

RESULTADOS 1er. Trimestre 2005

4 de mayo de 2005

Datos Principales			
(mn Eur)	1T 2005	1T 2004	% Incr
<u>Resumen cuenta de resultados:</u>			
Ingresos de Alquiler	45,54	47,31	3,7%
Venta de Activos	54,61	57,28	-4,7%
Ingresos Promoción Vivienda	122,77	73,71	66,6%
Ventas de Suelo	44,83	52,74	-15,0%
Ingresos Servicios	0,57	0,99	-42,7%
Total Ingresos	268,32	232,03	15,6%
EBITDA	107,56	97,50	10,3%
Resultado Ordinario	83,85	72,44	15,8%
Beneficio Neto Atribuible	58,56	50,89	15,1%
Cash Flow	67,7	60,0	12,7%
Nº acciones (Mn)	70,84	63,33	11,9%
BPA - Benef. por acción (€)	0,83	0,80	2,9%
<u>Resumen datos de balance:</u>			
Recursos propios	667,4	644,3	3,6%
Deuda Neta	2.254,9	2.430,3	-7,2%
<u>Resumen datos operativos:</u>			
Superficie alquilable (Mn m2)	1,34	1,28	4,9%
Proyectos en construcc. (Mn m2)	0,20	0,16	25,0%
Tasa de ocupación media %	91,5%	92%	
Margen bruto Promoción %	32,8%	18,6%	
Ventas comerciales vivienda (1T)	128,7	127,9	0,6%

Puntos a destacar:

- El beneficio neto crece un 15,1% hasta 58,56 Mn €.
- El resultado ordinario crece un 15,8% hasta 83,85 Mn €
- Fuerte crecimiento de las ventas de vivienda (+66,6%), con una margen bruto del 32,8%. Continúa la fortaleza de las ventas comerciales de vivienda.
- En el 1T han entrado en explotación dos nuevos desarrollos: el centro comercial Habaneras y el Parque de oficinas Sanchinarro, con una ocupación del 100% y 95% respectivamente.
- En abril de 2005 se ha formalizado la adquisición del solar de Renault en Madrid, donde se realizará el mayor proyecto del Grupo: un complejo de oficinas con 7 edificios y un total de 123.000 m2 alquilables para 2007-2009.
- Las ventas de inmuebles y de suelo se han realizado un 18% y un 19% por encima de la última valoración externa de dic-2004.
- METROVACESA ha lanzado una OPA sobre el 100% de la inmobiliaria francesa Gecina, que finaliza el día 19 de mayo.

(1) Nº de acciones de 2004 ajustado por las dos ampliaciones liberadas de 2004

INDICE :

1.- Comentarios Previos	Pág. 2
2.- Estados Financieros	Pág. 3
3.- Actividad de Patrimonio	Pág. 6
4.- Promoción de vivienda	Pág. 9
5.- Gestión y Venta de suelo	Pág. 10
6.- Otros Datos de Interés	Pág. 11

1.- COMENTARIOS PREVIOS

Adaptación a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

- Los resultados del 1T 2005 se han elaborado aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Para facilitar su comparación, la cuenta de resultados del 1T del año anterior ha sido ajustada también bajo los criterios NIIF y, por tanto, es diferente de la publicada hace un año bajo el criterio de contabilidad nacional.

Perspectivas

- El proceso de adquisición de la inmobiliaria francesa GECINA obliga a variar la previsión de resultados del año 2005. En estos momentos no es posible precisar una nueva estimación, a la espera de conocer el resultado de la OPA en curso, si bien cabe esperar que sea superior a los 265 Mn € de beneficio neto previstos anteriormente.
- El negocio recurrente del Grupo avanza de forma satisfactoria. El mercado de oficinas de Madrid comienza a dar síntomas de recuperación, con una subida de las rentas en el primer trimestre del 4% en el distrito de negocios, y una mayor confianza por parte de los inquilinos. Asimismo, la demanda de viviendas, en los proyectos que promueve METROVACESA, sigue siendo fuerte y nos permite confiar en crecimientos en los ingresos para los dos próximos ejercicios. Por el contrario, el mercado hotelero de Madrid sigue sin dar muestras de recuperación a corto plazo.

