

Resultados Año 2007

11 Febrero 2008



Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Resumen Cuenta de Resultados			
(Mn Eur)	2007	2006 ⁽¹⁾	% Crec.
Total Ingresos	1.491,3	1.101,2	35,4%
EBITDA antes de revalorización de activos	470,5	422,0	11,5%
EBITDA después de revaloriz. de activos	954,9	910,0	4,9%
Resultado por actividades interrumpidas neto (1)	799,9	1.182,7	-32,4%
Beneficio antes de impuestos	695,2	745,5	-6,7%
Beneficio Neto Atribuible	1.255,0	1.791,5	-29,9%
Beneficio Neto sin revalorización de activos	312,6	516,0	-39,4%
Nº medio de acciones ajustado (Mn) ⁽²⁾	88,3	106,9	-17,4%
Beneficio por acción (€)	14,22	16,76	-15,2%

Incremento del 35% en Ingresos, principalmente por el incremento de las rentas de Patrimonio (+27%) y la estabilidad en las ventas de viviendas

Excelente evolución de los márgenes operativos

Gecina como "Actividad Interrumpida"
En 2007 sólo se incorpora su resultado del primer semestre del año (vs. 12 meses en 2006)

(1) Cifras 2006 Proforma en base a la clasificación de Gecina como "Actividad interrumpida"
(2) El número de acciones de 2006 está ajustado por la ampliación liberada 1x20 de enero 2007

Excelente evolución de los Ingresos y de los márgenes operativos EBITDA
El Beneficio Neto atribuible de 1.255 Mn €, sólo incorpora 6 meses del resultado de Gecina
El Beneficio por Acción se sitúa en 14,22€

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (1)

Cuenta de Resultados Consolidada			
Mn Eur	2007	2006 ⁽¹⁾	% Crec.
Ingresos de alquiler	256,9	202,1	27,1%
Ventas de Activos	578,0	179,3	222,3%
Ventas Promoción Residencial	611,1	621,8	-1,7%
Ventas Suelo	37,2	92,4	-59,7%
Ingresos Servicios	8,1	5,5	47,1%
TOTAL INGRESOS	1.491,3	1.101,2	35,4%
Margen bruto Alquileres	241,5	189,0	27,8%
Margen bruto Ventas de Activos	92,0	15,3	502,7%
Margen bruto Promoción Residencial	196,5	235,4	-16,5%
Margen bruto Suelo	24,7	54,6	-54,7%
Margen bruto Servicios	6,6	2,9	125,0%
MARGEN BRUTO TOTAL	561,3	497,2	12,9%
Gastos generales y de personal	-90,7	-75,2	20,6%
EBITDA antes de revalorización de activos	470,5	422,0	11,5%
Variación de valor de propiedades de inversión	484,4	488,0	-0,7%
EBITDA después de revalorización de activos	954,9	910,0	4,9%

Ventas de activos por 578 Mn € con una plusvalía contable de 92 Mn €.

Ventas de oficinas en Madrid a Bami Newco S.A. según el Acuerdo de Separación.

Venta de dos edificios de viviendas en alquiler (San Francisco de Sales y General Ibañez Ibero), uno de oficinas (Marqués Urquijo) y un edificio en Berlín (Zimmerstrasse)

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (2)

EBITDA después de revalorización de activos	954,9	910,0	4,9%
Amortizaciones	-6,9	-6,5	6,7%
Provisiones operativas	-1,3	-1,2	11,3%
Otros	-3,3	2,0	-263,9%
Gastos financieros (netos de ingresos)	-341,2	-224,1	52,2%
Capitalización gastos financieros	50,3	52,2	-3,7%
Resultado financiero neto	-290,9	-171,9	69,2%
Puesta en equivalencia	42,7	13,1	226,9%
RESULTADO BRUTO	695,2	745,5	-6,7%
Impuestos	-222,0	-130,6	70,0%
Resultado de actividades interrumpidas, neto ⁽¹⁾	799,9	1.182,7	-32,4%
Minoritarios	-18,1	-6,1	198,2%
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE	1.255,0	1.791,5	-29,9%
Beneficio Neto sin revalorización de activos⁽³⁾	312,2	516,0	-39,5%
Tasa fiscal efectiva	31,9%	17,5%	
Nº medio de acciones ajustado (Mn) ⁽²⁾	88,27	106,88	-17,4%
BPA total (Eur)	14,22	16,76	-15,2%
BPA sin revalorización de activos (Eur)	3,54	4,83	-26,7%

Incremento de los gastos financieros por mayor deuda
Coste medio de la deuda 4,8%

Fuerte crecimiento en la aportación de las compañías consolidadas por puesta en equivalencia debido, entre otros, a la aportación de Globamet S.A. que ha incrementado sus ventas de suelo.

