley de Sociedades Anónimas y en el artículo 33 del Reglamento del Consejo de Administración de METROVACESA, que durante la sesión del Consejo de Administración reunido para la aprobación del presente Informe, los Consejeros vinculados a los Oferentes ( D. Joaquín Rivero Valcarce y D<sup>a</sup> María Victoria Soler Luján), se ausentaron en las deliberaciones y votaciones de los puntos del Orden del Día relativos al análisis de la Oferta formulada por las entidades ALTECO GESTION Y PROMOCION DE MARCAS SLU y MAG-IMPORT SL y la aprobación del presente Informe, no habiendo concurrido por lo tanto con sus votos a la aprobación del mismo

La vinculación de los Consejeros D. Joaquín Rivero Valcarce y D<sup>a</sup> María Victoria Soler Luján, con los oferentes aparece descrita en los apartados 1.2.1 y 1.2.2 del folleto explicativo de su Oferta (en lo sucesivo, el "**Folleto**").

Igualmente y con el mismo fundamento normativo, se ausentaron en las deliberaciones y votaciones de los puntos del Orden del Día relativos al análisis de la Oferta formulada por ALTECO GESTION Y PROMOCION DE MARCAS SLU y MAG-IMPORT SL y la aprobación del presente Informe, los Consejeros D. Román Sanahuja Pons, D. Román Sanahuja Escofet y D. Javier Sanahuja Escofet cuya vinculación con el primer oferente CRESA PATRIMONIAL SL está ya recogida en el anterior informe del Consejo de Administración sobre su Oferta y descrita en el apartado 1.3 del Folleto explicativo de su Oferta.

Abandonaron igualmente la reunión y por voluntad propia los consejeros D. José Gracia Barba y D. Ignacio López del Hierro Bravo.

## **2. Características principales de la Oferta**

### **2.1. Sociedad Oferente**

Las sociedades Oferentes son ALTECO GESTION Y PROMOCION DE MARCAS SLU y MAG-IMPORT SL. según señala el Folleto, y respecto a su inversión en METROVACESA, resulta que ambas sociedades tienen una participación conjunta global del 12,2% del Capital social de Metrovacesa SA.

La estructura de dicha participación se describe y detalla en los capítulos 1.2.1, 1.2.2 y siguientes del folleto que no se transcriben en aras de la brevedad.

## **2.2. Valores a los que se extiende la Oferta**

La Oferta se extiende a la adquisición de un máximo de 26.464.666 acciones de METROVACESA, representativas del 26% de su capital social.

Contraprestación ofrecida por los valores:

ALTECO GESTION Y PROMOCION DE MARCAS SLU Y MAG-IMPORT SL ofrecen a los accionistas de METROVACESA una contraprestación de 80 euros por acción, pagadera en efectivo.

## **2.3. Plazo de aceptación**

El plazo de aceptación de la Oferta según información de la CNMV vence el 31 de agosto de 2006.

No obstante lo anterior, el plazo de aceptación sería susceptible de ser prorrogado en los términos legalmente previstos.

## **2.4. Condiciones a las que está sujeta la Oferta**

La efectividad de la Oferta no está sujeta a condición alguna y, en particular, no se encuentra condicionada a la adquisición de un número mínimo de acciones de METROVACESA.

## **2.5. Intenciones de ALTECO GESTION Y PROMOCION DE MARCAS SLU Y MAG-IMPORT SL respecto a Metrovacesa, según manifiestan en su folleto**

En el Folleto de la Oferta, ALTECO GESTION Y PROMOCION DE MARCAS SLU y MAG-IMPORT SL han manifestado literalmente que “las Sociedades Oferentes se proponen incrementar su participación actual para crear un núcleo accionarial estable que, sin alcanzar el control, permita apoyar con suficiencia al actual equipo directivo de METROVACESA”, igualmente manifiestan en su folleto que buscan se garantice un grado de difusión amplio de su accionariado (sujeto, en todo caso, al resultado del proceso de ofertas públicas de adquisición competidoras sobre METROVACESA actualmente en curso) , en línea con la situación accionarial en la que ha venido actuando con éxito la sociedad hasta la fecha, reduciendo al mínimo posible el impacto en el “free-float” de la sociedad”.

