

METROVACESA

PRESENTACIÓN DE RESULTADOS 2005



28 Febrero, 2005

- I. Datos Principales 2005**
- II. Información Financiera
- III. Evolución del Negocio
- IV. Perspectiva 2006
- V. Apéndices



Resumen 2005

- ▶ El beneficio neto del año 2005 ha crecido un 74,4% hasta 381,9 Mn €
- ▶ El beneficio por acción se sitúa en 4,34 €, con un crecimiento del 47,3%.
- ▶ El cash flow por acción crece un 55,2% hasta 5,37 €
- ▶ GAV alcanza los 15.718 Mn €
- ▶ El NAV neto asciende a 40,33 € por acción, un crecimiento del 22,4%.

Resumen de la Cuenta de Resultados

Mn €	2005	2004	% Increm
Total ingresos	1.627,8	959,0	69,7%
EBITDA	777,2	378,6	105,3%
resultados antes de impuestos	490,3	302,8	61,9%
Resultado Neto atribuible	381,9	219,0	74,4%
Cash Flow	473,0	257,4	83,8%
Beneficio por Acción (€)	4,34	2,94	47,3%
Cash Flow por Acción (€)	5,37	3,46	55,2%

NOTA: Cifras con criterio contable NIIF a coste histórico tanto 2005 como

GAV y NAV

	2005	2004	% Crecim.
GAV (Mn €)	15,718,4	5,539,6	183,7%
NAV Bruto por acción (€)	47,35	40,36	17,3%
NAV Neto por acción (€)	40,33	32,94	22,4%

Resumen 2005

- ▶ Los ingresos (incluyendo ventas de activos) suman 1.627 Mn€, con un crecimiento del 70% sobre el 2004.
- ▶ Las rentas netas han alcanzado los 416 Mn € y las plusvalías por ventas de activos los 256 Mn€ (coste histórico), de forma que el negocio de Patrimonio suman 672 Mn€ de margen bruto (75% del total).
- ▶ La cartera de alquiler alcanza los 4,01 Mn de m2 frente a 1,24 Mn m2 en 2004.
- ▶ Las ventas comerciales de vivienda (en España) siguen fuertes con un crecimiento del 37% growth frente al 2004.

Ingresos y Margen

Ingresos	2005	2004	%
Alquiler	489,4	182,5	168%
Venta de Activos	484,2	143,1	238%
Ventas Promoción vivienda	578,0	433,1	33%
Ventas Suelo	65,2	195,8	-67%
Ingresos Servicios	11,0	4,6	141%
Total Ingresos	1.627,8	959,0	70%

Margen Bruto

Alquiler	416,2	160,2	160%
Venta de Activos	195,4	115,3	69%
Ventas Promoción vivienda	256,1	70,5	263%
Ventas Suelo	16,7	84,4	-80%
Ingresos Servicios	8,9	4,1	116%
Total margen bruto	893,3	434,7	105%

Datos Operativos

	2005	2004	%
Cartera de alquiler (Mn m2)	4,01	1,24	222%
Cartera proyectos alquiler (Mn m2)	0,52	0,31	68%
Tasa de ocupación media (%)	93%	92%	1%
Ventas comerciales de vivienda (Mn €)	741	540	37%
Reserva de suelo residencial (Mn m2)	2,44	2,46	-1%
Nº empleados a final de año	1,187	549	116%

- I. Datos Principales 2005
- II. Información Financiera**
- III. Evolución del Negocio
- IV. Perspectiva 2006
- V. Apéndices



Cuenta de resultados 2005

Resumen de la Cuenta de Resultados Consolidada de Metrovacesa				
€ Mn	2005 NIFF Coste Histórico	2004 NIFF Coste Histórico	% Crecimiento	2005 NIFF Valor de Mercado (3)
TOTAL INGRESOS	1.627,81	959,0	70%	1.627,81
MARGEN BRUTO TOTAL	893,3	434,7	106%	795,35
Gastos generales y de personal	-116,1	-56,1	107%	-106,96
Variación en valor de mercado de activos				291,19
BENEF. OPERATIVO BRUTO (EBITDA)	777,2	378,6	105%	980,3
Amortizaciones	-91,2	-38,4	137%	-7,88
Provisiones operativas	0,4	2,2	-82%	0,47
Gastos financieros (netos de ingresos)	-252,8	-84,5	199%	-252,83
Capitalización gastos financieros	42,1	36,5	16%	42,14
Resultado financiero neto	-210,7	-48,0	339%	-210,69
Puesta en equivalencia	12,1	6,9	80%	25,88
Otros	2,4	1,6	52%	13,17
RESULTADO BRUTO	490,3	302,8	62%	801,25
Impuestos	-76,1	-81,3	-6%	-121,82
Minoritarios	-32,3	-2,6	1161%	-72
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE	381,9	219,0	74%	607,44
Cash Flow (1)	473,1	257,4	84%	
Tasa fiscal efectiva	0,2	0,3		
Nº medio de acciones en circulación (Mn)				
(2)	88,1	74,4	18%	88,09
BPA (Eur) (2)	4,3	2,9	47%	6,90

(1) Cash flow definido como beneficio neto más amortizaciones

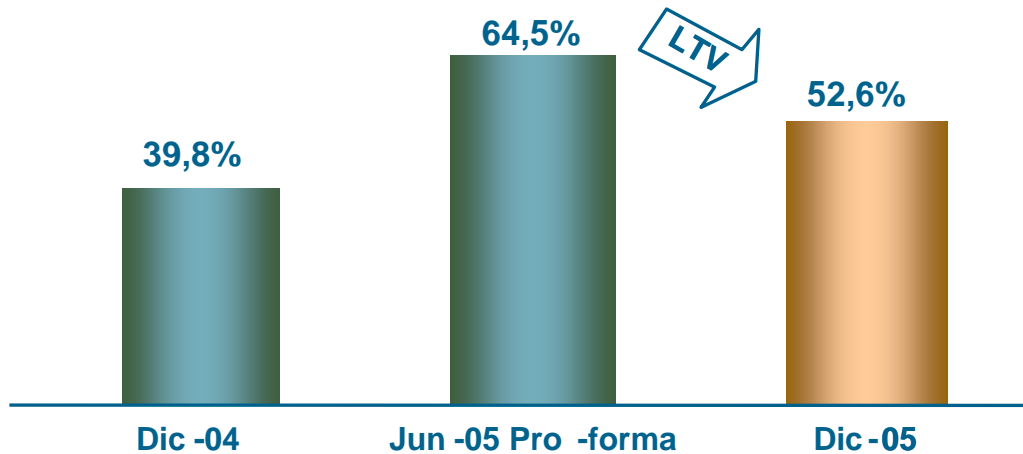
(2) Cifras ajustadas por la ampliación de capital liberada 1x20 de mayo 2005

(3) Estimación provisional y no auditada de resultados bajo criterio de valor de

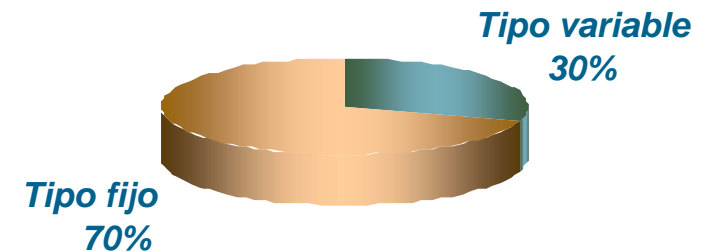
- ▶ El EBITDA crece un 105% hasta 777 Mn €
- ▶ El margen bruto crece un 62%.
- ▶ Bajo criterio NIIF a valor de mercado (a aplicar a partir de 2006), el beneficio neto habría sido de 607 Mn €, ó 6.9 € por acción

Estructura financiera

Ratio de endeudamiento financiero %



Cobertura de la deuda %



- ▶ La deuda financiera a diciembre de 2005 asciende a 8.272,5 millones de euros.
- ▶ El ratio de endeudamiento (loan-to-value) se sitúa en el 52,6% a siete meses después de la adquisición de Gecina.
- ▶ El nivel de endeudamiento se encuentra próximo al rango definido por la compañía a largo plazo, 45-50%, lo que supone adelantar en 3 años el compromiso adquirido con las entidades financieras que suscribieron el préstamo sindicado para financiar la adquisición.
- ▶ El periodo medio de vencimiento de la deuda es de 5,6 años, y el 70% está cubierta a tipo fijo

Valoración de los Activos 2005

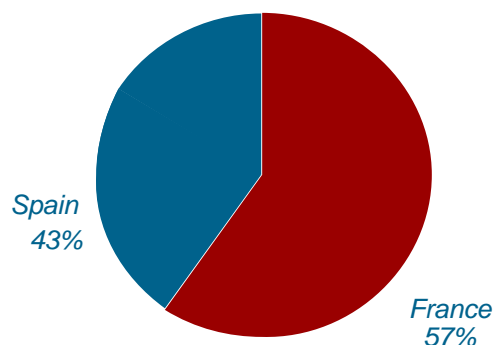
- ▶ El valor de mercado de los activos de alquiler suma 12.771 Mn € al final del año 2005, un 82% del GAV total.
- ▶ Fuerte crecimiento like-for-like en España, sobre todo en Oficinas.
- ▶ El GAV total suma 15.718 Mn€, con un crecimiento homogéneo del 9,3% en España (y del 7,2% en Francia/Gecina).

Valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo (GAV- Mn €)				
	2005	2004	% YoY	% LFL
Valor Activos de Patrimonio (2)	12.771	3.294	288%	7,9%
España	3.978	3.294	21%	9,3%
Francia / Gecina (1)	8.793	-	9%	7,2%
Valor Activos de Promoción	2.948	2.246	31%	18,9%
Total Activos (GAV) (2)	15.718	5.540	184%	9,9%

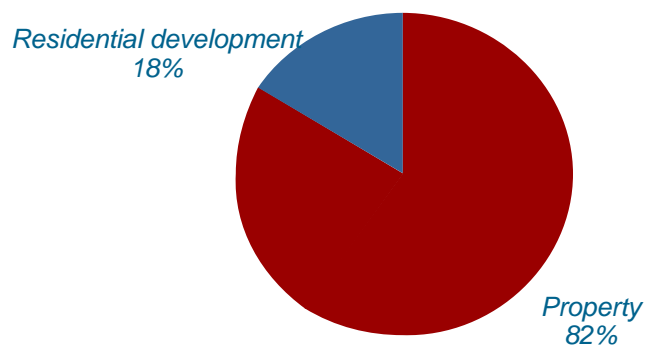
(1) Cifras de Crecimiento (Incre y LFL) únicamente a nivel Gecina

(2) Media ponderada del crecimiento Like for Like.