Incremento de la tasa impositiva debido a que en el año 2006 se produjo una reversión parcial de impuestos diferidos de ejercicios anteriores (por cambio legislativo que disminuye el Impuesto de Sociedades gradualmente del 35% al 30%)

Beneficio Neto

Cálculo de beneficio sin revalorización de activos			
Mn €	2007	2006	% Crec.
Beneficio neto	1.255,0	1.791,5	-29,9%
Variación de valor de inmuebles (sin Gecina):			
Variación de valor de inmuebles (bruta)	484,4	488,0	-0,7%
Impuestos	-145,3	-146,4	-0,7%
Minoritarios	-14,6	-2,4	520,9%
Total efecto de la variación de valor (sin Gecina)	324,4	339,2	-4,4%
Variación de valor de inmuebles (Gecina):			
Variación de valor inmuebles (neta de impuestos)	873,7	1.341,2	-34,9%
Minoritarios	-255,7	-404,9	-36,8%
Total efecto de la variación de valor (Gecina)	618,0	936,3	-34,0%
= Variación de valor de inmuebles NETA (Total)	942,4	1.275,5	-26,1%
Beneficio neto sin variación de valor de inmuebles	312,6	516,0	-39,4%

Se incorpora sólo la variación de valor de los inmuebles de Gecina correspondiente a los primeros seis meses del año 2007 (vs. 12 meses en 2006)

El Beneficio Neto sin revalorización de activos alcanza los 312,6 millones de euros

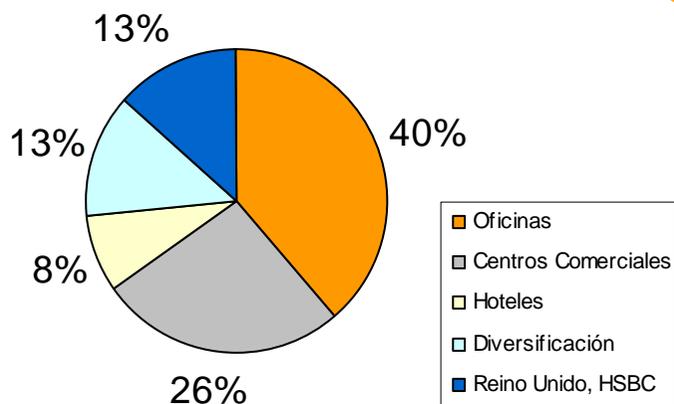
Patrimonio

Contribución bruta Patrimonio			
Mn Eur	2007	2006	% Crec.
Ingresos de Alquiler	256,9	202,1	27,1%
Costes directos	-15,2	-13,1	17,1%
Contribución bruta Alquiler (rentas netas)	241,5	189,0	27,8%
% Margen bruto / rentas	94,0%	93,5%	

Mejora en el margen bruto operativo de Patrimonio por fuerte crecimiento en ingresos

Fuerte crecimiento en Centros Comerciales y Hoteles
Incorporación de las rentas (7 meses) del edificio de oficinas de Londres (HSBC)

Rentas por área de negocio, en %



Detalle de ingresos de alquiler por segmento					
	Rentas 2007	Rentas 2006	Crec.	Tasa ocupac	Superf.
	Mn Eur	Mn Eur	%	%	Miles m ²
España:					
Oficinas	99,3	70,9	4,2%	93,6%	537,6
C. Comerciales	67,6	40,0	17,6%	97,6%	265,3
Hoteles	21,6	12,1	28,4%	100,0%	159,9
Diversificación	33,8	23,7	3,8%	91,4%	733,6
Total España	222,3	146,7	9,9%	94,4%	1.696
Reino Unido:					
Oficinas	34,6	-	-	100,0%	104,5
Total Reino Unido	34,6	-	-	100,0%	104,5
Total Metrovacesa	256,9	202,1	27,1%	94,6%	1.800