Indican asimismo que la adquisición de las acciones referidas no otorgará el control de METROVACESA a las Sociedades Oferentes (ni a ninguna de las personas relacionadas con D. Joaquín Rivero y D. Bautista Soler y que han sido mencionadas en el apartado I.3 y apartado I.5 del Folleto), por lo que no existen planes específicos por su parte respecto al futuro estratégico de METROVACESA. En este sentido las Sociedades

Oferentes manifiestan su apoyo al actual equipo directivo de METROVACESA.

Las Sociedades Oferentes manifiestan que se proponen en el futuro, cuando concurren las condiciones adecuadas, reducir de nuevo sus respectivas participaciones accionariales en METROVACESA con el fin de propiciar una mayor difusión y "free-float" del valor, reestableciendo el modelo de distribución de capital que las Sociedades Oferentes propugnan. En este sentido, las Sociedades Oferentes consideran óptima una estructura accionarial en la que ningún accionista individual ostente una participación superior al 10% del capital.

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

Desde el anuncio por ALTECO GESTION Y PROMOCION DE MARCAS SLU y MAG-IMPORT SL de la presentación de la solicitud de autorización de la Oferta, el pasado 5 de mayo de 2006, el Consejo de Administración de METROVACESA ha continuado con las medidas necesarias para cumplir sus obligaciones con la máxima diligencia, incluyendo entre otras las siguientes:

- (i) Mantener el asesoramiento legal externo en relación con la Oferta y el cumplimiento de las obligaciones que atañen a la Sociedad y al Consejo de Administración en relación con la misma.
- (ii) Cumplir estrictamente y en todo momento con las reglas de pasividad y no interferencia con la Oferta establecidas en el artículo 14 del RD 1197/1991; y
- (iii) Cumplir estrictamente y en todo momento con lo dispuesto en el Reglamento del Consejo de Administración y, en particular, con lo establecido en el artículo 33 del mismo.

Resultado de todo ello es el procedimiento que se ha seguido para la formación de la voluntad colectiva del Consejo de Administración y para la aprobación del contenido del siguiente Informe, al que se ha hecho referencia en el apartado 1 anterior.

### **4. Opinión del Consejo de Administración sobre la Oferta**

El Consejo de Administración quiere señalar que la Oferta no fue conocida ni solicitada por ningún Consejero de METROVACESA de los que formulan el informe, sin que exista acuerdo alguno de METROVACESA con ALTECO GESTION Y PROMOCION DE MARCAS SLU y con MAG-IMPORT SL en relación con la Oferta, por lo que las valoraciones contenidas en el presente informe se basan exclusivamente en la

información contenida en el Folleto de la Oferta y en el conocimiento que METROVACESA tiene de ALTECO GESTION Y PROMOCION DE MARCAS SLU y MAG-IMPORT SL.

Sobre la base de la información de la que actualmente dispone, el Consejo de Administración de Metrovacesa para formular su opinión final tendrá en cuenta las siguientes consideraciones:

#### **4.1. Carácter parcial de la Oferta.**

Como se ha señalado en el apartado 1 precedente, la Oferta se dirige a todos los accionistas de METROVACESA, salvo los oferentes y se extiende a la adquisición de 26.464.666 acciones, representativas del 26% del capital social de METROVACESA por lo que de ser aceptada por un número de valores superior los accionistas aceptantes se verían sometidos a un prorrateo en los términos del artículo 29 del Real Decreto 1197/1991, sobre el régimen de las Ofertas Públicas de Adquisición y del Folleto.

Efectivamente las ofertas parciales no permiten a todos los accionistas que deseen vender sus acciones la salida completa de la sociedad, sino que, por el contrario y siempre que las aceptaciones superen el porcentaje de capital al que la oferta se dirige, les somete a prorrateo.

#### **4.2. Elementos a considerar de la Oferta.**

Las Sociedades Oferentes manifiestan buscar la creación de un núcleo accionarial estable que, sin alcanzar el porcentaje de control, permita apoyar con suficiencia al actual equipo directivo de METROVACESA, al tiempo que se garantice un grado de difusión amplio de su accionariado, en línea con la situación accionarial en la que ha venido actuando con éxito la sociedad hasta la fecha, reduciendo lo mínimo posible el impacto en el "free-float" de la sociedad.