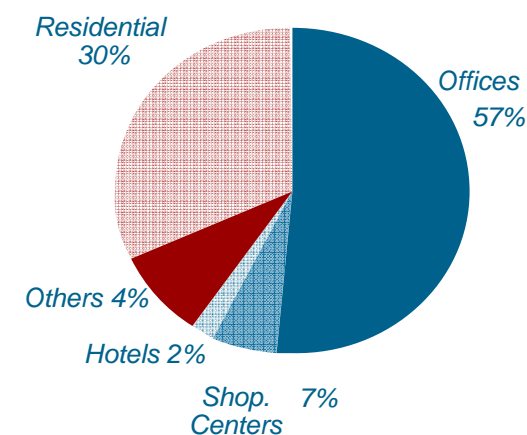
Por país



Por negocio



Por producto

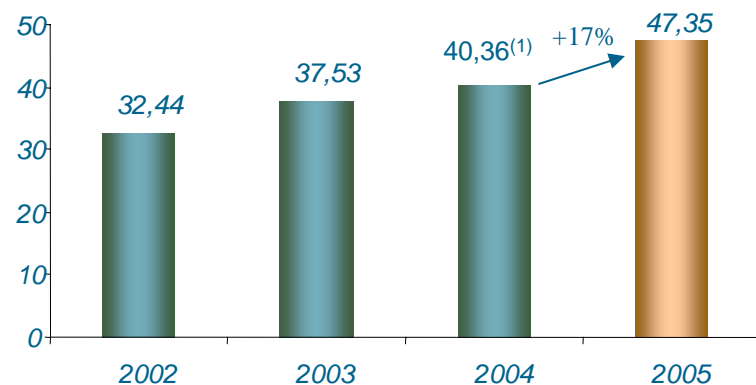


NAV 2005

Detalle NAV (Mn €)			
	dic-05	dic-04	% Crec
Fondos Propios (Metrovacesa)	1.851	704	163%
+ Plusvalías brutas Patrimonio	1.768	1.401	26%
+ Plusvalías brutas Promoción	1.272	915	39%
+/- Ajuste valor de mercado deuda finan	-51	-48	6%
+/- Otros ajustes	53	50	7%
+/- Minoritarios	-74	-19	286%
= NAV Bruto (antes de impuestos)	4.820	3.002	61%
- Impuestos sobre plusvalías	-715	-552	30%
= NAV Neto	4.105	2.450	68%
NAV Bruto por acción (Euros)	47,35	40,36	17%
NAV Neto por acción (Euros)	40,33	32,94	22%
Número de acciones (1)	101,8	74..38	37%

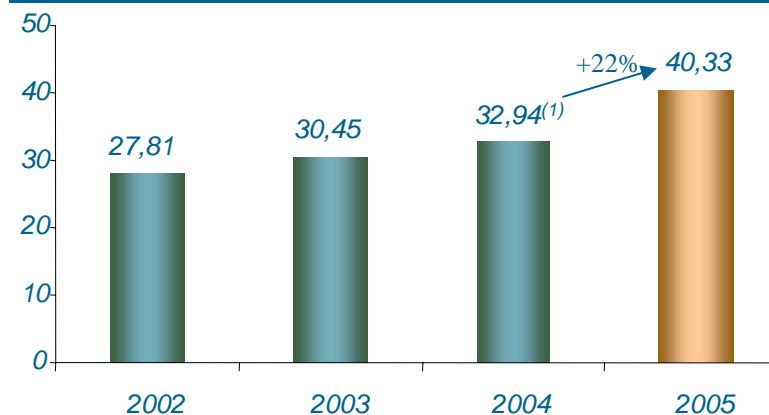
(1) Número de acciones final ajustado en 2004 por ampliación 1x20 Mayo 2005

NAV Bruto por acción (€)



(1) Cifras ajustadas por la ampliación de capital liberada 1x20 de mayo 2005

NAV Neto por acción (€)



(1) Cifras ajustadas por la ampliación de capital liberada 1x20 de mayo 2005

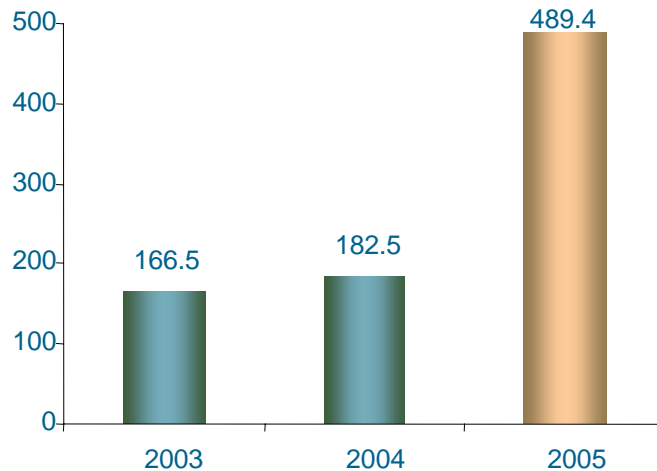
- I. Datos Principales 2005
- II. Información Financiera
- III. Evolución del Negocio**
- IV. Perspectiva 2006
- V. Apéndices



Negocio de Alquiler

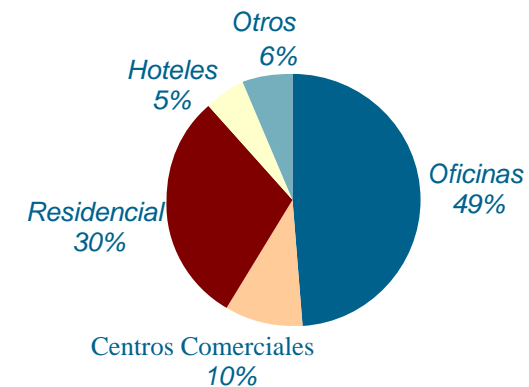
- ▶ El Grupo ha alcanzado unas rentas de 489 Mn €, de las cuales el 49% provienen de Oficinas, el 30% de residencial y el 10% de Centros Comerciales.
- ▶ La tasa de ocupación a final de año ha sido del 93%
- ▶ La superficie alquilada al final de año asciende a 4 Mn m².

Ingresos de Alquiler (Mn €)



Detalle de la Renta por Segmentos			
	2005 Mn€	Tasa Vacío	Sup. Alquilable m ²
España			
Oficinas	87,7	89,2%	465
Centros Comerciales	49,2	98,7%	196
Hoteles	26,4	100,0%	115
Resto	28,2	93,0%	655
Rentas España	191,5	93,1%	1.430
France/ Gecina:			
Oficinas	149,8	94,0%	1.131
Residencial	145,8	98,5%	1.236
Nuevos Productos	2,3	98,6%	211
Rentas Francia	297,9	96,7%	2.578
Total Grupo	489,4	92,9%	4.008

Ingresos de Alquiler por Segmentos



Rentas 2005

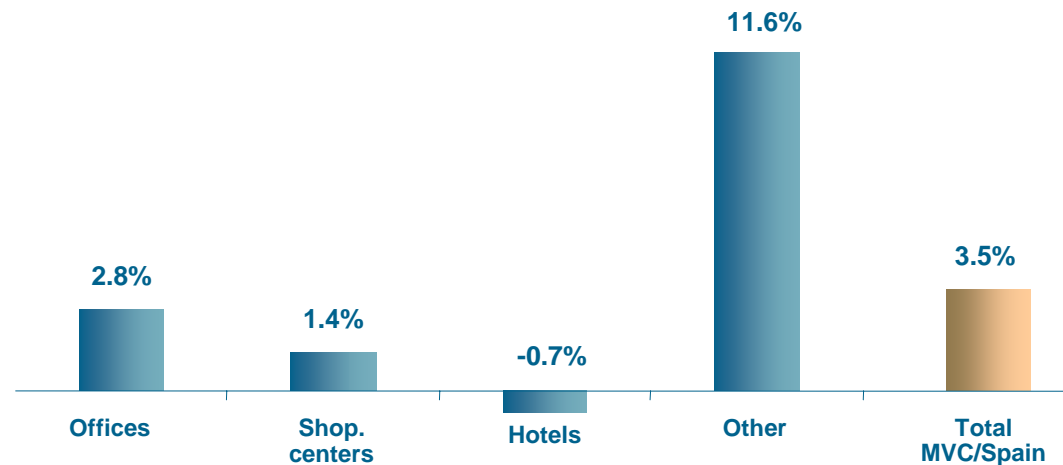
- ▶ La consolidación de las rentas de Gecina (7 meses) explica la mayor parte del crecimiento en 2005 vs. 2004.

Detalle del crecimiento de Rentas 2005 (Mn €)



- ▶ Las rentas homogéneas en España se han incrementado cerca de un 3% en Oficinas, 1,4% en Centros Comerciales y -0,7% en Hoteles.

Crecimiento Like for like (Datos España)



- ▶ Para el resto de la cartera el crecimiento en rentas homogéneas ha sido del 3,5% en el 2005.

Inversiones durante 2005

Total inversiones: 1.350 Mn €



Las **inversiones totales del año** ascienden a 1.350 Mn €; 1.101 Mn € en patrimonio y 249 Mn € en suelo.

► 462,7 Mn € en el **negocio de alquiler en España**: 99 Mn € en adquisición de activos y 364 Mn € en inversiones en mantenimiento y proyectos en curso.

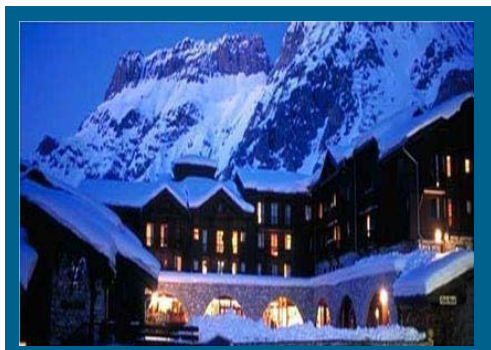
► Las **inversiones en el negocio de alquiler en Francia/Gecina** han ascendido a 637,9 Mn €: 553 Mn € en adquisiciones de activos y 85 Mn € en proyectos y mantenimiento.

► Las **inversiones en suelo** han ascendido a 249 Mn €.

