

METROVACESA, S.A.
OTRAS COMUNICACIONES

Ilmo Sr.,

Metrovacesa, S.A. remite el discurso pronunciado por el Consejero Delegado de Metrovacesa, S.A., en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la compañía, celebrada el 19 de diciembre de 2007 y la presentación soporte de dicho discurso.

En Madrid a 19 de diciembre de 2007.

D. Pablo Usandizaga Usandizaga
Secretario del Consejo de Administración de
METROVACESA, S.A.

**ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA
DE ACCIONISTAS DE
METROVACESA, S.A.
19 DE DICIEMBRE DE 2.007
(PRIMERA CONVOCATORIA)**

DESARROLLO DE LA JUNTA GENERAL.-

Intervención del Sr. Presidente

Señoras y Señores,

Buenos días y bienvenidos a la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad Metrovacesa, S.A. Quiero aprovechar la ocasión para agradecerles su presencia en este acto.

A continuación tiene la palabra el Secretario del Consejo de Administración para que de cuenta de las formalidades legales relativas a la Junta.

Intervención del Sr. Secretario:

Buenos días, señoras y señores,

Como saben, nos hemos reunido hoy aquí para celebrar la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Metrovacesa, S.A. la cual

ha sido debidamente convocada en cumplimiento de las disposiciones legal y estatutariamente aplicables, mediante anuncios publicados en:

Medio	Fecha publicación
BORME	19 de noviembre de 2.007
El País	17 de noviembre de 2.007
El Mundo	17 de noviembre de 2.007
ABC	17 de noviembre de 2.007
La Razón	17 de noviembre de 2.007
La Vanguardia	17 de noviembre de 2.007
Expansión	17 de noviembre de 2.007
Cinco Días	17 de noviembre de 2.007
El Economista	17 de noviembre de 2.007
Gaceta de los Negocios	17 de noviembre de 2.007

Asimismo, procede dejar constancia de que el accionista de la sociedad Cresa Patrimonial, S.L.

solicitó a la compañía, en los términos legalmente previstos, la publicación de un complemento de convocatoria, a los efectos de incluir un nuevo punto del orden del día inicialmente previsto, cual es el nombramiento de consejeros y/o ratificación de los consejeros designados por cooptación. El referido complemento de convocatoria fue publicado en

Medio	Fecha publicación
BORME	30 de noviembre de 2.007
El País	1 de diciembre de 2007
El Mundo	1 de diciembre de 2007
ABC	1 de diciembre de 2007
La Razón	1 de diciembre de 2007
La Vanguardia	1 de diciembre de 2007
Expansión	1 de diciembre de 2007
Cinco Días	1 de diciembre de 2007
El Economista	1 de diciembre de 2007
Gaceta de los Negocios	1 de diciembre de 2007

En consecuencia, el Orden del Día de la presente Junta ha quedado definitivamente establecido como sigue:

1º.- Opción por la aplicación del régimen de consolidación fiscal al grupo cuya sociedad dominante es Metrovacesa, S.A., con efectos desde el ejercicio fiscal que se inicie el 1 de enero de 2008.

2º.- Nombramiento de consejeros y/o ratificación de los consejeros designados por cooptación.

3º.- Delegación de facultades para la formalización, desarrollo, interpretación, subsanación y ejecución de los acuerdos adoptados.

4º.- Ruegos y preguntas.

Les informo que asiste a la presente Asamblea el Notario D. Jesús Roa Martínez que levantará acta de la junta. Asimismo les presento a todos los componentes de la Mesa de la Junta:

Presidente del Consejo: D. Román Sanahuja Pons.
Consejero Delegado: D. Jesús García de Ponga

Vocales:

- Grupo de Empresa HC, S.A. representada por D. Ricardo Sanahuja Escofet
- D. José Maria Bueno Lindon
- D. Roman Sanahuja Escofet
- D. Javier Sanahuja Escofet
- Sacresa Terrenos Promoción, S.L. representada por D. Pablo Usandizaga Usandizaga
- D. Juan Ramón Ferreira Siles
- D. Pablo Ugarte Martínez
- D. Carlos Conde Duque

Secretario no Consejero: D. Pablo Usandizaga Usandizaga

Vicesecretario no Consejero: D. Manuel Liedo Álvarez

Han excusado su asistencia los Consejeros D. José Manuel Lara Bosch, D. José Gracia Barba, D. Ignacio López del Hierro y Juan Manuel Ferreira. Los señores Gracia, López del Hierro y Ferreira presentaron su dimisión como miembros del Consejo el pasado 4 de diciembre de 2007 con efectos al 21 de diciembre, esto es pasado mañana.

Se ha formado, bajo la supervisión del Notario D. Jesús Roa Martínez una lista provisional de asistentes, en los términos previstos en el artículo 10.1 del Reglamento de la Junta, sin perjuicio de que se forme la lista definitiva antes del examen de los puntos concretos del orden del día.

En este sentido y tras el recuento provisional resulta que:

- Están presentes o debidamente representados un total de [.....] acciones con derecho a voto que representan el [.....] % del capital social de la compañía.
 - o [.....] acciones equivalentes al [.....]% del capital social de la compañía corresponden a accionistas que han delegado su voto en el Consejo de Administración.
 - o [.....] acciones representativas del [.....] % del capital social corresponden a accionistas presentes en la Junta. En dichas acciones se computan aquellas pertenecientes a accionistas que hubieran votado a distancia, todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 12 C del Reglamento de la Junta.
 - o [.....] acciones representativas del [.....] % del capital social corresponden a accionistas representados por otros accionistas o terceros no pertenecientes al Consejo de Administración.
- Asisten por lo tanto a la Junta [.....] accionistas presentes y [.....] accionistas representados.

A la vista del recuento provisional se declara válidamente constituida la Junta de forma provisional pasando a tratar de los Asuntos del Orden del Día.

Si alguno de los accionistas abandona la reunión antes de su terminación les ruego se dirijan al Notario interviniente y le entreguen su tarjeta de asistencia a los efectos de tenerlo en cuenta para excluirlos del cómputo de las votaciones.

Si cualquiera de los asistentes a la junta quisiera intervenir para hacer constar alguna reserva o protesta respecto de la válida convocatoria o constitución de la junta ruego las realice en el turno de intervenciones que se abrirá a continuación de las exposiciones a realizar respecto de los puntos del Orden del Día.

Tiene la palabra al Señor Presidente

DISCURSO DEL SR. PRESIDENTE

Señores accionistas de Metrovacesa:

Es un honor para mí dirigirme por primera vez a ustedes como Presidente de nuestra compañía.

Como saben, la Junta General Extraordinaria que celebramos hoy tiene un Orden del Día muy concreto: someterles la aprobación de los

acuerdos precisos para que el grupo encabezado por Metrovacesa pase a tributar en régimen de consolidación fiscal.

Sobre este asunto les formulará enseguida la pertinente exposición el Consejero Delegado Don Jesús García de Ponga, quien también aprovechará esta oportunidad para informarles sobre la marcha del negocio.

No obstante, como nuevo Presidente, quiero referirme antes de forma muy breve a cinco temas que creo son del interés para todos.

El primero de ellos es la marcha del proceso de separación acordado en su día por los señores Rivero y Soler, de una parte, y por mí mismo de otra. El proceso ha ido avanzando a lo largo de los últimos meses y cubriendo las etapas previstas.

La denominada vertiente española de la operación de separación ha quedado definitivamente cerrada.

Actualmente se encuentra únicamente pendiente de ejecutar la llamada vertiente francesa, en la que está previsto que Gecina adquiera a Metrovacesa el 27% de su capital social en canje de las acciones de la sociedad Medea, a la que Gecina aportará 37 activos inmobiliarios. Asimismo, el proceso incluye la compra por parte

de los Sres. Rivero y Soler la participación residual que Metrovacesa pudiera mantener en Gecina.

En segundo término, manifestarles que la OPA sobre Metrovacesa a 83,21 euros por acción que Cresa se comprometió a realizar en su día, se encuentra muy avanzada dentro del calendario hecho público y en los términos comunicados.

En tercer lugar, quiero recordarles una serie de operaciones realizadas por Metrovacesa durante este ejercicio:

- La compra de la sede central del banco HSBC en Londres.
- La compra de un grupo de edificios en Dusseldorf y Frankfurt.
- El proyecto Walbrook en el que participan los prestigiosos arquitectos Norman Foster y Jean Nouvel.

Metrovacesa apuesta por ser internacional dirigiéndose a aquellos mercados con un potencial de crecimiento de rentas, en concreto París, Londres y el mercado alemán.

En cuarto lugar, quiero reiterarles el compromiso ya hecho público por mi parte de mantener Metrovacesa como sociedad cotizada.