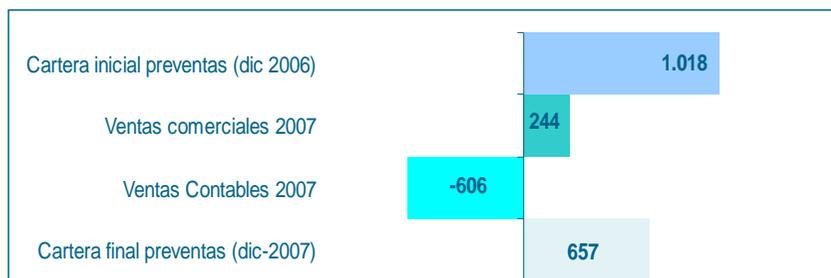
Promoción Residencial

Contribución bruta Promoción de Vivienda

Mn Eur	2007	2006	% Crec.
Ventas promoción de vivienda	611,1	621,8	-1,7%
Coste ventas vivienda	-414,6	-386,5	7,3%
Contribución bruta Promoción	196,5	235,4	-16,5%
% Margen bruto / ventas	32,1%	37,9%	

En 2007 se han vendido 2.179 viviendas (vs. 2.538 en 2006) con una facturación por ventas de 611,1 Mn €.

Evolución Cartera de Preventas, en mill €



Las pre-ventas, de 656,9 Mn € equivalen a 13 meses de facturación

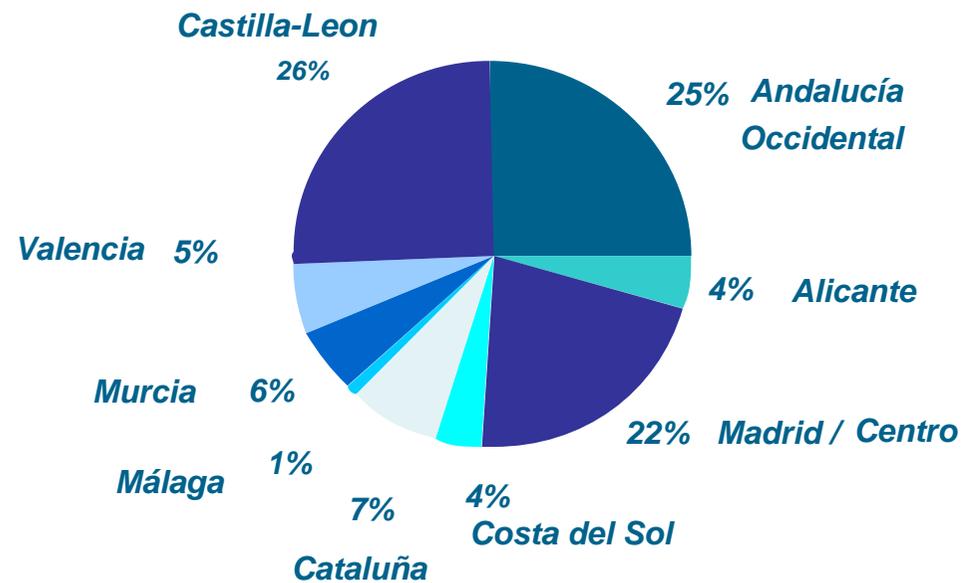
Ventas contables 2007

Delegación	Nº uds vendidas 2007	Ventas Mn Eur	Margen Mn Eur	Margen Bruto %
Alicante	70	20,1	6,1	30,3%
Almería	40	8,5	3,7	43,1%
Andalucía Occid.	244	68,9	15,7	22,7%
Castilla León	424	84,5	28,3	33,5%
Cataluña	282	103,3	33,7	32,7%
Madrid / Centro	349	131,5	43,8	33,3%
Costa del Sol	129	50,5	24,3	48,0%
Málaga	82	28,6	8,3	29,0%
Murcia	127	24,8	6,4	25,8%
Valencia	370	70,8	20,1	28,4%
Otros	62	19,6	6,1	31,3%
Total ventas contables	2.179	611,1	196,5	32,1%

Gestión y Venta de Suelo

Contribución bruta Suelo			
Mn Eur	2007	2006	% Incr.
Ventas de suelo	37,2	92,4	-59,7%
Coste ventas suelo	-12,5	-37,8	-66,9%
Contribución bruta Suelo	24,7	54,6	-54,7%
% Margen suelo	66,4%	59,1%	