Principales adquisiciones en 2005



Sede Vodafone, Madrid
Ubicación: P.E. La Moraleja
Inversión: 96,0 Mn €
Superficie alquilable: 25.812 m2
Único inquilino con contrato en vigor 2010



4 hoteles Club Med en Francia
Ubicación: Savoie & Provence
Inversión: 227,5 Mn €
Superficie alquilable: 96.424 m2
Habitaciones: 1.569



Oficinas Neuilly, Paris
Ubicación: Avenida Charles de Gaulle
Inversión: 74,0 Mn €
Superficie alquilable: 13.000 m2
Alquilados a Procter & Gamble hasta 2007



3 Naves logísticas Orion,
Ubicación: Region de Paris
Inversión: 89,0 Mn €
Superficie alquilable: 122.867 m2
Ocupación actual del 90%



Edificio oficinas Levallois-Perret
Ubicación: Region de Paris.
Inversión: 196,0 Mn €
Superficie alquilable: 96.424 m2
Totalmente arrendado

Desinversión de activos

Rotación de activos

Activo	Segmento	Ubicación	Precio venta (Mn €)	Superficie m2
Edificio España	Oficinas	Madrid	139	19.139
Hotel Plaza	Hoteles	Madrid	112	25.375
Océano I & II	Oficinas	Barcelona	31	16.530
Proyecto HP II	Oficinas	Madrid	38	11.104
6 Locales Comerciales	Locales Comerciales	Varios	6	4.037
Otros		-	62	58.946
Total España			387	135.131
Francia	Residencial / Oficinas	Francia	97	-
Total Consolidado			484	135.131

- ▶ Las plusvalías contables de la venta de activos (a coste histórico) han sido de 256 Mn € en el 2005.
- ▶ El precio medio de venta en Francia/Gecina ha sido un 5% por encima de la última valoración (en el momento de la venta). En España el precio de venta ha sido un 16% superior a la valoración de diciembre de 2004, o del 66% si se incluye el Edificio España/Hotel Plaza en la media.
- ▶ La venta del Edificio España/Hotel Plaza se ha realizado a un precio superior en 163 Mn € a la valoración de dic-04 o 1,6 € en términos de NAV Neto

Resumen de la Cartera de Proyectos

Cartera de Proyectos del Grupo Metrovacesa

Producto	Proyectos	Superficie	Inversión	% inversión	Yield
		Alquilable m2	Mn Eur	a dic-05	%
Total Oficinas	8	265.928	711,89	49%	8,4%
Total Centros Comerciales	5	109.238	189,1	53%	10,4%
Total Hoteles	4	60.098	151,3	42%	8,0%
Total Inversión España	17	435.264	1.052,3	49%	8,7%
Proyectos Francia (Gecina)	5	85.933	561,2	23%	7,9%
Total Grupo	22	521.197	1.613,6	40%	8,4%

- ▶ El Grupo cuenta actualmente con 17 proyectos en construcción en España y 5 en Francia, que sumarán 521.197 m2 a al cartera de alquiler: 435.264 m2 en España y 85.933 m2 en Francia, con una inversión total estimada de 1.613 Mn €
- ▶ Estos proyectos supondrán un incremento en rentas del 48% en España y del 8,6% en Francia, es decir, aportará un incremento total de rentas en el grupo del 27,8%.

Proyectos inaugurados en 2005



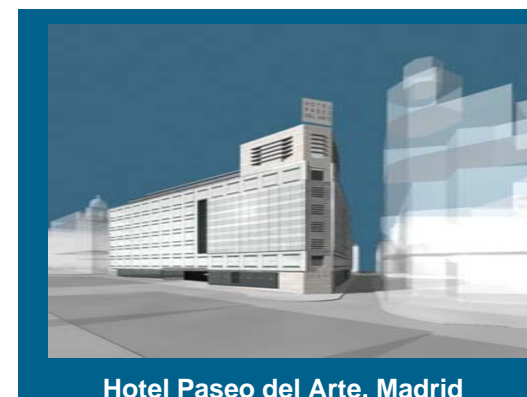
Centro Comercial Habaneras, Torrevieja (Alicante):
Entrada en explotación: Marzo 2005
Superficie alquilable: 24.058 m²
Inversión: 46 Mn €
Yield: 10%
Ocupación: 100%



Parque Empresarial Sanchinarro, Madrid:
Entrada en explotación: Marzo 2005
Superficie alquilable: 17.191 m²
Inversión: 47 Mn €
Yield: 8%
Ocupación: 100%

Proyectos que entrarán en 2006

Proyecto	Segmento	Ciudad	Superficie Alquilable m2	Inversión Mn Eur	Fecha finalización
Las Tablas	Oficinas	Madrid	27.073	49,65	1T2006
22@	Oficinas	Barcelona	32.262	56,41	1T2006
Pº Del Arte	Hoteles	Barcelona	15.098	40,25	1T2006
159, av Charles de Gaulle	Oficinas	Paris	3.826	28,09	1T2006
La Vital	C. Comerciales	Gandía (Valencia)	19.690	40,10	2T2006
Thader	C. Comerciales	Murcia	46.500	82,48	3T2006
122, Av du Gal Leclerc	Oficinas	Paris	11.411	37,4	2T2006
Total proyectos para 2006			155.860	334,3	



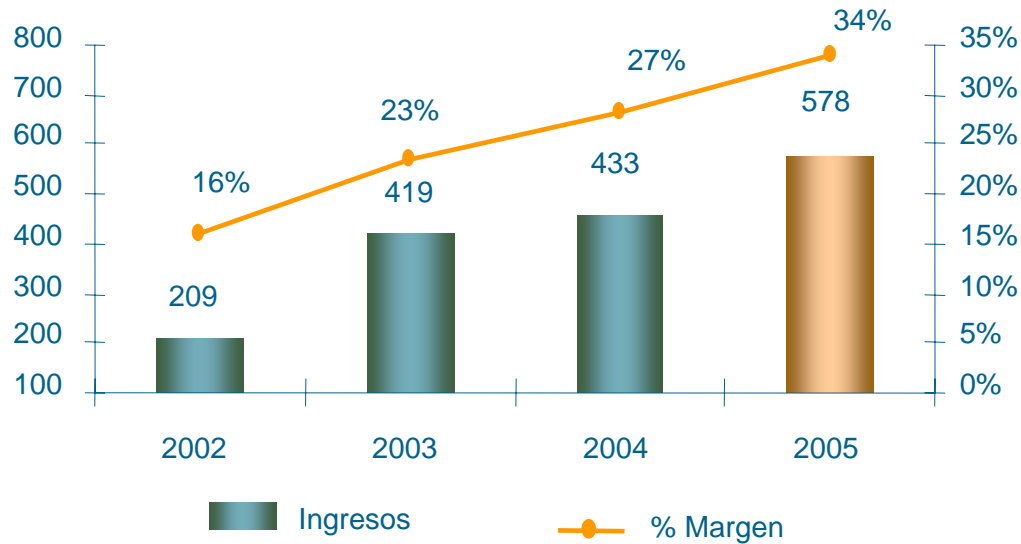
Proyectos adquiridos durante 2005

Proyecto	Segmento	Ciudad	Superficie Alquilable m2	Inversión Mn Eur	Fecha finalización
Adequa	Oficinas	Madrid	123.146	383,4	1T2008
Cristalia	Oficinas	Madrid	11.748	46,4	1T2008
Diagonal 199	Oficinas	Barcelona	6.198	21,3	3T2007
Novotel Glories	Hoteles	Barcelona	16.362	44,6	4T2008
Hotel Diagonal 0	Hoteles	Barcelona	20.287	52,0	2T2009
Hines Proyecto	Oficinas	Paris	40.000	308,0	2007/2008
Total proyectos adquiridos			217.741	855,7	

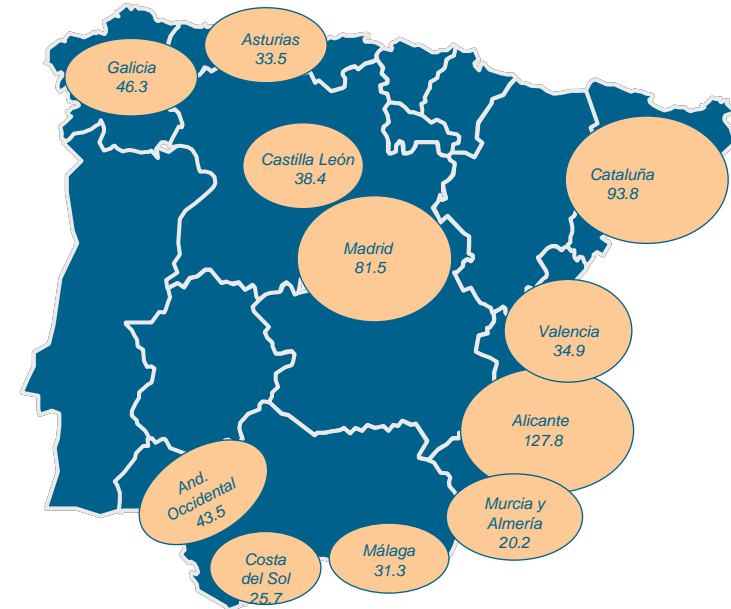


Promoción de viviendas (España)

Ventas contables de vivienda (Mn €)
(IAS => contabilización en la entrega)



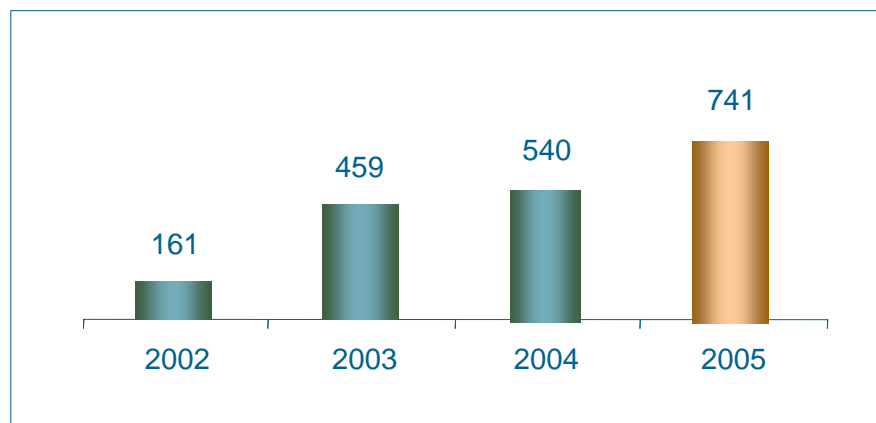
Distribución geográfica de las ventas (Mn €)



- ▶ Las ventas contables han sido de 578 Mn €, un 33,5% más que en 2004.
- ▶ Se entregaron 2.986 unidades través de 40 promociones
- ▶ El margen bruto creció hasta el 33,8% en 2005, con respecto al 26,6% en 2004.