Asimismo, tengo el firme propósito de que Metrovacesa retorne al IBEX 35, del que en mi opinión debe sin duda formar parte la **primera inmobiliaria española**.

Como 5º punto, quiero ratificar ante ustedes que el Grupo Sanahuja cumplirá con el mayor celo las reglas de evitación de conflictos de interés que nos hemos impuesto. Dichas reglas aparecen descritas con mayor detalle en el Folleto Informativo de la OPA sobre acciones propias recientemente liquidada.

Así, ante cualquier conflicto, es nuestro compromiso el hacer prevalecer por encima de cualquier otro interés **el de Metrovacesa**, y por tanto el de sus accionistas minoritarios.

Quiero dar la bienvenida a los Consejeros que recientemente se han incorporado al órgano de administración de la compañía: D. Carlos Conde Duque, D. Pablo Ugarte Martínez y D. Jesús García de Ponga.

¡Estoy seguro de que su aportación al mismo será de gran valía!

Nuestro deseo es diseñar un nuevo Consejo en el que tengan cabida profesionales independientes de primer orden que añadan valor en el desempeño de las funciones que la ley y nuestros Estatutos encomiendan al Consejo.

En nuestra próxima Junta General someteremos a su aprobación un órgano de administración renovado y adecuado a lo que exige el futuro de nuestra Compañía.

Todo ello, en línea con las mejores prácticas del **buen gobierno corporativo**.

Por último, es mi deseo que dicha Junta General Ordinaria en la que les someteremos a Ustedes la aprobación de los resultados del ejercicio 2007 se celebre en el primer trimestre del próximo año siempre y cuando lo permita las tareas de formulación y auditoría de cuentas.

Finalmente, trasladarles que el Consejo de Administración, en la sesión previa a la presente Junta General, ha acordado el reparto de un dividendo a cuenta de los resultados el ejercicio en curso, con un monto de 2 euros por acción. El referido dividendo será distribuido dentro del primer trimestre del 2008 siempre que haya quedado liquidada con carácter previo la OPA de Cresa sobre el 100% de la compañía, y en otro caso en el plazo de 15 días tras la liquidación de la referida OPA.

Sin más asuntos que tratar por mi parte, les agradezco su atención y tiene la palabra al Consejero Delegado.

DISCURSO DE D. JESÚS GARCIA DE PONGA

Muy buenos días, Señoras y Señores accionistas:

Supone para mí una gran satisfacción dirigirme por primera vez a todos ustedes.

A lo largo de mi intervención les hablaré de:

T2

- El acuerdo de separación.
- En segundo lugar, repasaremos las principales magnitudes de la compañía al cierre de septiembre.
- A continuación explicaré en qué consiste la propuesta de Acogimiento al Régimen de Consolidación fiscal; y
- Por último, haré una referencia a nuestras perspectivas para el futuro.

T3

1. El acuerdo de separación

Como conocen, el pasado 19 de febrero se llegó a un acuerdo entre los principales grupos accionariales de la compañía en el que se estableció un complejo procedimiento para la separación de los socios, que figura expuesto en las páginas web de la empresa y de la CNMV.

Este acuerdo suponía la realización de varias operaciones, iniciándose con la renegociación del préstamo sindicado, ampliación y reducción patrimonial, venta de proyectos en Madrid a Bami, conversión de acciones de Gecina por activos en Francia, Opa de Cresa sobre el 100% de Metrovacesa y Aportación no dineraria de activos de Sacresa, a los que me voy a referir en los próximos minutos.

T4

Inicialmente, para que el procedimiento pudiera llevarse a cabo, fue necesario obtener el acuerdo de los Bancos financiadores de la compañía, que se obtuvo el pasado 27 de julio, comprometiéndose Metrovacesa a la pignoración de las acciones de Medea, sociedad receptora de los activos en Francia, así como al mantenimiento de los ratios de garantía y comprometiéndose un incremento de los recursos propios por 1.750

millones de euros, a realizar antes de diciembre de 2008.

Estos compromisos permitieron que los bancos levantaran la pignoración de las acciones de Gecina con un incremento de 0'25 en el diferencial financiero, que quedó en euribor más 0'85%.

T5

En la Junta General de accionistas del pasado 28 de junio se aprobó una Oferta Pública de adquisición de las acciones de Metrovacesa entregando acciones de su filial francesa, según una ecuación calculada en 1 acción de Metrovacesa por 0'585 acciones de Gecina. A esta oferta acudieron 350 accionistas, que representaban el 41'2%, permaneciendo en Metrovacesa 9.500 accionistas con una representación del 58'8% del capital.

T6

El periodo de aceptación de esta Oferta transcurrió entre el 24 de septiembre y el 24 de octubre y finalmente se liquidó el 30 de noviembre, tras realizar un aumento de capital por importe de 567 millones de euros. Esta ampliación permitió reforzar los recursos propios de la sociedad en modo suficiente para llevar a cabo la liquidación mencionada.

T7

La pasada semana se ha formalizado la venta de una cartera de activos a Bami Newco, S.A., por importe de 578 millones, con un beneficio para la sociedad de 191 millones de euros que se registrará en las cuentas de este ejercicio.

Con esta transmisión quedarán atendidos todos los requerimientos del acuerdo de separación exigibles para la parte española.

T8

En correspondencia, Gecina debe aportar 37 inmuebles a una sociedad cotizada francesa – Medea- para posteriormente realizar el intercambio de acciones de Medea por acciones de Gecina, hoy en nuestro balance.

El pasado 13 de diciembre, la Autoridad de Mercados Financieros (AMF) notificó que no aprobaba la operación según estaba planteada, lo que ha abierto un proceso de negociación con los representantes de Gecina. Entretanto, Metrovacesa es titular de 16.807.716 acciones de Gecina que representan el 27% del capital social de esta compañía.

T9

Adicionalmente al acuerdo de separación, y según se informó al mercado el 4 y 10 de diciembre pasados de 2007, antes del 5 de enero se presentará una Oferta Pública de Adquisición de acciones por el Grupo Cresa/Sacresa a 83´21 euros por acción y destinada al 100% del capital.

T10

Por último, en los primeros meses del próximo ejercicio se propondrá a la Junta General de Accionistas la aportación no dineraria de la cartera inmobiliaria patrimonial de Cresa/Sacresa en un importe estimado cercano a 1.000 millones de euros, con su financiación vinculada en torno a 500 millones, importes pendientes de la valoración y auditoria de expertos al 31 de diciembre próximo.

T11

Esta operación eliminará el potencial conflicto de intereses que hubiera podido considerarse entre ambos grupos inmobiliarios y reforzará el enfoque patrimonial de Metrovacesa, permitiéndole básicamente alcanzar la primera posición en Centros Comerciales en España y reforzando la cartera de oficinas en Barcelona.

T12

Concluidas estas operaciones, Metrovacesa se situará entre las 5 primeras inmobiliarias europeas por tamaño de cartera (GAV), un endeudamiento entorno al 50%, una rentabilidad por rentas en la cartera patrimonial próxima al 5% y una plantilla compuesta por 530 profesionales, datos que se comparan muy favorablemente con sus competidores en Europa.

T13

2.Magnitudes de la Compañía al 30 de Septiembre

Permítanme que a continuación dedique unos minutos a comentarles lo más relevante de los resultados de esta Entidad en los nueve primeros meses de 2007. En primer lugar, destacar que la cuenta a Septiembre no es comparable con la del ejercicio anterior, al incorporar sólo 6 meses de la actividad de Gecina y figurar su cuenta en un único epígrafe denominado "Resultado por Actividades Interrumpidas", motivo por el cual me referiré sólo a los saldos de este año.

Aún así, me gustaría destacar varios factores que ponen de manifiesto la elevada capacidad de la empresa para generar beneficios y la buena salud de nuestra cuenta de resultados.

T14

La cifra de alquileres se ha situado en 174 millones de euros, lo que supone un 51% del margen bruto de la compañía, que ascendió a 340 millones de euros. Este porcentaje se irá incrementando progresivamente hasta niveles del 80%, acorde con la distribución de nuestra actual cartera.

Los gastos generales y de personal se cuantifican en 58 millones y representan un ratio de eficiencia sobre el margen bruto del 17%, permitiendo que el Margen Neto – EBITDA – alcance 282 millones de euros.

T15

La revalorización de cartera patrimonial asciende a 295 millones, situando el EBITDA con revalorizaciones en 577 millones.

Los resultados financieros netos suman 152 millones de euros y representan un coste medio de nuestra financiación que se limita al 4'5%, debido fundamentalmente al adecuado apalancamiento, entorno al 60%, y a la política de coberturas de tipos de interés que tiene la compañía.

Tras reconocer la puesta en equivalencia, el beneficio antes de impuestos al 30 de Septiembre se sitúa en 429 millones de euros.