Adquisición de la inmobiliaria francesa Gecina

- El 14 de marzo de 2005, METROVACESA ha adquirido el 30% de GECINA por un importe de 1.672,1 Mn €, y al día siguiente ha lanzado una oferta pública por el 100% de la empresa francesa, que finalizará previsiblemente el día 19 de mayo.
- La compra del 30% inicial de GECINA se ha contabilizado temporalmente como una inversión financiera, sin impacto en la cuenta de resultados de este primer trimestre, al no haber sido posible consolidar contablemente esta participación.
 - A partir del segundo trimestre, se consolidarán los resultados de GECINA por puesta en equivalencia entre marzo y mayo, y por integración global a partir de junio (siempre y cuando se supere el 50% en la OPA).
- La inversión en GECINA supondrá la creación del mayor Grupo inmobiliario de la zona euro, y permite a METROVACESA entrar en el atractivo mercado inmobiliario francés a través de una gran compañía con una excelente cartera de activos de calidad.

2.- ESTADOS FINANCIEROS

Cuenta de Resultados			
<i>Mn Eur</i>	1T 2005	1T 2004	<i>Crec.</i> %
Ingresos alquiler	45,54	47,31	-3,7%
Venta de Activos	54,61	57,28	-4,7%
Ventas Promoción vivienda	122,77	73,71	66,6%
Ventas Suelo	44,83	52,74	-15,0%
Ingresos Servicios	0,57	0,99	-42,7%
TOTAL INGRESOS	268,32	232,03	15,6%
Margen bruto Alquileres	41,59	42,41	-1,9%
Margen bruto Venta Activos	20,91	28,40	-26,4%
Margen bruto Vivienda	40,21	13,74	192,6%
Margen bruto Suelo	14,85	21,90	-32,2%
Margen bruto Servicios	0,41	0,80	-48,6%
TOTAL MARGEN BRUTO	117,97	107,26	10,0%
Gastos generales y de personal	-10,41	-9,76	6,7%
EBITDA	107,56	97,50	10,3%
Amortizaciones	-9,09	-9,12	-0,3%
Provisiones	0,17	-1,36	-112,6%
Gastos financieros brutos	-24,59	-19,44	26,5%
<u>Capitalización gastos financieros</u>	<u>10,18</u>	<u>4,94</u>	<u>105,9%</u>
Resultado financiero neto	-14,42	-14,49	-0,5%
Puesta en equivalencia	-0,37	-0,09	292,0%
RESULTADO ORDINARIO	83,85	72,44	15,8%
Extraordinarios	0,00	0,00	0,0%
RESULTADO BRUTO	83,85	72,44	15,8%
Impuestos	-24,43	-21,06	16,0%
Minoritarios	-0,85	-0,49	74,1%
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE	58,56	50,89	15,1%
Cash Flow	67,5	61,4	10,0%
Tasa fiscal efectiva	29,1%	29,1%	
Nº acciones en circulación (Mn) ⁽¹⁾	70,84	63,33	11,9%
Nº acciones dilución plena (Mn) ⁽²⁾	70,84	70,84	0,0%
BPA (Eur) ⁽¹⁾	0,83	0,80	2,9%
BPA diluido (Eur) ⁽²⁾	0,83	0,72	15,1%

(1) Número de acciones de 2004 ajustado por las dos ampliación de capital liberada 1x20 de marzo y septiembre de 2004

(2) Teniendo en cuenta la conversión de los bonos convertibles que estaban en circulación en marzo de 2004

Ingresos y margen bruto

- Los ingresos totales crecieron un 15,6% hasta 268,32 Mn € y el margen bruto creció un 10,0% hasta 117,97 Mn €.
- Destaca especialmente el crecimiento de las ventas de vivienda, en un 66,6%, con un margen bruto sobre ventas del 32,8%.
- Los ingresos por alquiler descendieron un 3,7% debido al diferente calendario de incorporación de nuevos activos: más en el 1T de 2004 que en este año. De hecho, el crecimiento homogéneo ha sido del 2,9%.
- Durante el primer trimestre se vendieron inmuebles por importe de 54,61 Mn €, con una plusvalía contable de 20,91 Mn €. El precio de venta ha sido un 18% superior a la última valoración de activos a diciembre de 2004.

Resultado ordinario

- Los gastos generales y de personal sumaron 10,41 Mn € en el primer trimestre, con un crecimiento del 6,7%.
- El EBITDA del Grupo creció un 10,3% hasta 107,56 Mn €. El desglose del EBITDA por línea de negocio se muestra en la tabla a continuación.