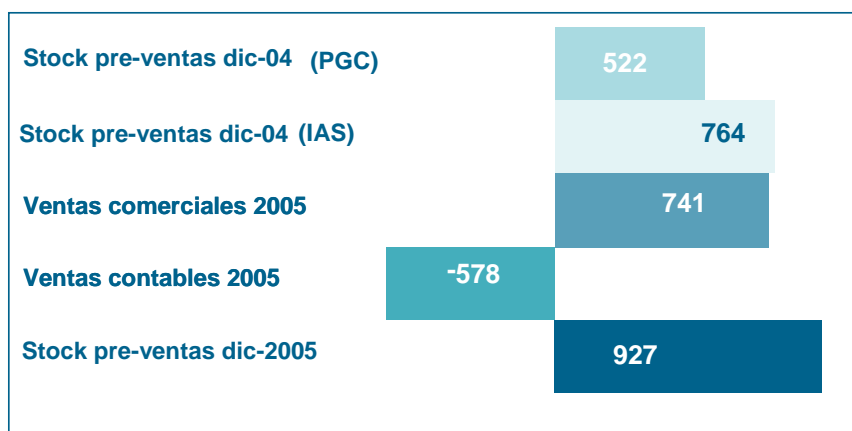
Promoción de viviendas (España)

Ventas comerciales (Mn €)

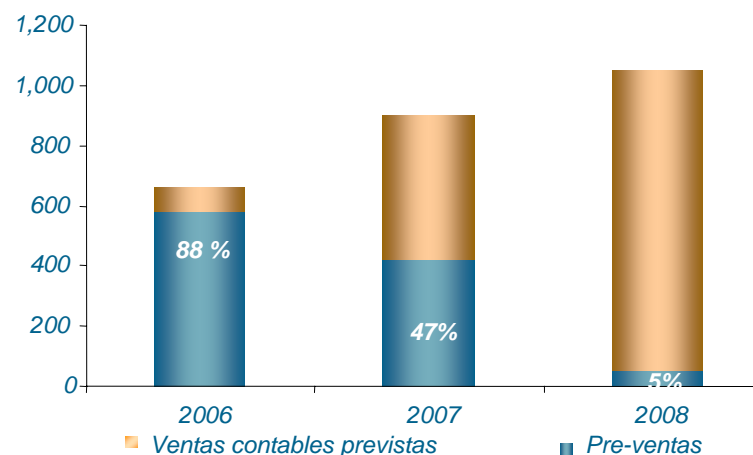


- ▶ Ventas comerciales (promociones todavía no entregadas) en 2005 de 741 Mn € (3.043 unidades), 37% superior al 2004.
- ▶ Efectiva estrategia comercial: 790 unidades fueron vendidas en 2005 (+26%) a través de nuevos canales comerciales (ferias inmobiliarias)

Stock de pre-ventas pendientes de contabilizar



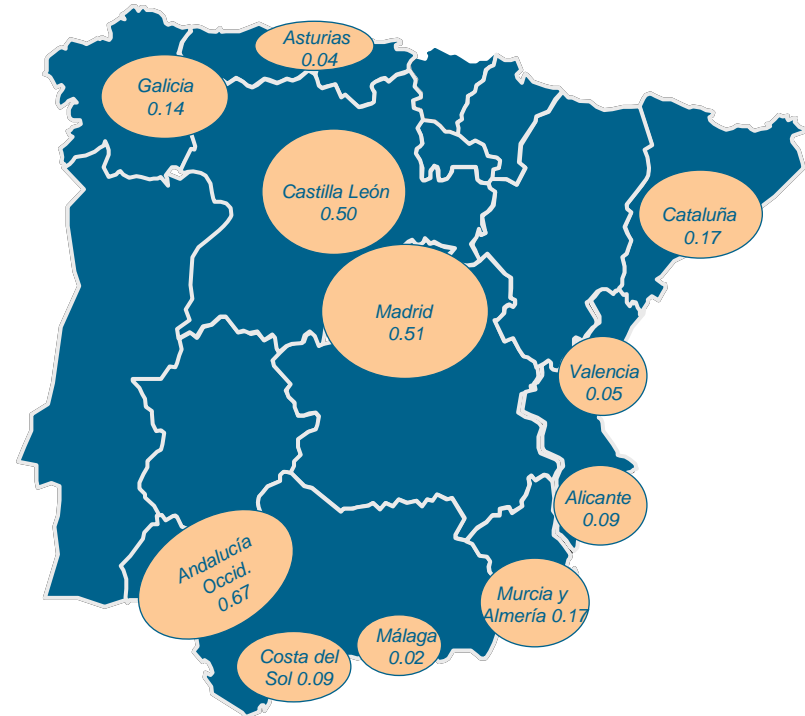
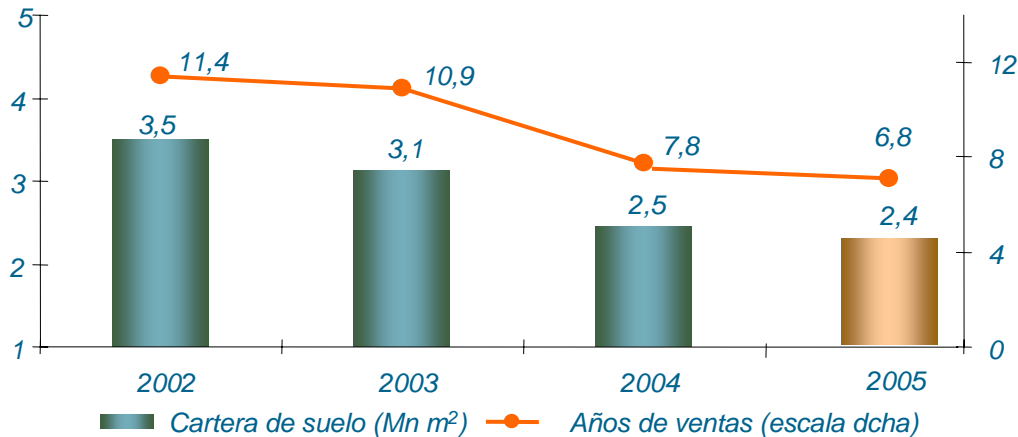
Grado de seguridad de las ventas contables futuras Mn €



Cartera de Suelo

Evolución de la cartera de suelo * (cifras en Mn m²)

* Excluyendo participadas



- ▶ La cartera de suelo consta de 2,4 Mn m²: 18.769 unidades de viviendas estimadas, equivalente a 6,8 años de actividad futura (basado en la actividad 2005).
- ▶ Además, cuenta con una cartera de suelo de 0,7 Mn m² (4.798 viviendas) a través de participadas por puesta en equivalencia.

- I. Datos Principales 2005
- II. Información Financiera
- III. Evolución del Negocio
- IV. Perspectiva 2006**
- V. Apéndices



Consolidación de Gecina en el Grupo

- ▶ **En el 2005 la adquisición de Gecina tal y como se comunicó al mercado ha sido:**
 - ▶ Neutral para los accionistas de Metrovacesa en términos de BPA y positiva en términos de CF ordinario por acción (con un incremento de un 20%).
 - ▶ Prácticamente neutral en dilución en términos de NAV neto por acción
- ▶ **Para el 2006 la participación del 68.54% de Metrovacesa en Gecina se consolidará por el año completo, por lo cual se espera que el impacto sea todavía más favorable que el visto en el ejercicio 2005.**
- ▶ **Al finalizar el año el precio de Gecina superó en un 18% del precio pagado por Metrovacesa ofreciendo mayor valor a nuestros accionistas (además de la variación del NAV).**

Cuentas a valor de mercado de activos

- ▶ **Metrovacesa ya ha anunciado que va a adoptar desde el 2006 el criterio de valoración a precios de mercado de las propiedades de inversión para presentar sus cuentas.**
- ▶ **Este criterio ya está siendo usado por otras empresas líderes inmobiliarias en Europa. En España ha sido la primera en anunciar el uso de este criterio contable en los próximos ejercicios.**
- ▶ **El grupo piensa que las ventajas derivadas de usar este criterio significan el tener una visión más concreta y correcta del valor creado cada año, y esto superaría a posibles desventajas.**
- ▶ **Internamente se mantendrá el presupuesto operativo sin incluir cambios potenciales en el valor de mercado de los activos, ya que las capacidades de afectar a este valor por los directivos es muy limitado y especialmente en el corto plazo**

Perspectivas para el 2006.

- ▶ **2006 será un año intenso para Metrovacesa:**
 - ▶ La demanda de vivienda continúa sólida, pero se van a realizar por el grupo esfuerzos adicionales para controlar y reducir su valor en riesgo (VaR) con un objetivo de crecimiento en ventas del 15% .
 - ▶ Siete nuevos proyectos que entrarán en explotación.
 - ▶ Una oportunidad estratégica en Gecina, donde tanto el plan de negocio como el presupuesto van a ver sus frutos visibles ya en el 2006.

- ▶ **El presupuesto para el grupo es de 471Mn€, sin incluir variaciones en plusvalías de inmuebles, un 30% por encima del 2005.**

- I. Datos Principales 2005
- II. Información Financiera
- III. Evolución del Negocio
- IV. Perspectiva 2006
- V. Apéndices**



Valoración de Patrimonio

Detalle de valoración de Negocio de Alquiler

	Valor Dic-05	Valor Dic-04	%Crecimiento		% Yield	Valor
	Mn €	Mn €	Total	Homogéneo	renta actual	Eur/m2
<u>España:</u>						
Oficinas	1.708	1.399	22,1%	13,5%	5,9%	3.448
Centros comerciales	761	663	14,7%	4,9%	6,3%	3.892
Hoteles	189	259	-27,2%	-3,7%	6,5%	1.643
Total Otros	503	443	13,6%	9,9%	5,7%	1.401
Participadas	58	45	28,9%	-	-	1.101
Suelo y Proyectos en curso	759	484	56,8%	-	-	1.381
Total Activos España	3.978	3.294	20,8%	9,3%	6,0%	3.452
<u>Francia:</u>						
Oficinas	4.632	-	-	-	6,7%	4.727
Residencial	3.624	-	-	-	5,7%	2.886
Otros	281	-	-	-	7,2%	1.335
Proyectos en curso	255	-	-	-	-	-
Total Activos Francia	8.793	-	-	-	6,3%	3.834
TOTAL ACTIVOS ALQUILER	12.771	3.294	288,0%		6,2%	3.731