T16

Incorporando los impuestos y los resultados de Gecina, netos de intereses minoritarios alcanzaríamos un beneficio neto que asciende a 1.083 millones, esto es 10'1€ por acción a la fecha de los estados financieros.

T17

Con este resultado, y considerando la peritación de la cartera, el valor inmobiliario (NAV) por acción se sitúa en 76'5€ y el NAV neto de impuestos en 67'7€, según la valoración al 30 de septiembre.

T18

Desde la última Junta General de Accionistas, la acción se mantiene en unos niveles entre 77'6 y 83'1 euros.

Si comparamos la evolución de la acción con el IBEX desde enero de 2006, fecha anterior al proceso de OPAs, podemos observar que en los niveles actuales, el título mantiene una trayectoria pareja a este índice.

A la fecha actual, la capitalización de la Compañía asciende a 5.680 millones de euros, lo que la consolida como la 1ª inmobiliaria y en el puesto 26 del Mercado Español.

T19

Pasaré a continuación a referirme a la propuesta a la Junta para acogernos al régimen de consolidación fiscal

T20

La consolidación fiscal está regulada en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, y es aplicable a los grupos españoles y para las filiales donde la sociedad dominante tenga más de un 75% de su capital.

T21

Permite la compensación de bases imponibles negativas y positivas entre las sociedades del grupo en el mismo ejercicio y, por tanto, no hay que esperar a que sea la propia filial la que genere beneficios para compensar sus gastos.

Adicionalmente, la consolidación fiscal mejora la rentabilidad de compras en el exterior que se realicen por filiales españolas.

T22

El efecto estimado de esta autorización, que entrará en vigor desde el próximo 1 de enero de 2008 ascenderá, por operaciones ya existentes, a 10 millones de euros recurrentes al año a los que se añadirán los que provengan de nuevas operaciones que, en su caso, puedan formalizarse el próximo ejercicio. Por este motivo se solicita la autorización de la Junta para acogernos a este régimen fiscal.

T23

4. Nuestras expectativas para el futuro: Crecimiento y Prudencia

T24

Nuestra visión empresarial incorpora en su definición el crecimiento constante y sostenible y una gestión eficaz que garantice la rentabilidad en el medio plazo.

Esta manifestación exige armonía entre el crecimiento y la prudente gestión de riesgos.

Sabemos que el sector inmobiliario está viviendo una situación difícil; tengo que decir difícil sí, pero gestionable.

T25

En este sentido indicar que aunque la restricción coyuntural del crédito es evidente en el sector existe un sólido mercado muy activo en oficinas y centros comerciales en Europa, como lo prueba el hecho de que el primer semestre de 2007 haya marcado un máximo en términos de inversión inmobiliaria, superando 100.000 millones de € en transacciones inmobiliarias, con un creciente componente multinacional.

T26

Asimismo se mantiene un importante crecimiento en las rentas por alquileres entre junio 2006 y junio 2007 en plazas donde Metrovacesa tiene importantes posiciones patrimoniales. Así, en este periodo las nuevas rentas en Londres se han incrementado por encima del 30%, en Madrid entorno al 20% y en París por encima del 10%.

T27

por poner ejemplos de plazas donde tenemos importantes intereses.

T28

Aparte de estas consideraciones del mercado terciario, Metrovacesa está bien situada para crecer con prudencia mejor que sus competidores europeos por su gestión de riesgos.

Nuestro nivel actual de endeudamiento nos da cierta capacidad para crecer, manteniendo un nivel de deuda en cualquier caso inferior al 60%. Esta situación permite aprovechar oportunidades que, sin duda, nos ofrecerá el mercado.

T29

También, el foco en la actividad patrimonial, que alcanzará el 80% del total de activos, sitúa a esta empresa en una posición envidiable dentro del sector.

T30

La calidad de nuestros resultados, con una prudente distribución geográfica y por productos, nos protege ante los riesgos de plaza y segmento, en estos momentos especialmente severos para el residencial español.

T31

Es igualmente importante cuidar la relación con el cliente y evolucionar hacia un organigrama orientado a atenderle. Debemos progresar – de hecho ya lo estamos haciendo – desde ser una inmobiliaria que busca clientes para sus edificios, a una empresa que desarrolla edificios para sus clientes.

Por último, lo más importante de todo, es el equipo. Gracias a la solidez de Metrovacesa, en estos momentos contamos con el mejor equipo profesional de España, y vamos a conseguir que sea el mejor de Europa, porque ellos son los verdaderos protagonistas de la creación de valor.

T32

En resumen, en la situación actual, es inevitable que nos preguntemos si estamos preparados para desarrollar nuestra actividad en un entorno menos propicio.

La respuesta es rotundamente Sí.

Metrovacesa está mejor preparada que nuestros competidores para afrontar el futuro, por su clara definición estratégica, un gobierno corporativo renovado, la gestión de riesgos y su ejecución impecable.

T33

Señoras y señores accionistas, sabemos que los próximos ejercicios no van a ser fáciles. El entorno ha empeorado y nuestros objetivos internos son muy ambiciosos.

Pero por mi parte, y mirando al futuro, quiero trasladarles un claro sentimiento de optimismo que nace de las conclusiones del Plan Estratégico que se presentará en la próxima Junta General y que estamos construyendo con los ejecutivos de la casa. Ellos, y sus equipos, constituyen la verdadera base de los logros de Metrovacesa en el pasado y su profesionalidad y compromiso son nuestra garantía para el futuro.

Todo ello nos permite asegurar un brillante y prometedor porvenir para todas las personas comprometidas con Metrovacesa: sus clientes y sus accionistas, verdaderos propietarios de esta compañía, ya que, en definitiva, señoras y señores accionistas, nuestro objetivo es crear valor para ustedes, porque crear valor de forma diferencial y sostenida en el tiempo es el reto que tenemos asumido las 530 personas que trabajan en ésta, su compañía.

Muchas gracias por su atención.

Intervención del Sr. Secretario

Habiendo sido realizado el recuento definitivo de los accionistas y las acciones presentes y representadas en la Junta paso a detallarles la configuración definitiva de la lista de asistentes:

- Están presentes o debidamente representados un total de [.....] acciones con derecho a voto que representan el [.....] % del capital social de la compañía.
 - o [.....] acciones equivalentes al [.....]% del capital social de la compañía corresponden a accionistas que han delegado su voto en el Consejo de Administración.
 - o [.....] acciones representativas del [.....] % del capital social corresponden a accionistas presentes en la Junta. En dichas acciones se computan aquellas pertenecientes a accionistas que hubieran votado a distancia, todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 12 C del Reglamento de la Junta.
 - o [.....] acciones representativas del [.....] % del capital social corresponden a accionistas representados por otros accionistas o terceros no pertenecientes al Consejo de Administración.

- Asisten por lo tanto a la Junta [.....] accionistas presentes y [.....] accionistas representados.

Intervención Sr. Presidente

A la vista de los datos referidos, y de acuerdo a lo previsto en el Artículo 10.4 del Reglamento de la Junta General de Accionistas, declaro válidamente constituida la Junta General Extraordinaria de Accionistas en primera convocatoria para tratar de los asuntos previstos en el Orden del Día.

Cedo la palabra al Sr. Notario interviniente a los efectos de que verifique si existen reservas u oposiciones por parte de los Sres. Accionistas a la convocatoria y constitución de la Junta General, así como respecto del quórum o representaciones referidas, todo ello a los efectos de lo dispuesto en el Artículo 104 del Reglamento del Registro Mercantil.

Verificación del Notario sobre la existencia de oposiciones de los accionistas a la convocatoria de la Junta.-

POSIBLE INTERVENCIÓN DE ALGÚN ACCIONISTA PARA MANIFIESTAR RESERVAS SOBRE LA CONVOCATORIA DE LA JUNTA.-

[....]

Intervención del Sr. Secretario.

[El Secretario responderá a las reservas que se susciten y/o en su caso pedirá al Notario que las haga constar en el acta de la junta.]

A continuación procede dar por reproducida la documentación puesta a disposición de los accionistas con motivo de la convocatoria de la Junta General y que se trata de las propuestas de acuerdo formuladas por el Consejo, todo ello si no existe oposición a ello por parte de la Asamblea.

[El Secretario pregunta a la Asamblea si se da por reproducida dicha documentación]

Seguidamente paso a comentar a los reunidos los detalles esenciales de los asuntos objeto de los puntos del orden del día.