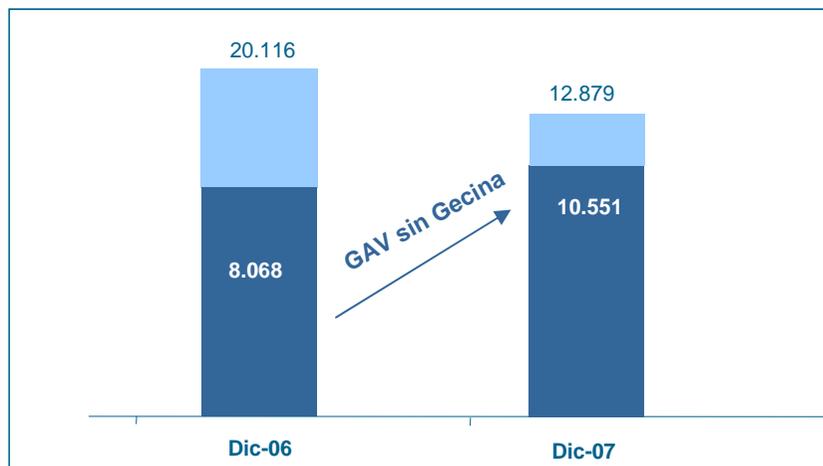
Ventas de suelo por 32,7 Mn € con plusvalías de 24,7 Mn €
Incremento del margen bruto



GAV

GAV - Valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo				
Mn €	Dic-2007	Dic-2006	% incr. total	% incr. homogéneo
Valor Activos de Patrimonio	9.680	16.833	n.a.	n.a.
Metrovacesa (excl. Gecina)	7.352	4.786	53,6%	16,9%
Gecina (actividad interrumpida)	2.328	12.048	n.a.	n.a.
Valor Activos de Promoción y Suelo	3.199	3.283	-2,6%	4,0%
Total activos (GAV) Grupo Metrovacesa	12.879	20.116	n.a.	n.a.

Evolución del GAV, en mill €



Disminución del GAV por disminución de la aportación de Gecina.

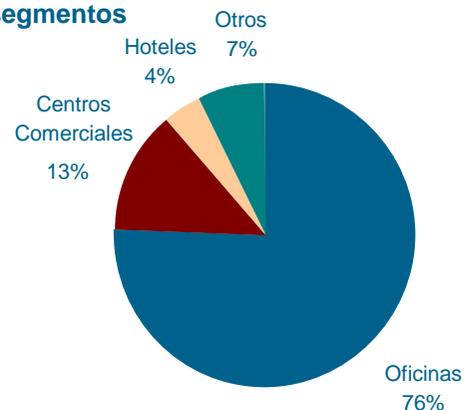
Sin tener en cuenta Gecina el GAV de MVC ha aumentado

GAV Patrimonio

Detalle de valoración de Negocio de Alquiler (sin Gecina)						
	Valor dic-07	Valor dic-06	%Crecimiento		%Yield	Valor
	Mn €	Mn €	Total	Homogéneo	Renta actual ⁽¹⁾	Eur/m2
Oficinas	4.165	2.063	104,1%	17,5%	5,1%	6.487
Centros comerciales	1.191	999	19,1%	19,1%	5,9%	4.489
Hoteles	294	270	8,6%	10,4%	6,4%	1.836
Otros segmentos	613	563	4,7%	13,8%	4,8%	1.424
Proyectos en curso	926	761	21,7%	-	-	-
Filiales participadas	163	129	26,5%	-	-	-
TOTAL ACTIVOS ALQUILER	7.352	4.786	53,6%	16,9%	5,3%	4.181

(1) Rentas actuales (asumiendo 100% de ocupación) dividido entre el valor de los inmuebles

Valoración Alquiler por segmentos



Crecimiento del GAV de Patrimonio (sin Gecina), por la adquisición del edificio de oficinas del HSBC en Londres y de dos complejos de oficinas en Alemania

GAV Promoción Residencial y Suelo

Detalle de la Valoración de Suelo y Promoción						
	Valoración	Valoración	% incr.	Superficie	Valor	Nº uds
	Dic-07	Dic-06	total	m2	Eur / m2	vivienda
Cartera de suelo (total)	1.875	1.715	9,3%	3.174.491	591	21.929
Metrovacesa – por consolidación global	1.612	1.346	15,7%	2.565.205	628	17.818
Filiales participadas	263	368	-18,4%	609.285	431	4.110
Promociones en curso (total)	1.324	1.568	-15,6%			
Metrovacesa – por consolidación global	1.235	1.457	-15,2%			
Filiales participadas	88	111	-20,7%			
TOTAL AREA DE PROMOCIÓN Y SUELO	3.199	3.283	-4,8%	3.174.491		21.929