Contribución al EBITDA			
<i>Mn Eur</i>	2005 1T	2004 1T	% Crec.
EBITDA Alquileres	40,19	41,05	-2,1%
EBITDA Venta de activos	20,91	28,40	-26,4%
EBITDA Promoción de vivienda	37,86	11,48	229,7%
EBITDA Suelo	14,68	21,80	-32,7%
EBITDA Servicios	0,41	0,80	-48,6%
Gastos centrales	-6,49	-6,04	7,6%
Total EBITDA	107,56	97,50	10,3%

- Los resultados financieros netos fueron similares a los del primer trimestre del año anterior (descenso del 0,5%).
- El resultado ordinario crece un 15,8% hasta un total de 83,85 Mn €.

Resultado neto

- La tasa de impuestos efectiva se ha mantenido constante en un 29,1%.
- Finalmente, el beneficio neto ha crecido un 15,1% hasta 58,56 Mn €.
- Por acción, el beneficio neto (BPA) el 1T 2005 asciende a 0,83 €.

Balance de situación

Balance de Situación (marzo-05 frente a dic-04)					
Activo (Mn Eur)	Mar-05	Dic-04 ⁽¹⁾	Pasivo (Mn Eur)	Mar-05	Dic-04 ⁽¹⁾
Accionistas por desemb. no exig.	0,5	0,5	Capital	106,3	106,3
Inmov. mat, Inm y Gtos est.	1.869,1	1.889,1	Reservas	529,8	348,1
Inmov. Financiero	1.765,2	90,7	Resultados	58,6	218,0
Acciones propias	0,0	0,0	Dividendo a cuenta	-38,3	-38,3
Impuestos anticipados	43,8	59,3	Minoritarios	11,1	10,2
Deudores a Largo Plazo	0,0	22,6	Total Patrimonio Neto	667,4	644,3
Total Inmovilizado	3.678,2	2.061,8	Prov. para riesgos y gastos	17,2	19,9
Fondo de Comercio Consolidación	16,0	16,0	Difer. negativas de consolidación	0,0	0,0
Gastos a distrib. en varios ejerc.	0,0	-0,1	Ingr. a distribuir en varios ejerc.	0,04	0,05
Tesorería / IFT	62,6	48,1	Acreeedores largo plazo	169,0	248,6
Existencias	1.405,7	1.347,4	Deuda financiera L/P	1.963,9	1.889,1
Deudores	185,8	89,9	Acreeedores corto plazo	2.178,1	385,2
Otro Circulante	0,5	0,0	Deuda financiera C/P	353,6	376,3
Total Circulante	1.654,7	1.485,4			
Total Activo	5.349,3	3.563,5	Total Pasivo	5.349,3	3.563,5

(1) Balance a Dic-2004 según Normas de Internacionales de Información Financiera (NIIF), no auditado

- El tamaño del Balance ha crecido un 50,1% frente al cierre del ejercicio 2004, con motivo de la adquisición de un 30% de Gecina por 1.672,1 Mn €.
- Esta inversión se ha recogido en el Balance como mayor "inmovilizado financiero", con contrapartida en "acreeedores a corto plazo", ya que el precio de adquisición será abonado a AGF y AZUR- GMF en diciembre de 2005.
- La deuda financiera neta a marzo de 2005 es de 2.254,9 Mn €, un 2% superior a la del inicio del año 2005 y un 7% inferior a la de marzo de 2004.
- Aparte de la comentada inversión en Gecina, las inversiones operativas de METROVACESA durante los tres primeros meses del año han sido moderadas. En Patrimonio, no se ha realizado ninguna compra de inmuebles, y se han invertido 24 Mn € en los proyectos en curso. Por otro lado, se han invertido 79 Mn € en suelos para promoción de vivienda.