En relación al **primer punto del orden del día**, se pretende someter a la deliberación de la presente junta la conveniencia de que el grupo de sociedades de las que Metrovacesa, S.A. es

sociedad dominante opte por la aplicación del régimen de consolidación fiscal, con efectos desde el ejercicio fiscal que se inicie el 1 de enero de 2.008. La opción por este régimen fiscal permitirá a la compañía consolidar fiscalmente los beneficios y las pérdidas obtenidas por cada una de las sociedades del grupo de forma que permitirá al mismo compensar las pérdidas habidas en determinadas compañías con los beneficios obtenidos por otras empresas del grupo. Este régimen permitirá una implementación de la estructura fiscal de la compañía y supondrá un ahorro fiscal para el grupo en los términos que ha presentado el Sr. Consejero Delegado.

En cuanto al segundo de los puntos del orden del día, se propone a la Junta General la ratificación de los Consejeros que fueron nombrados por cooptación en la reunión del Consejo de Administración de la sociedad celebrada el pasado 4 de diciembre de 2007, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones del Consejo.

En este sentido, se propone a la Junta la ratificación de los nombramientos como Consejeros de la sociedad de:

A) D. Jesús García de Ponga, con DNI 697.745-V, casado, de nacionalidad española, mayor de edad, vecino de Madrid (28020), con domicilio a

estos efectos en Plaza Carlos Trías Bertrán número 7.

B) D. Carlos Conde Duque con DNI 02.800.036-Q, casado, de nacionalidad española, mayor de edad, vecino de Madrid, con domicilio a estos efectos en Paseo Juan XIII, número 26.

C) D. Pablo Jose Ugarte Martínez, con DNI 16.465.625-V, casado, de nacionalidad española, mayor de edad, vecino de Logroño (La Rioja), con domicilio a estos efectos en la calle Jorge Vigón, número 37.

El tercer punto del orden del día se refiere a la delegación de facultades a favor del Presidente, el Secretario y el Vicesecretario para elevar a público los acuerdos que se adopten en la presente reunión.

A continuación se va a abrir un turno de intervenciones de los accionistas y, con el fin de ordenar el desarrollo de la Junta y de acuerdo con lo previsto en el Artículo 10-7 del Reglamento de la Junta, ruego a los accionistas presentes en la Sala que deseen hacer uso de la palabra, y en su caso solicitar informaciones o aclaraciones adicionales en relación con los puntos del orden del día que se identifiquen a partir de este momento en la mesa del Notario, expresando su nombre y apellidos, el número de acciones del que son titulares, y las

que representan, a los efectos de que si no proceden en la forma indicada no podrán participar en el debate. Si alguno de los Sres. Accionistas quiere dejar constancia literal de su intervención en la junta deberá entregar el texto de la misma al Sr. Notario, en el momento de solicitar la palabra, con el fin de que el Sr. Notario pueda proceder al cotejo de la misma durante su intervención.

Cada uno de los Sres. Accionistas que desee intervenir en la Junta dispondrá de cinco minutos.

NOTARIO.-

Deja constancia de las personas que han solicitado intervenir en la junta, junto con sus datos de identificación y número de acciones que poseen o representan.

El Sr. Notario entrega al Presidente la lista de intervinientes.

Intervención del Sr. Presidente:

El Sr. Presidente ha de llamar uno a uno a los accionistas que deseen realizar intervenciones en la Junta. A cada interviniente se le pedirá que se identifique y que indique el número de acciones de las que es titular.

POSIBLES INTERVENCIONES DE LOS ACCIONISTAS.-

[...]

Intervención del Sr. Presidente.-

[El Sr. Presidente ha o bien contestar por si mismo a las intervenciones de los accionistas o bien ceder la palabra al Secretario o Consejero Delegado para que respondan si les corresponde.-]

Con ello entiendo que se ha dado respuesta a todas las intervenciones formuladas por los accionistas

Intervención del Sr. Secretario

A continuación paso a leerles las propuestas de acuerdo formuladas por el consejo de administración de la compañía en relación a cada uno de los puntos del orden del día y que han sido puestas a disposición de los accionistas al tiempo de la publicación de la convocatoria y del complemento de convocatoria. Asimismo, dichas

propuestas de acuerdo son las que tienen a su disposición a la entrada de este recinto.

Las referidas propuestas formuladas por el Consejo de Administración son las que van a ser sometidas a la Junta General de Accionistas para su aprobación.

Propuestas de acuerdos:

“ACUERDO PRIMERO.- Referido al **Primero** de los puntos del Orden del Día: **Opción por la aplicación del régimen de consolidación fiscal al grupo cuya sociedad dominante es Metrovacesa, S.A., con efectos desde el ejercicio fiscal que se inicie el 1 de enero de 2008.**

Se propone a la aprobación de los señores accionistas:

PROPUESTA DE ACUERDO DE ACOGIMIENTO AL RÉGIMEN DE CONSOLIDACIÓN FISCAL.

Optar por la aplicación del Régimen de Consolidación Fiscal regulado en el Capítulo VII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (TRLIS) aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, con efectos a partir del ejercicio que se iniciará el 1 de enero de 2.008 y finalizará el 31

de diciembre de 2.008, habida cuenta que Metrovacesa, S.A. reúne los requisitos para ser considerada Sociedad dominante del Grupo, en los términos definidos en el artículo 67 de la norma legal anteriormente indicada.

El grupo consolidado está compuesto por las siguientes sociedades:

SOCIEDAD DOMINANTE	N.I.F.	
METROVACESA, S.A.	A- 28017 804	
SOCIEDADES DEPENDIENTES	N.I.F.	PARTICIPACIÓN DIRECTA/INDIRECTA
ACOGHE, S.L.U	B- 80631 120	100%
METROVACESA RENTAS, S.A.U.	A- 82678 178	100%
CENTROS COMERCIALES METROPOLITANOS, S.A.	A- 80513 781	100%
DESARROLLO COMERCIAL DE LLEIDA, S.A.	A- 79980 470	100%
EXPLOTACIONES URBANAS	A-	100%

ESPAÑOLAS, S.A.	48020 895	
IRUÑESA DE PARQUES COMERCIALES, S.A.	A- 80392 863	100%
LA MAQUINISTA VILA GLOBAL, S.A.U.	A- 61726 683	100%
METROPARK APARCAMIENTOS, S.A.U.	A- 50596 675	100%
METROPOLITANA CASTELLANA, S.L.	B- 82005 539	100%
LA VITAL CENTRO COMERCIAL Y DE OCIO, S.L.	B- 97219 075	80%
HOLDING JAUREGUIZHAR 2002, S.A.	A- 95206 207	100%
ZINGURMUN IBERIA, S.L.U.	B- 84024 512	100%
INMOBILIARIA ZABALBURU GESTORA DE COMUNIDADES, S.A.	A- 28969 673	100%
DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURAS DE CASTILLA, S.A.	A- 47404 975	100%
STAR INMOGESTION, S.A.U.	A- 83286	99,9669%

	385	
SADORMA 2003, S.L.	B- 84132 844	100%
GLOBAL MUREX IBERIA, S.L.	B- 84145 622	100%
HABITATRIX, S.L.U.	B- 84226 232	100%
PENTAPOLITANO, S.L.	B- 84226 331	100%
METROVACESA ALQUILERES URBANOS, S.L.U.	B- 84931 831	100%
GLOBAL CARIHUELA, S.L.	B- 85147 643	100%
VERTIARAMA, S.L.	B- 85025 245	100%
VAILEN MANAGMENT, S.L.U.	B- 85022 465	100%
DESARROLLOS ESTRUCTURALES VAINES, S.L.U.	B- 85019 529	100%
VARITELA DISTRIBUCIONES, S.L.U.	B8501 9636	100%
LOIN, S.A.	A-	100%

	08084 584	
MONTEBURGOS, S.L.	B- 81852 600	100%

La sociedad comunicará el presente acuerdo a la Administración Tributaria en los términos que establece el artículo 70.6r del TRLIS.

ACUERDO SEGUNDO.- Referido al Segundo de los puntos del Orden del Día: Nombramiento de consejeros y/o ratificación de los consejeros designados por cooptación.

Se propone a la aprobación de los señores accionistas:

Ratificar los nombramientos como miembros del Consejo de Administración, acordados por cooptación por el propio Consejo en su reunión de fecha 4 de diciembre de 2007, nombrando como consejeros por el plazo de cinco años previsto en los Estatutos sociales, a los siguientes señores:

A) D. Jesús García de Ponga, con DNI 697.745-V, casado, de nacionalidad española, mayor de edad, vecino de Madrid (28020), con domicilio a

estos efectos en Plaza Carlos Trías Bertrán número 7.

B) D. Carlos Conde Duque con DNI 02.800.036-Q, casado, de nacionalidad española, mayor de edad, vecino de Madrid, con domicilio a estos efectos en Paseo Juan XIII, número 26.

C) D. Pablo Jose Ugarte Martínez, con DNI 16.465.625-V, casado, de nacionalidad española, mayor de edad, vecino de Logroño (La Rioja), con domicilio a estos efectos en la calle Jorge Vigón, número 37.