Las Sociedades Oferentes manifiestan que apoyan el plan estratégico de Metrovacesa y que no tienen plan o intención alguna respecto de los activos y pasivos de METROVACESA que difieran de lo señalado en el citado plan estratégico preparado por el actual equipo gestor de METROVACESA, que fue objeto de presentación los días 19 y 20 de enero de 2006, apoyando en todo caso las decisiones que la gestión de METROVACESA pueda tomar al respecto en función de la evolución del mercado.

Las Sociedades Oferentes hacen constar expresamente que no tienen planes o intenciones de proponer ninguna operación de transformación, fusión, escisión o aportación vinculada directa o indirectamente con

METROVACESA, o cualquiera de sus filiales o ramas de actividad, ya sea con alguna de las Sociedades Oferentes, las sociedades descritas en el apartado I.3 del Folleto o cualesquiera otras controladas directa o indirectamente por D. Joaquín Rivero Valcarce o D. Bautista Soler Crespo.

#### **4.3 Consideraciones en cuanto al precio**

El precio ofrecido, de 80 euros por acción, resulta razonable y superior a la cotización de las acciones anterior al momento de formulación de la Oferta y al de la primera oferta presentada por CRESA PATRIMONIAL SL

#### **4.4 Consideraciones en cuanto al riesgo de conflictos de interés**

Las Oferentes, ALTECO GESTION Y PROMOCION DE MARCAS SLU y MAG-IMPORT SL, son compañías instrumentales de D. Joaquín Rivero y D. Bautista Soler. Debiendo tenerse en cuenta la voluntad manifestada en su folleto por los oferentes en el sentido de considerar óptima una estructura accionarial en la que ningún accionista individual ostente una participación superior al 10% del capital.

#### **5. Acuerdos entre METROVACESA y ALTECO GESTION Y PROMOCION DE MARCAS SLU Y MAG-IMPORT SL**

No ha existido ni existe ningún tipo de acuerdo entre la Sociedad y las Oferentes en relación con la Oferta.

Por otra parte, durante el ejercicio 2005 METROVACESA ha mantenido con ALTECO GESTION Y PROMOCION DE MARCAS SLU Y MAG-IMPORT SL las relaciones comerciales y contractuales que se detallan en el informe anual de gobierno corporativo de METROVACESA correspondiente a dicho ejercicio, hecho público el pasado 3 de abril de 2006.

#### **6. Acuerdos entre los miembros del Consejo de Administración y ALTECO GESTION Y PROMOCION DE MARCAS SLU Y MAG-IMPORT SL**

Tal como se ha hecho referencia con anterioridad, los Consejeros D. Joaquín Rivero Valcarce y D<sup>a</sup> Maria Victoria Soler Lujan son Consejeros de METROVACESA y están vinculados a ALTECO GESTION Y PROMOCION DE MARCAS SLU y a MAG-IMPORT SL, respectivamente.

METROVACESA no ha alcanzado ningún acuerdo con los Consejeros vinculados a ALTECO GESTION Y PROMOCION DE MARCAS SLU y a MAG-IMPORT SL en relación con la Oferta.

#### **7. Intención de aceptar la Oferta por parte de los miembros del Consejo de Administración titulares de acciones de METROVACESA**

Los Consejeros Sres. Ybarra, Bueno y Zurutuza manifiestan su intención de acudir a la oferta con la totalidad o parte de las acciones de las que son titulares. Los Consejeros Sres. De Miguel, Ferreira, Sureda y González, la de no acudir a la misma. Los Sres. D. Juan Pedro Hernández Moltó, D. José Luis Olivas y D. Joaquín Meseguer, representantes respectivamente de los Consejeros Caja Castilla La Mancha, Bancaja y CAM, manifiestan no ser accionistas a título individual y en la representación que ostentan manifiestan que lógicamente se someterá la decisión a los órganos competentes de sus representados.

#### **8. Opinión final**

*Teniendo en cuenta lo expuesto, el Consejo de Administración de METROVACESA entiende que la oferta sobre la que hoy se informa es más favorable que la anterior, valorando positivamente su mejor precio, estar dirigida a un mayor número de acciones, el apoyo a la continuidad de la gestión y que los oferentes, de tener éxito, manifiestan considerar óptima una estructura accionarial en la que ningún accionista individual ostente una participación superior al 10%. Sin olvidar por otro lado como desfavorable el hecho de que esta oferta sea también parcial.*

En Madrid, a 31 de julio de 2006