Valoración de Promoción y Suelo

Detalle de valoración de Negocio de Promoción y Suelo

	Valor Dic-05 Mn €	Valor Dic-04 Mn €	% incr.	Superficie m2	Valor Eur / m2	Nº uds vivienda
Andalucía Occidental	298,5	257,5	15,9%	665.979	448	5.954
Alicante	120,2	63,5	89,4%	108.680	1.106	1.098
Almería	35,0	34,9	0,3%	47.729	733	389
Asturias	25,0	89,3	-72,0%	41.597	601	422
Cataluña	175,0	188,8	-7,3%	168.731	1.037	1.575
Madrid / Centro	267,7	257,9	3,8%	506.876	528	2.472
Galicia	55,0	53,3	3,3%	138.225	398	1.319
Málaga	18,8	7,2	160,4%	21.300	883	145
Costa del Sol	82,4	78,3	5,2%	85.793	960	722
Murcia	87,8	35,9	144,3%	120.530	728	1.188
Valencia	14,0	11,6	20,7%	31.978	438	230
Valladolid	116,1	95,9	21,1%	498.767	233	3.254
Participadas (suelo)	268,6	187	43,5%	706.197	380	4.798
Total cartera de suelo	1.564,2	1.361,4	14,9%	3.142.383	498	23.567
Promociones en curso	1175,5	753,1	56,1%			
Unidades terminadas	107,1	70,9	51,0%			
Participadas (en curso)	101,2	60,6	66,9%			
Total Area de Promoción y Suelo	2.947,9	2.246,0	31,2%	3.142.383		23.567

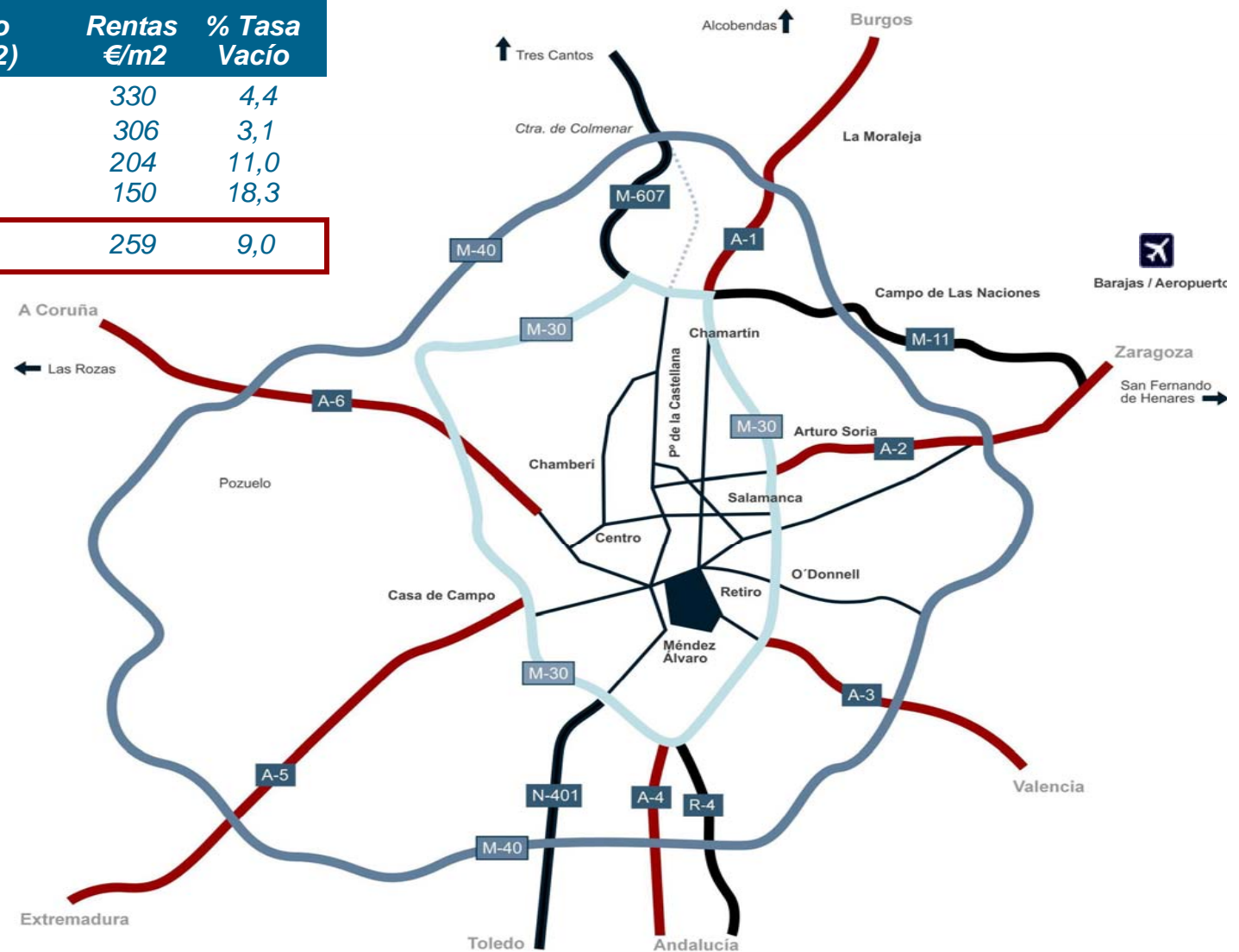
Proyectos en curso Dic-2005

PROYECTO	País	Localización	Superficie alquilable m2	Inversión Mn Eur	Fecha finalización
OFICINAS					
Adequa	España	Madrid	123.146	383,4	2008/2010
City Metrop. 22@	España	Barcelona	28.543	71,9	jul-08
Las Tablas	España	Barcelona	32.262	56,4	feb-06
Isla Chamartin I	España	Madrid	27.073	49,7	feb-06
Isla Chamartin II	España	Madrid	18.797	41,3	ene-07
Diagonal 199	España	Madrid	18.161	41,5	ene-08
Cristalia	España	Barcelona	6.198	21,3	oct-07
122, Av du Gal Leclerc	España	Madrid	11.748	46,4	ene-08
159, av Charles de Gaulle	Francia	Boulogne	11.411	37,4	jun-06
Figaro rue du Louvre	Francia	Neuilly	3.826	28,1	1T06
Hines Project	Francia	Paris	8.196	62,8	jun 08
Total Oficinas		La Defense & Boulogne	40.000	308,0	2007/2008
			329.361	1.148,1	
CENTROS COMERCIALES					
Thader	España	Murcia	46.500	82,5	sep-06
La Maquinista	España	Barcelona	19.498	23,0	dic-07
La Vital	España	Gandía	19.690	40,1	abr-06
Ferrol	España	Ferrol	14.388	28,8	mar-08
Vialia	España	Lérida	9.162	14,7	feb-08
Centre Beaugrenelle	Francia	Paris	22.500	125,0	40878
Total Centros Comerciales			131.738	314,1	
HOTELES					
Pº Del Arte	España	Madrid	15.098	40,2	feb-06
Manoterias Hotel	España	Madrid	8.351	14,5	jun-07
Novotel Glories	España	Barcelona	16.362	44,6	dic-08
Hotel Diagonal Zero	España	Barcelona	20.287	52,0	abr-09
Total Hoteles			60.098	151,3	
TOTAL PROYECTOS			521.197	1.613,6	

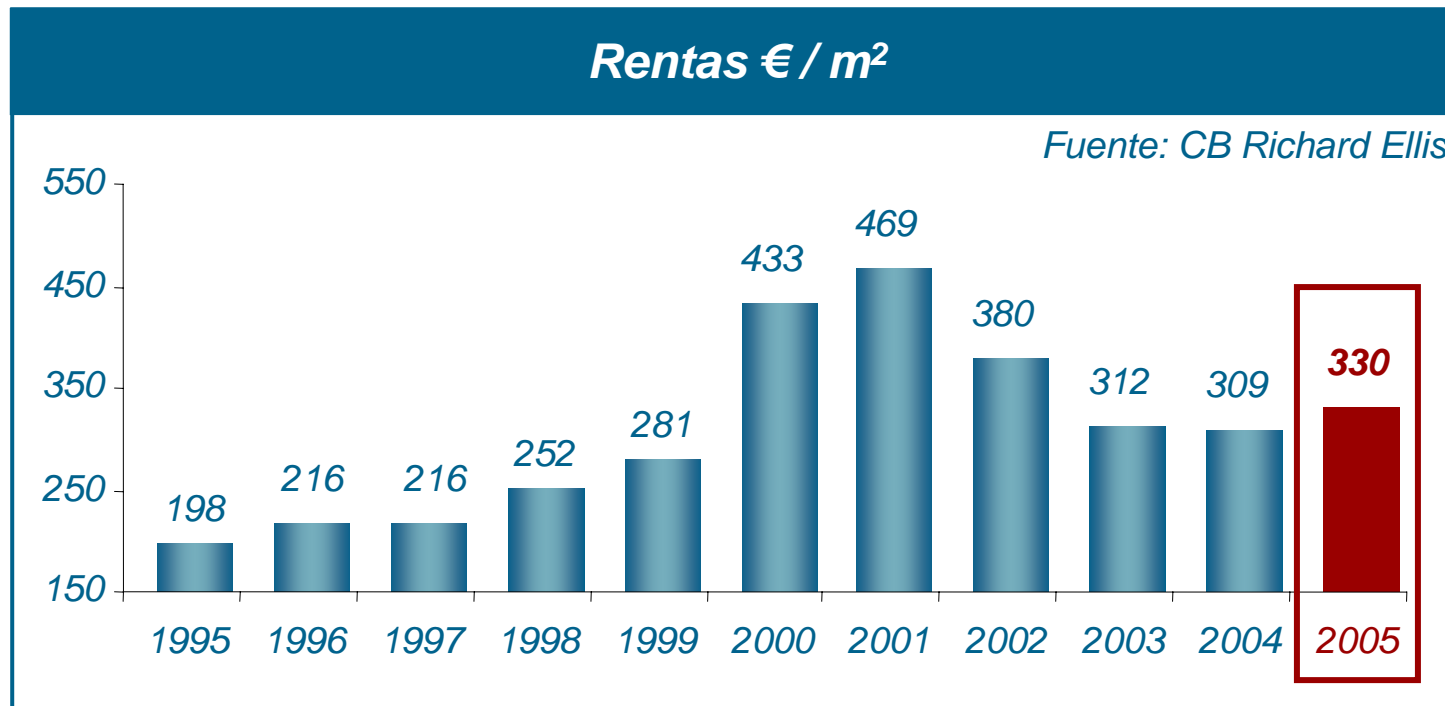
Mercado Oficinas- Madrid

	Tamaño (Mn m2)	Rentas €/m2	% Tasa Vacío
<i>Distrito de Negocio</i>	2,2	330	4,4
<i>Distrito Norte Negocio</i>	3,4	306	3,1
<i>M-30 Periferia</i>	2,1	204	11,0
<i>M-40 Periferia</i>	2,8	150	18,3
Media	10,5	259	9,0