ACUERDO TERCERO.- Referido al Tercero de los puntos del Orden del Día: **Delegación de facultades para la formalización, desarrollo, interpretación, subsanación y ejecución de los acuerdos adoptados.**

Se propone a la aprobación de los señores accionistas:

Se acuerda facultar al Consejo de Administración, que podrá a su vez delegar en su Presidente y en el Consejero Sacresa Terrenos Promoción SL, con carácter solidario e indistinto, para realizar cualesquiera de las siguientes actuaciones:

a) formalizar, interpretar, subsanar, complementar, ejecutar y desarrollar el

anterior acuerdo, incluida la adaptación del mismo a la calificación de cualesquiera autoridades, funcionarios e instituciones competentes, con especial referencia a la Agencia Estatal de Administración Tributaria, así como para el cumplimiento de cuantos requisitos puedan resultar legalmente exigibles para su eficacia.

- b) Realizar cuantas comunicaciones a la Agencia Estatal de Administración Tributaria o a cuantos organismos o administraciones públicas de cualquier índole se requieran o resulten meramente convenientes para la plena eficacia y efectividad de los acuerdos de esta Junta General.
- c) En general, realizar cuantos actos o negocios jurídicos y otorgar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes para la plena ejecución y eficacia de los acuerdos adoptados por la presente Junta General, incluyendo la realización de cuantas actuaciones fueran precisas ante cualesquiera organismos públicos o privados."

VOTACIONES.-

A continuación se va a proceder a la votación de cada una de las propuestas del orden del día, las cuales se votará por separado y al final de las

votaciones se proclamará el resultado de las mismas. Del detalle de las votaciones quedará constancia en el acta de la Junta.

Conforme a lo previsto en el Reglamento de la Junta si, en relación a alguna de las propuestas de acuerdo, alguno de los accionistas desea votar en contra, en blanco, abstenerse o hacer constar su opinión en relación con los acuerdos deberá manifestarlo así al Señor Notario interviniente en la Junta, que dejará constancia de ello en el acta. Se considerarán votos a favor de las propuestas las de aquellos accionistas que no manifiesten su voto en contra o su abstención.

Se inician las votaciones:

- Primera propuesta de acuerdo relativa al primer punto del orden del día: Preguntar **si se aprueba el acuerdo.**
- Segunda propuesta de acuerdo relativa al primer punto del orden del día:

Preguntar si se aprueba el acuerdo de nombramiento de Consejero de D. Carlos Conde Duque
Preguntar si se aprueba el acuerdo de nombramiento de Consejero de D. Pablo Ugarte Martinez.

Preguntar si se aprueba la propuesta de nombramiento de Consejero de D. Jesús García de Ponga.

- Tercera propuesta de acuerdo relativa al primer punto del orden del día: **Preguntar si se aprueba el acuerdo.**

Sometidas las propuestas de acuerdo a votación las mismas son aprobadas por los assembleístas de viva voz sin perjuicio de las verificaciones que está realizando el Sr. Notario respecto del computo de eventuales votos en contra, abstenciones o votos en blanco. Ruego por lo tanto al Sr. Notario que proceda a realizar las mencionadas verificaciones.

NOTARIO.-

El Notario ha de verificar si existen votos en contra, en blanco o abstenciones y suministrar la información al Sr. Presidente.

Intervención del Sr. Presidente:

A la vista de la información que se me ha suministrado por parte del Sr. Notario en la que constan los datos relativos a los votos computados les manifiesto que las

propuestas de acuerdo han quedado aprobadas por mayoría suficiente.

Finalmente les manifiesto que no procede la redacción y posterior aprobación del acta de esta junta por cuanto tendrá la consideración de la misma el acta que levante el Sr. Notario.

No habiendo más asuntos que tratar y agradeciendo de nuevo su presencia en esta asamblea, doy por terminada la sesión.



Junta General Extraordinaria

Madrid, 19 diciembre 2007



D. Jesús García de Ponga
Consejero Delegado

-
- I. El acuerdo de separación.**
 - II. Magnitudes al 30 de septiembre.**
 - III. Régimen de consolidación fiscal.**
 - IV. Perspectivas futuras.**

OPERACIONES DEL ACUERDO DE SEPARACIÓN

1. **Novación del Préstamo Sindicado** → **Julio**
2. **Ampliación capital 567MM** → **Noviembre**
3. **Reducción capital entregando accs. Gecina** → **Noviembre**
4. **Venta proyectos Madrid** → **Diciembre**
5. **Conversión accs. Gecina por activos París** → **Pendiente**
6. **OPA Cresa sobre 100%** → **Enero**
7. **Aportación no dineraria activos Sacresa /
Ampliación capital 500MM€** → **Marzo**

REFINANCIACIÓN DEL PRÉSTAMO SINDICADO

- **Cuarenta Bancos Participantes.**
- **Firmada el 27 de julio.**
- **Pignoración futura acciones de Medea.**
- **Mantenimiento ratios de garantía.**
- **Incremento recursos propios por 1.750MM€.**
- **Mayor margen: +0'25% = 0'85%.**

REDUCCIÓN DE CAPITAL ENTREGANDO ACCIONES DE GECINA

1 acción MVC x 0'585 acciones de Gecina

**SE
FUERON**

41'2%

350 accionistas

PERMANECEN

58'8%

9.500 accionistas

AMPLIACIÓN DINERARIA

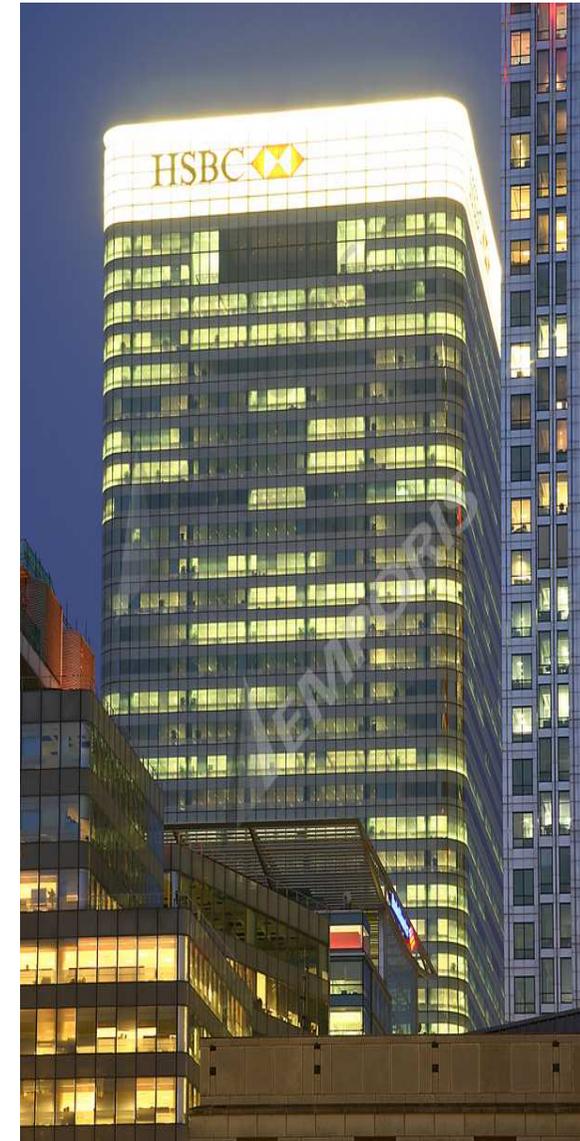
567 millones de €



**APLICACIÓN PRÉSTAMO
PARTICIPATIVO POR
500MM**

+

67 MM adicionales



VENTA PROYECTOS A BAMI NEWCO, S.A.