**Incremento en el valor de la cartera de suelo
Disminuye la valoración de las promociones por haberse reducido el volumen de las nuevas promociones iniciadas**

NAV y NNAV

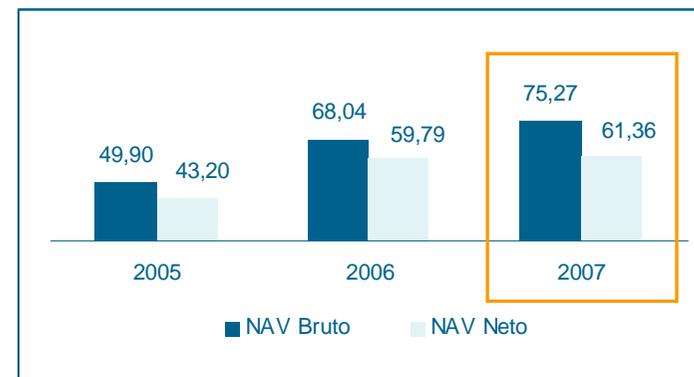
CÁLCULO DEL NAV Y NNAV			
Datos en Mn €	Diciembre-2007	Diciembre-2006	% Crec
Cálculo del NAV Bruto:			
Fondos Propios ajustados (sin minoritarios)	2.677	4.510	n.a.
+ Plusvalías Brutas Patrimonio (netas minoritarios)	2.448	2.581	n.a.
+/- Ajuste valor de mercado de la deuda financiera	0	25	n.a.
+/- Impuesto diferido por dividendos en Francia (SIIC4)	41	71	n.a.
+/- Otros ajustes	77	84	n.a.
NAV Bruto (antes de impuestos)	5.243	7.272	n.a.
Cálculo del NAV Neto:			
NAV Bruto (antes de impuestos)	5.243	7.272	n.a.
+/- Impuestos por plusvalías	-893	-752	n.a.
+/- Impuestos por valor de mercado de la deuda financiera	0	-	n.a.
+/- Impuesto diferido por dividendos Francia (SIIC 4)	-41	-71	n.a.
+/- Impuestos de otros ajustes	-35	-59	n.a.
NAV Neto (después de impuestos)	4.274	6.390	n.a.

Cambios en los FFPP en 2007:

1. Ampliación de capital liberada (1x20) en enero, sin efecto en NAV 2007*
2. Ampliación de capital por 6.808.894 acciones en noviembre
3. Reducción de capital por intercambio de acciones de Gecina (44.031.955 acciones)

=> Resultado: 69.653.472 acciones

Evolución del NAV, en € por acción



NNAV no comparables por cambios en FFPP

Balance

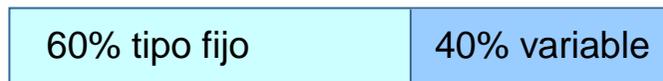
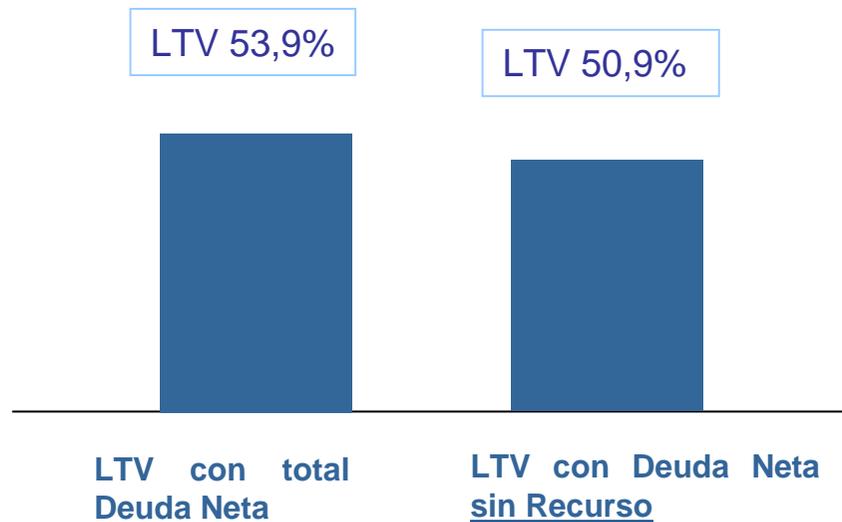
Balance de Situación						
Activo (Mn €)	Dic-2007	Dic-2006		Pasivo (Mn €)	Dic-2007	Dic-2006
Inmov. material e inmaterial	7.016,1	15.358,0		Capital	104,5	152,7
Inmov. financiero	209,3	207,0		Reservas	1.318,7	2.667,8
Impuestos anticipados	29,3	33,3		Resultados	1.255,0	1.791,5
Derivados a largo plazo	70,5	68,9		Dividendo a cuenta	-139,3	-101,8
Deudores a largo plazo	0,4	0,0		Minoritarios	49,3	1.972,2
Total Inmovilizado	7.325,5	15.667,3		Fondos Propios	2.587,5	6.482,4
Fondo de comercio	95,1	251,9		Provisiones riesgos y gastos	21,8	58,0
				Ingresos a distribuir varios. ejer.	1,2	1,2
Existencias	1.660,3	1.749,1				
Deudores	161,0	452,6		Otros acreedores largo plazo	996,6	977,1
Disponibles y derivados a c/p	245,2	416,4		Deuda financiera L/P	5.332,4	8.548,4
Otro Circulante	10,1	8,9		Otros acreedores corto plazo	811,9	1.064,0
Activos para la venta (Gecina)	2.186,0	-		Deuda financiera C/P	1.931,8	1.415,1
Total Circulante	4.262,6	2.627,0		Pasivos para la venta (Gecina)	-	-
Total Activo	11.683,2	18.546,2		Total Pasivo	11.683,2	18.546,2