Fuente: CBRE

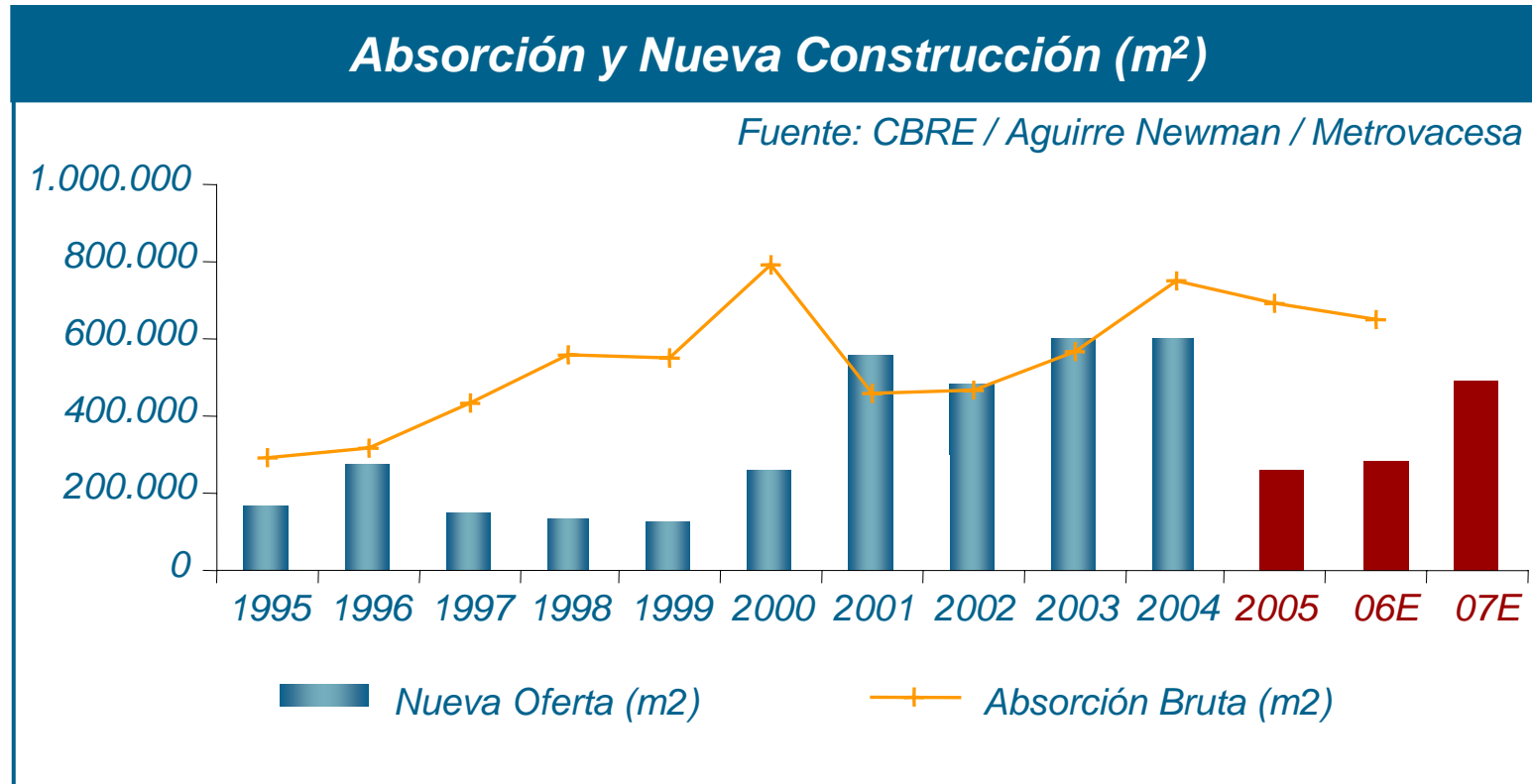


Rentas de Oficinas-Madrid



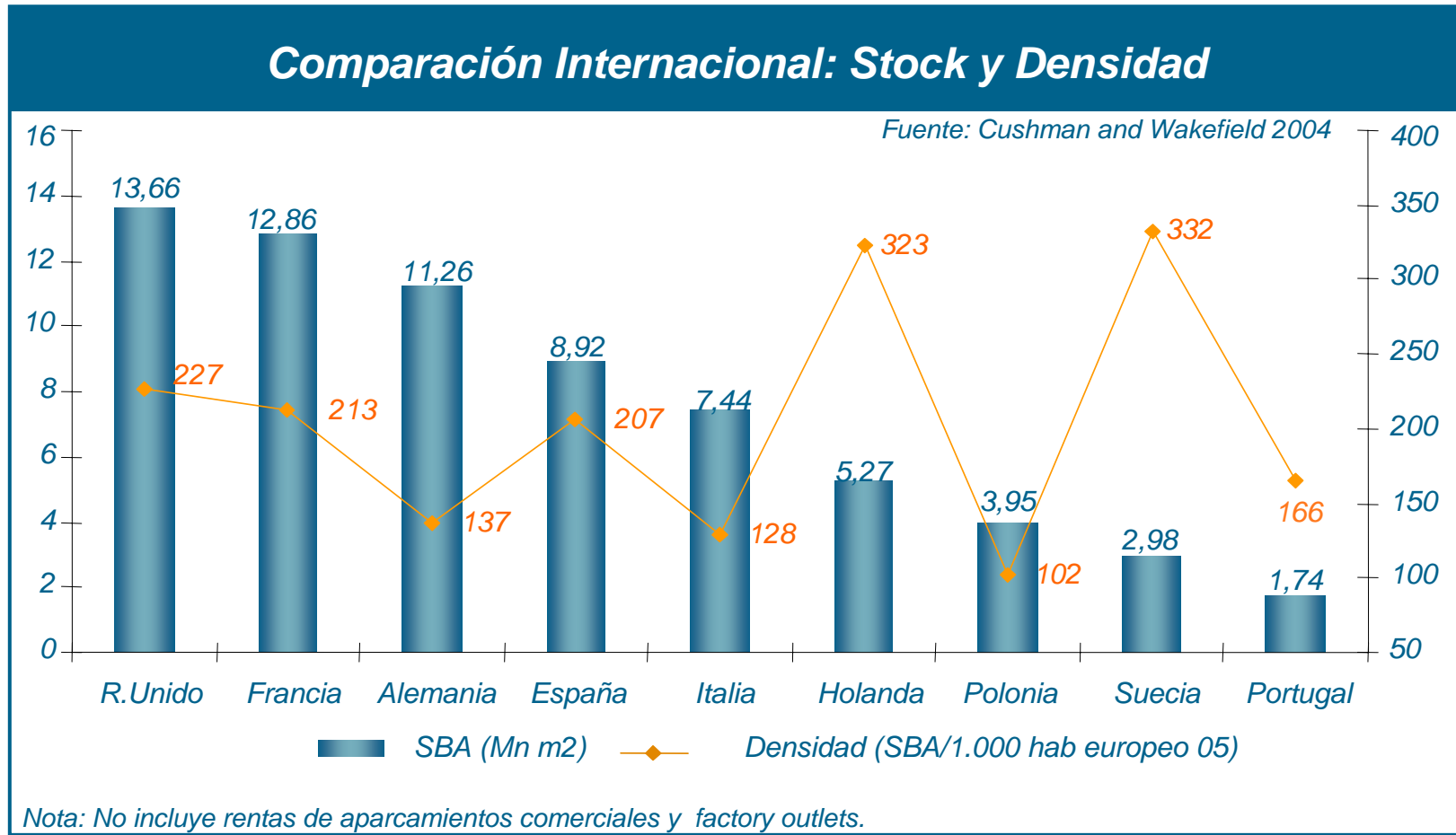
Cambio en ciclo de oficinas: las rentas de mercado han empezado a recuperarse en 2005 (+7%)

Oferta y Demanda de Oficinas-Madrid



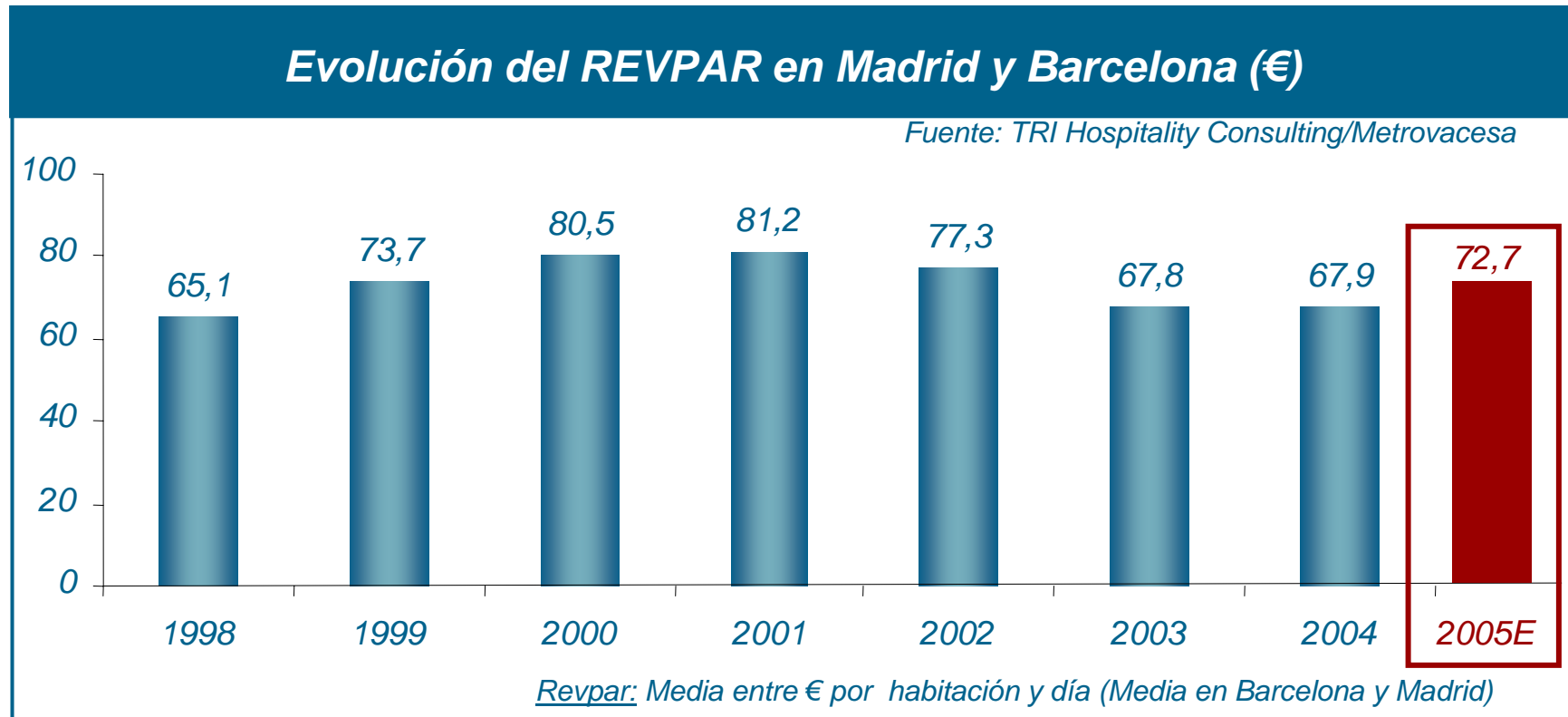
Buen equilibrio entre la oferta y la demanda para el 2005-2006