Manoteras 48

Isla de Chamartín

Renault

Valdebebas

**578M
M**

**BENEFICIO
191MM
+
AJUSTES**

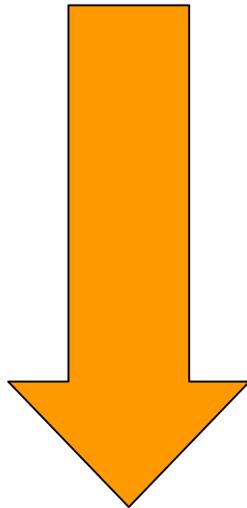
ENTREGA 16'8MM ACCIONES DE GECINA

I. INTERCAMBIO POR ACTIVOS

Nº propiedades:	37 propiedades
Superficie total:	255.788 m²
Tasa de ocupación:	97 %
Renta Anual:	111,4 Millones €
Initial Yield Media:	5,5 %

2. VENTA RESTANTES A 129'36€/acción

**OPA CRESA SOBRE
EL 100%**

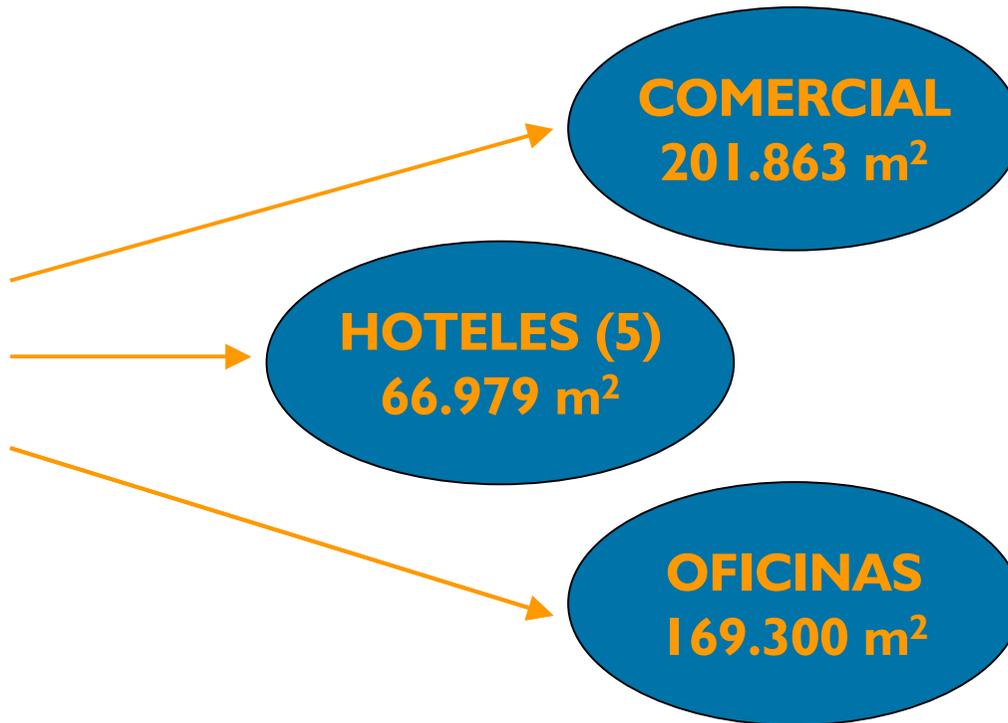


**PRESENTACIÓN
ANTES DEL
05/01/08**

A 83'21€/ACCIÓN

APORTACIÓN ACTIVOS SACRESA

FINESTRELLES
CITY METROPOLITANA
VILLAMARINA
ARENAS
OPCIÓN
MAGIC BADALONA
FÁBRICA NOVA
ESTACIÓN PERPIGNAN



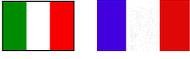
APORTACIÓN ACTIVOS SACRESA

- **Valoración 1.000MM€ / Deuda 500MM€ aprox.**
- **Elimina conflicto de interés en patrimonio.**



- **Rentas desde 2009.**
- **1ª posición en centros comerciales en España.**
- **Complementa oficinas en Barcelona.**

¿CÓMO QUEDAREMOS?

Miles MM	Unibail + Rodamco	Land Securities	British Land		Fonciere + Beni Stabili
Ubicaciones principales					
GAV	23'9	21'0	22'2	14'1	14'0
Endeudamiento	28%	40%	44%	48%	58%
Capitalización	12'9	9'4	6'4	5'7	3'3
Rentas anuales (MM€)	974	814	935	415	573
Yield promedio	4'5	4'0	4'2	5'1	4'1
Plantilla	1.592	1.648	804	530	750

-
- I. El acuerdo de separación.**
 - II. Magnitudes al 30 de septiembre.**
 - III. Régimen de consolidación fiscal.**
 - IV. Perspectivas futuras.**

MAGNITUDES AL 30 DE SEPTIEMBRE

	Millones Euros	
Alquileres	174	51%
Promoción Residencial	138	
Otros ingresos	28	
Margen Bruto	340	17%
Gastos Generales y Personal	-58	
Margen Neto (EBITDA)	282	

MAGNITUDES AL 30 DE SEPTIEMBRE

	Millones Euros
Margen Neto (EBITDA)	282
Revalorización Patrimonio	295
Margen Neto después revalorización	577
- Amortizaciones y Provisiones	-9
- Resultado Financiero Neto	-152
+ Puesta en equivalencia	13
Beneficio Antes de Impuestos	429

MAGNITUDES AL 30 DE SEPTIEMBRE

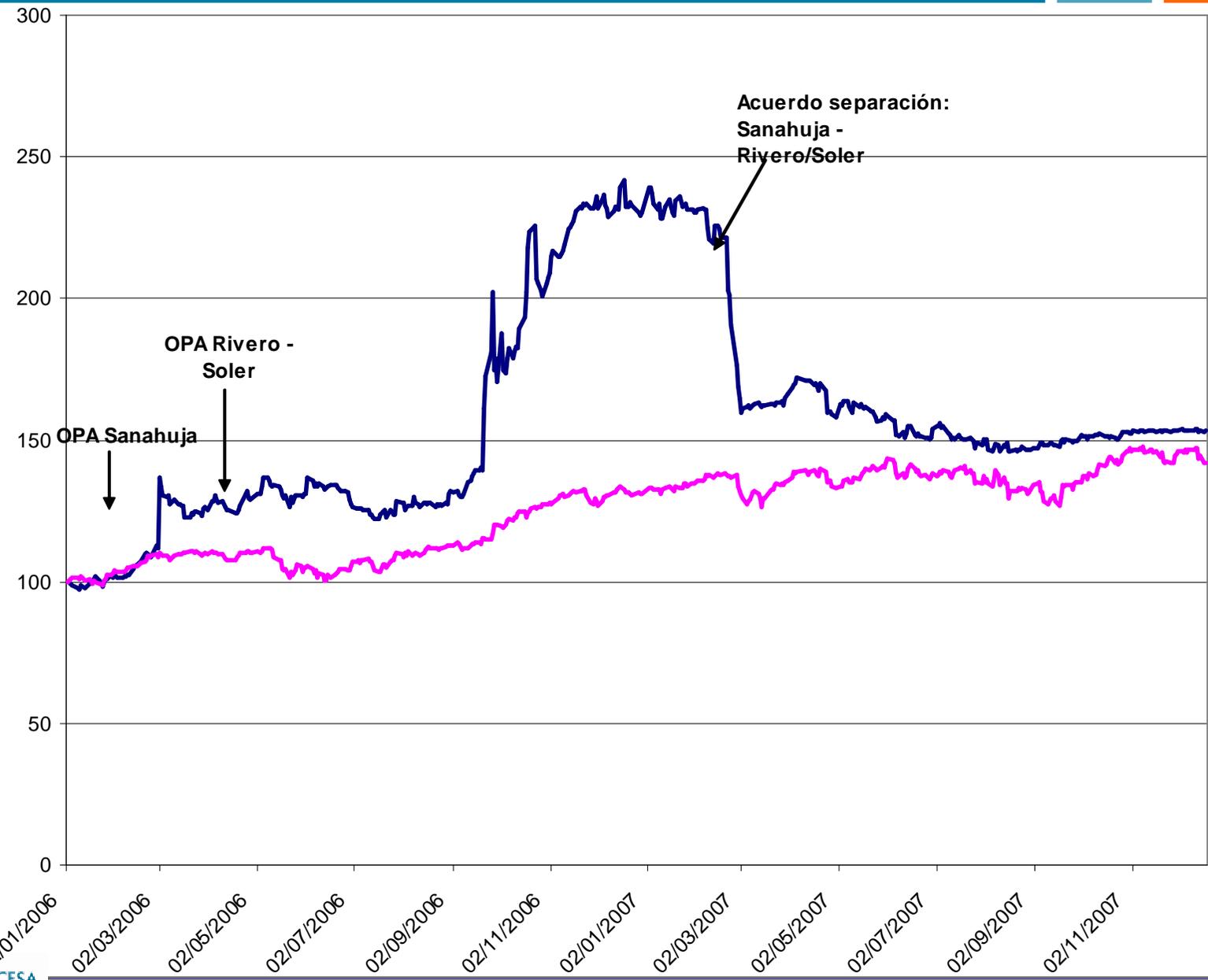
	Millones Euros
Beneficio Antes de Impuestos	429
- Impuestos	-136
+ Resultado actividades interrumpidas neto de Minoritarios	790
Beneficio Neto Atribuible	1.083
Beneficio Por Acción	10,1€

NAV POR ACCIÓN

BRUTO → 76'5€

NETO → 67'7€

EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN. MVC VS IBEX DESDE 2006



-
- I. El acuerdo de separación.**
 - II. Magnitudes al 30 de septiembre.**
 - III. Régimen de consolidación fiscal.**
 - IV. Perspectivas futuras**