Nota: Cifras con criterio contable NIIF a valor de mercado de las propiedades de inversión

Cambio en el método de consolidación de Gecina, que consolida en 2007 por puesta en equivalencia por el valor de nuestra participación a junio 2007

Deuda y LTV

Loan To Value



<u>Deuda bruta*</u> :	7.153 Mn €
Deuda con Recurso:	5.888 Mn €
- Sindicado	3.210 Mn €
- Otros	2.678 Mn €
Deuda sin Recurso:	1.265 Mn €
- HSBC	1.104 Mn €
- Nueva financiación	161 Mn €

Sin derivados ni intereses devengados

Deuda neta*: 6.948 Mn €

Vencimiento medio de la deuda: 4,9 años

Coste medio de la deuda: 5,1%

* En 2007 la deuda financiera neta no incluye la deuda de Gecina

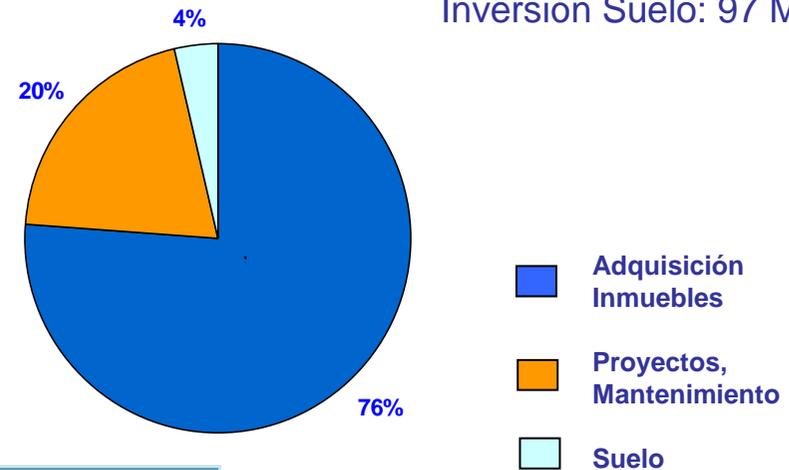
Inversiones

INVERSIÓN 2007: 2.740 Mn €

Inversión Patrimonio:

1. Inversiones en Proyectos y mantenimiento: 561 Mn€
2. Adquisición inmuebles en explotación: 2.082 Mn €

Inversión Suelo: 97 Mn €



Activos en explotación adquiridos en 2007			
Nombre	Segmento	Localización	Superficie (m2)
Sede HSBC	Oficinas	Londres	101.493
Königsallee	Oficinas	Düsseldorf	53.303
Access Tower	Oficinas	Frankfurt	20.389
Loinsa	Oficinas	Barcelona	12.847
Ed. Arturo Soria, 343	Oficinas	Madrid	10.706
Ed Medixon	Oficinas	Barcelona	7.592
Total Inmuebles adquiridos			206.330