Densidad de Centros Comerciales



La densidad española es similar a las principales ciudades europeas

Mercado de Hoteles-Revpar

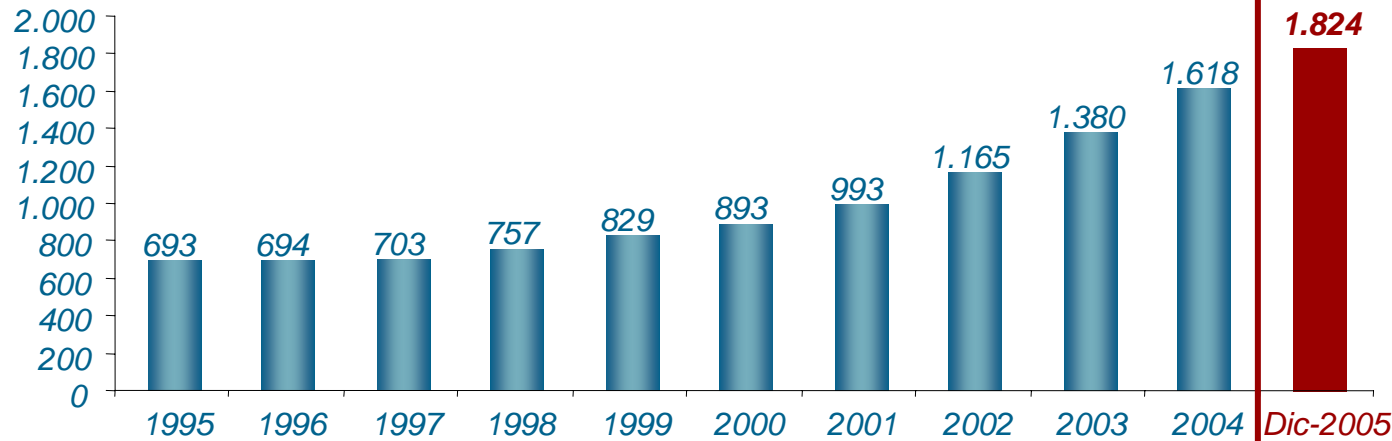


En 2005 el Revpar ha empezado a recuperarse

Mercado español de la vivienda

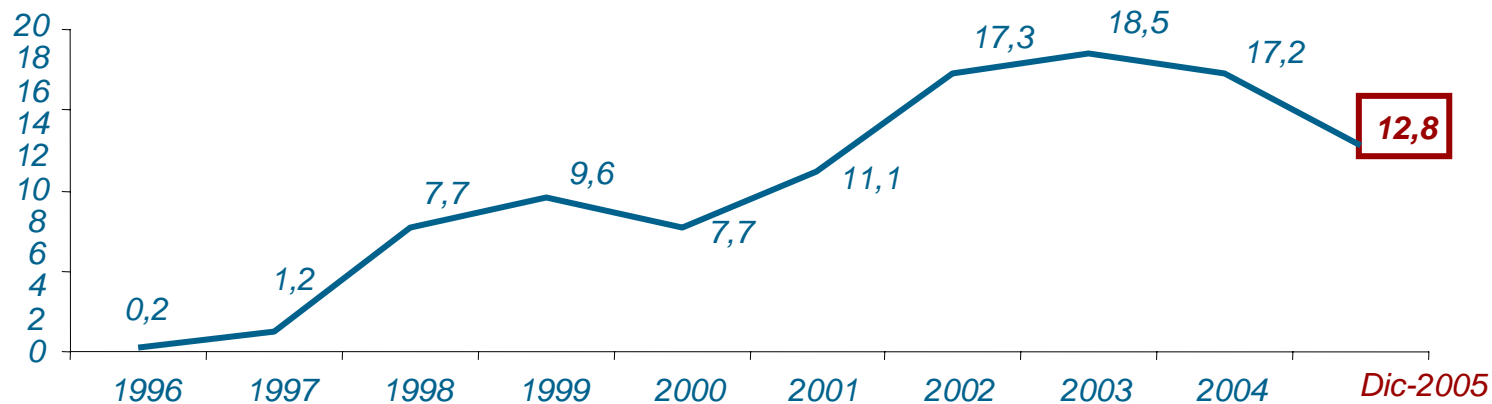
Media del precio de la vivienda (€/m²)

Fuente: Ministerio de la Vivienda



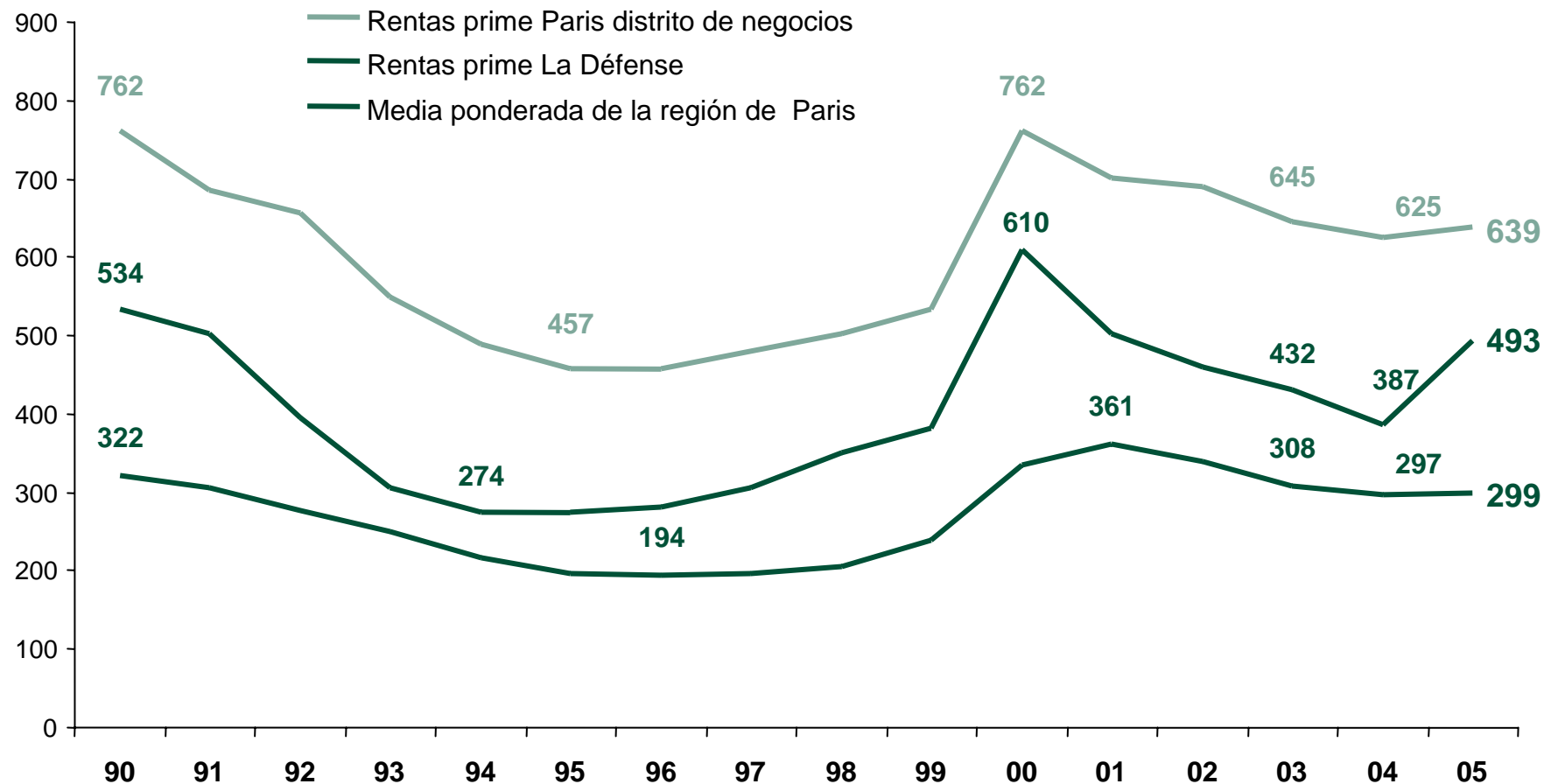
Precio de la vivienda: crecimiento anual % en España desde 1995

Fuente: Departamento de la Vivienda (4T2005)