RÉGIMEN DE CONSOLIDACIÓN FISCAL (I)

- **Regulado en el RD Legislativo 4/2004.**
- **Aplicable a los Grupos de Sociedades donde la dominante tenga más del 75%.**

RÉGIMEN DE CONSOLIDACIÓN FISCAL (II)

- **Supone compensar bases imponibles negativas con positivas dentro del Grupo en el mismo ejercicio.**
- **Mejora la rentabilidad de compras en el exterior por filiales españolas.**

RÉGIMEN DE CONSOLIDACIÓN FISCAL (III)

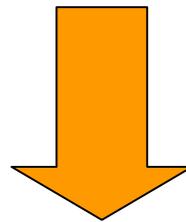
- **El efecto estimado desde el 1 de enero de 2008, ascenderá, por las operaciones ya existentes, a 10 millones de € recurrentes al año.**
- **Es aplicable a las que se realicen el año próximo.**

**SE SOLICITA LA AUTORIZACIÓN DE
LA JUNTA PARA ACOGERNOS
A ESTE RÉGIMEN FISCAL**

-
- I. El acuerdo de separación.**
 - II. Magnitudes al 30 de septiembre.**
 - III. Régimen de consolidación fiscal.**
 - IV. Perspectivas futuras.**

ENFOQUE ESTRATÉGICO

**INCREMENTO SOSTENIDO DEL
VALOR DE LA COMPAÑÍA
EN EL MEDIO PLAZO**



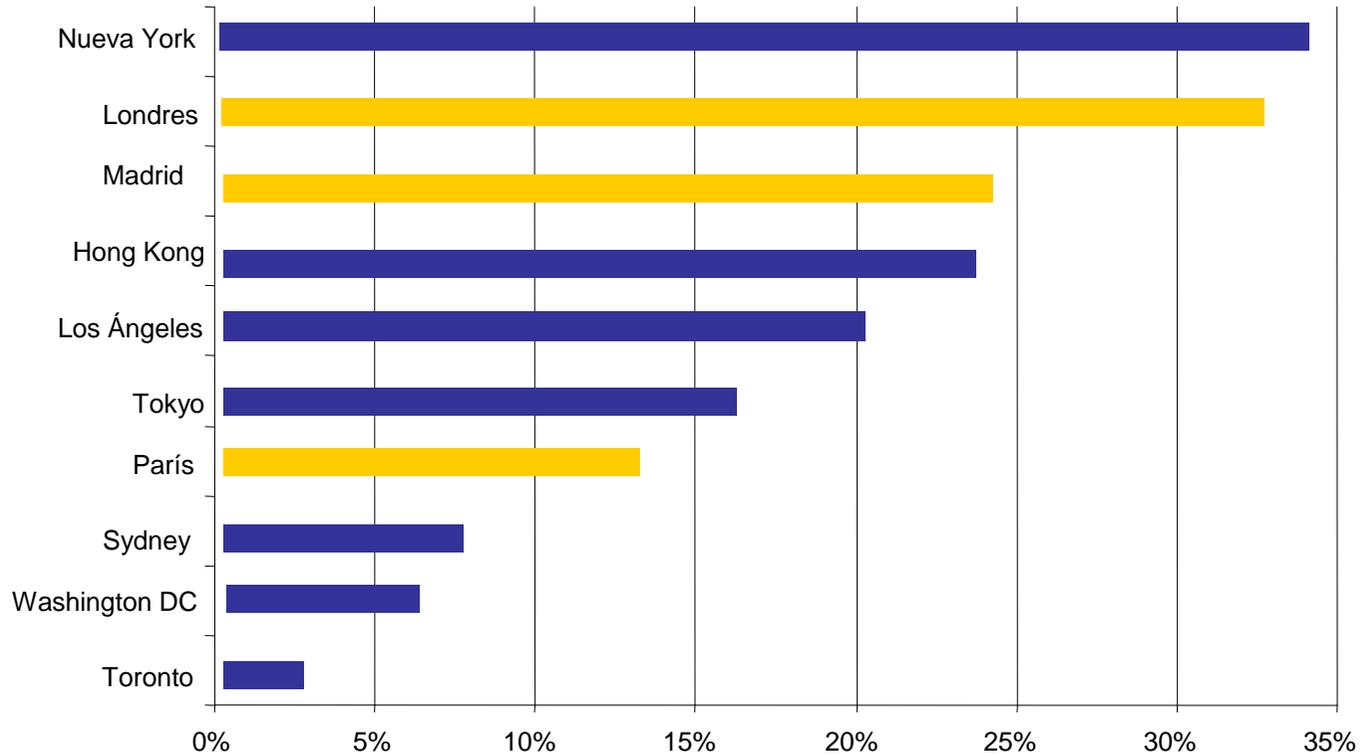
**CRECIMIENTO
+
GESTIÓN DE RIESGOS**

- **Primer semestre de 2007: máximos de inversión inmobiliaria = 100.000 MM€.**

Procedencia de la inversión extranjera (2001 – 2T 2007)