Rentas de Oficinas-Paris

Valores nominales en
€ netos m2 anuales

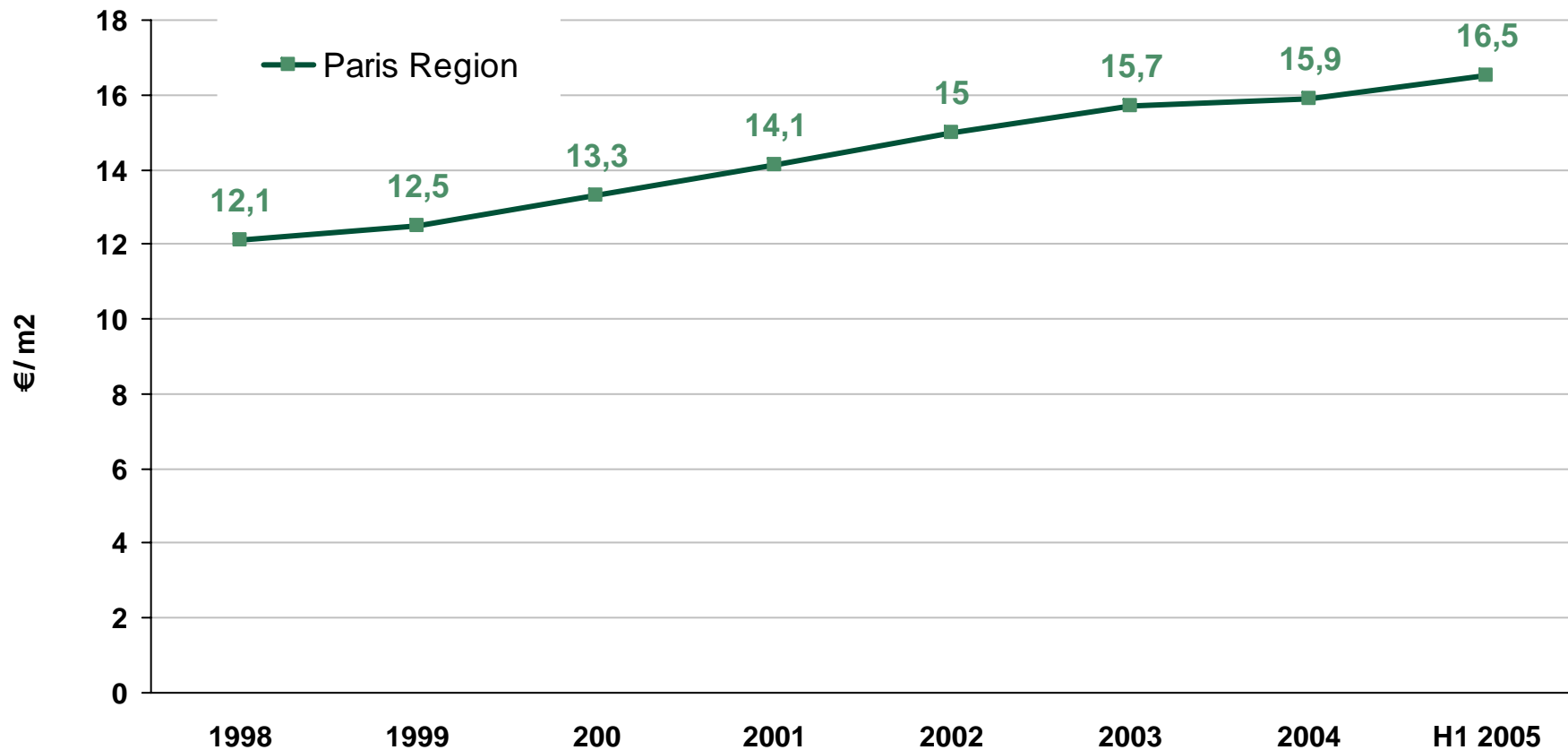


Nota de la metodología: antes del 2001, las rentas prime corresponden al valor transaccional superior registrado en los edificios, excepto transacciones atípicas. Desde 2001, rentas prime corresponden a la media ponderada de el valor de alquiler de 10 transacciones, registradas durante el periodo de seis meses anteriores y con superficies iguales o mayores 500 m2.

Fuente: CB Richard Ellis

Rentas Residencial-Paris

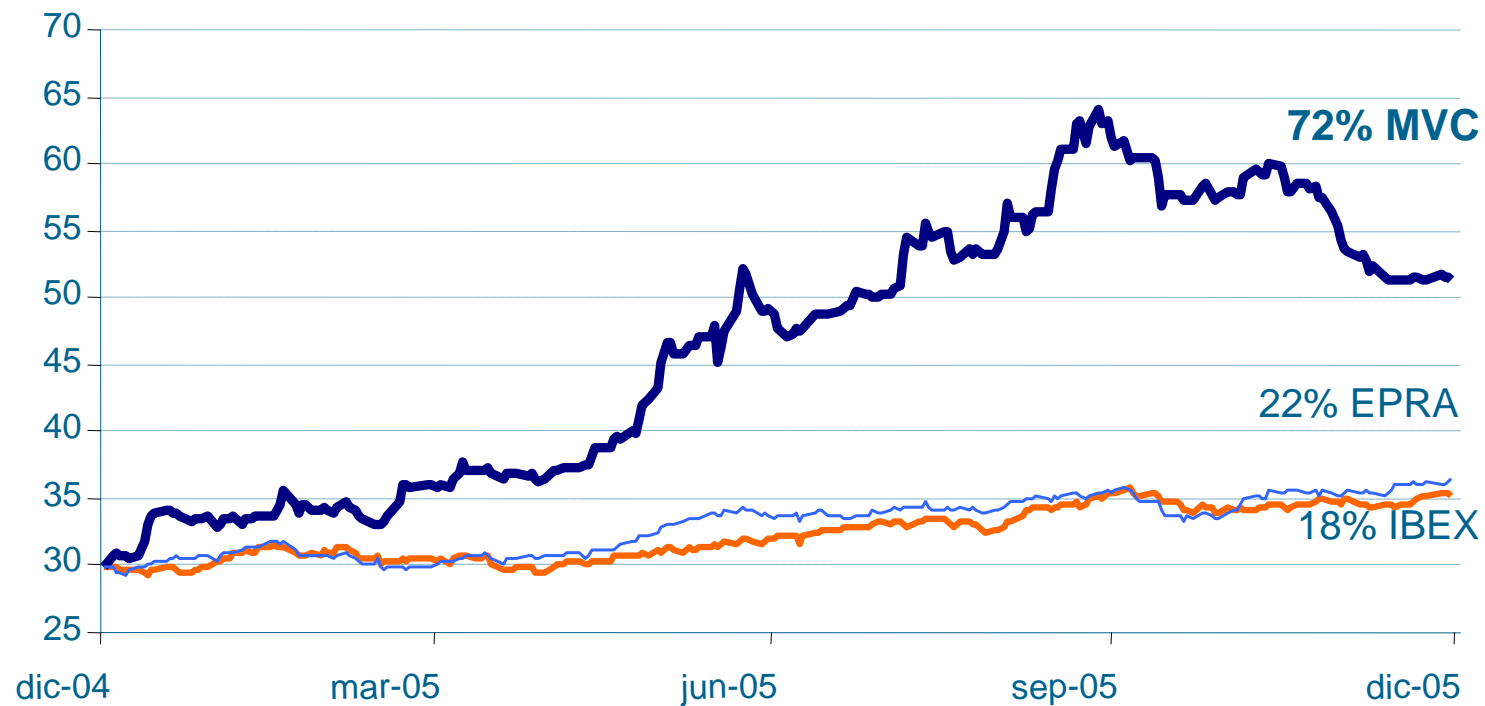
Niveles de renta entre 1998 y 2005



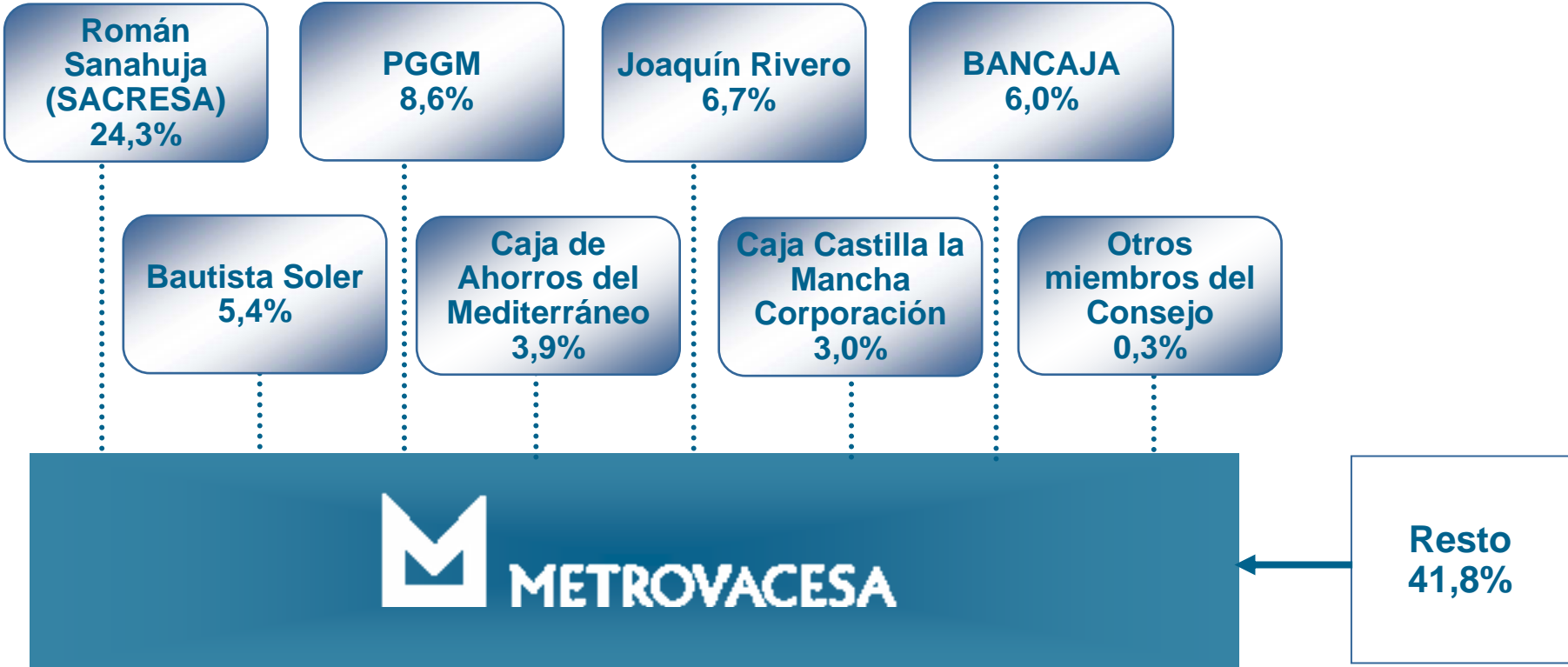
Fuente : CB Richard Ellis, UNPI

Comportamiento de la acción

Evolución bursátil 2005



Estructura accionarial de MVC



Número de acciones

Movimiento en el número de acciones en 2005

Operación	Acciones emitidas	Nº Acciones Totales
Número de acciones en circulación en dic-2004		70.838.773
feb-05 4ª conversión bonos convertibles	2.121	70.840.894
may-05 Ampliación liberada 1x20	3.542.044	74.382.938
jul-05 Ampliación de capital 7x19 (36,50 € acción)	27.404.237	101.787.175
Número de acciones en circulación en dic-2005		101.787.175

METROVACESA

PRESENTACIÓN DE RESULTADOS 2005



28 Febrero, 2005