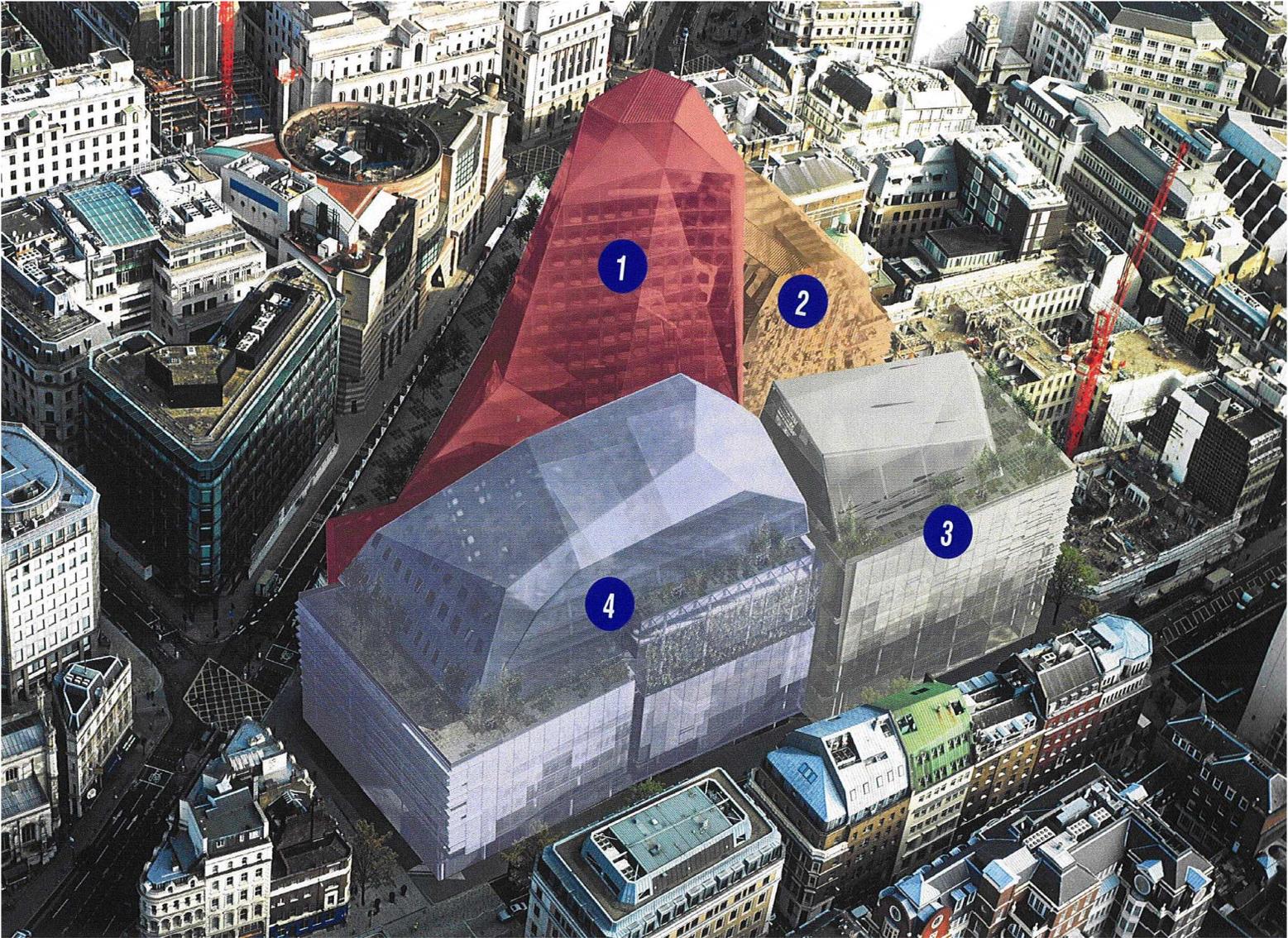


CRECIMIENTO DE LAS RENTAS 2T 2006- 2T 2007



Fuente: RREEF Research, CBRE, JLL

DESARROLLO WALBROOK EN LONDRES



GESTIÓN DE RIESGOS

RIESGOS

SISTEMÁTICO

SECTOR

**MICROMERCADO =
PLAZA/PRODUCTO**

CLIENTE

OPERATIVO

COBERTURAS

ENDEUDAMIENTO < 60%

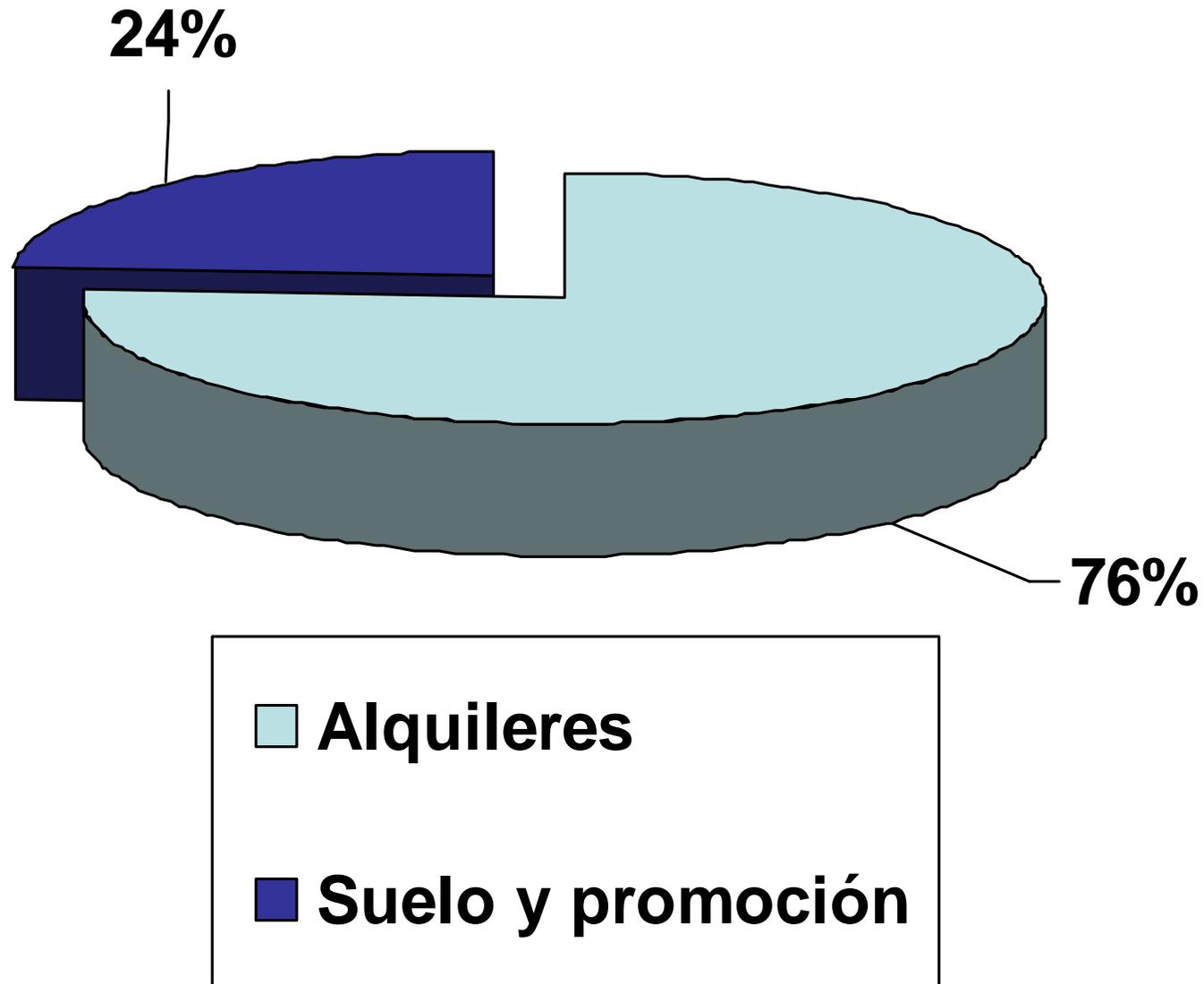
PATRIMONIO > 80%

**MULTIPRODUCTO
GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO**

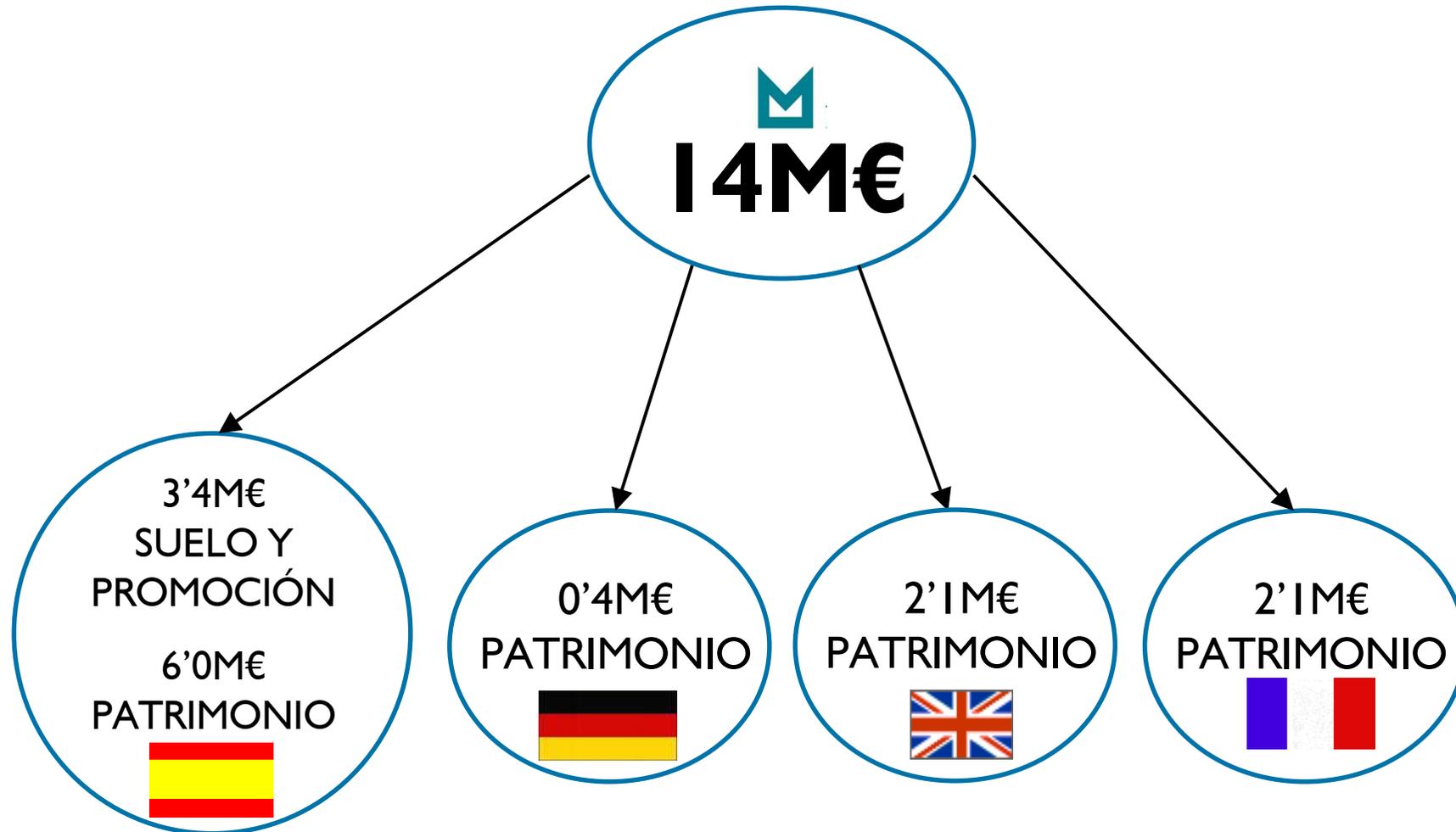
HERRAMIENTAS CRM

SISTEMAS Y PLANTILLA

DISTRIBUCIÓN POR PRODUCTOS



DISTRUBUCIÓN GEOGRÁFICA



PRESENCIA SIGNIFICATIVA EN 4 PAÍSES

ORGANIGRAMA



III. PERSPECTIVAS FUTURAS





Junta General Extraordinaria

Madrid, 19 diciembre 2007



D. Jesús García de Ponga
Consejero Delegado