3.- ACTIVIDAD DE PATRIMONIO

Patrimonio: Contribución a resultados			
Mn Eur	1T 2005	1T 2004	% Incr.
Ingresos de alquiler	45,54	47,31	-3,7%
Costes directos	-3,95	-4,90	-19,4%
Contribución Margen Bruto Patrimonio	41,59	42,41	-1,9%
% Margen bruto s/Ingresos	91,3%	89,6%	
Gastos generales y de personal	-1,40	-1,36	2,8%
EBITDA Patrimonio	40,19	41,05	-2,1%
% Margen EBITDA s/Ingresos	88,3%	86,8%	

- Los ingresos de alquiler fueron 45,54 Mn €, un 3,7% inferiores al año anterior, a pesar de un crecimiento del 2,9% en los ingresos homogéneos (tomando los mismos activos en ambos años).
 - El efecto de las ventas de inmuebles (-8%) ha contrarrestado el crecimiento recurrente, mientras que la aportación de nuevos activos (+3%) ha sido inferior a la del mismo trimestre de 2004 (tres edificios de oficinas y dos hoteles).
- El margen bruto de la División ha mejorado ligeramente, al pasar del 89,6% al 91,3%. El margen de EBITDA, después de gastos generales y de personal asociados, ha subido del 86,8% al 88,3%.

	Rentas 1T 2005 Mn Eur	Rentas 1T 2004 Mn Eur	Incr. %	Superficie alquilable m2	Tasa de ocupación %
Oficinas	19,92	21,24	-6,2%	421.598	86,5%
Centros Comerciales	12,89	12,37	4,2%	196.013	96,5%
Hoteles	5,69	6,39	-10,9%	137.618	100,0%
Locales Comerc.	2,04	2,00	2,2%	71.915	89,0%
Parkings	2,12	1,87	13,8%	320.746	90,9%
Vivienda	1,36	1,51	-10,4%	80.513	85,5%
Industrial	1,28	0,97	31,7%	105.370	98,1%
Residencias	0,03	0,24	-85,7%	7.682	100,0%
Otros ingresos	0,20	0,72	-72,9%		-
Total Rentas	45,54	47,31	-3,7%	1.341.453	91,5%

- La tasa de ocupación media se sitúa en el 91,5%, estable en comparación con trimestres anteriores. Esta tasa sigue afectada por una serie de inmuebles en situación especial (reciente entrada en explotación, o proximidad de obras de rehabilitación), especialmente en las carteras de oficinas y de vivienda, en las que la ocupación ajustada es de 91% y 98% respectivamente.



Ubicación del C.C. Habaneras



C.C. Habaneras (Torrevieja-Alicante)

Novedades del trimestre:

- **Entrada en explotación del Centro Comercial Habaneras en Torrevieja (Alicante): 24.000 m2**
 - En marzo de 2005 se ha inaugurado este centro, de 24.000 m2 de superficie comercial alquilable, en un emplazamiento privilegiado dentro de la ciudad costera de Torrevieja, la ciudad española con mayor tasa de crecimiento poblacional en los últimos 10 años.
 - El centro Habaneras cuenta con 65 locales y presenta una oferta comercial variada: moda, hogar, entretenimiento y restaurantes. Está situado dentro de un amplio parque comercial que incluye un hipermercado de Carrefour.
 - La inversión total en el centro ha sido de 41,6 Mn €. Se encuentra ocupado al 100% y se espera obtener una rentabilidad anual sobre rentas netas de dos dígitos.
- **Entrada en explotación del Parque Sanchinarro de oficinas en Madrid: 17.191 m2**
 - En el mes de marzo se ha completado el desarrollo del Parque Sanchinarro, que comprende dos edificios independientes con un total de 17.191 m2 de oficinas sobre rasante.
 - Un mes más tarde de su inauguración, los dos edificios se encuentran ya alquilados en un 95% a varios inquilinos (Initec, Técnicas Reunidas y Medtronics).
 - La inversión total del proyecto ha sido de 47,4 Mn €, y ofrecerá una rentabilidad anual inicial en torno al 8%.
 - El Parque está situado en la Avenida de Burgos, al principio de la autovía N-I, entre la M-30 y la M-40. Los dos edificios combinan una gran calidad, eficiencia y representatividad, debido a su gran visibilidad desde la N-I.
- **Obtención de la licencia de obras y adquisición del solar propiedad de Renault en Madrid: nuevo proyecto de 123.000 m2 de oficinas**
 - En abril de 2005 se ha hecho efectiva la adquisición del solar propiedad de Renault en la Avenida de Burgos 89, por un importe de 170 Mn €, una vez obtenida la pertinente licencia de obras del Ayuntamiento de Madrid.
 - METROVACESA promoverá un complejo de 7 edificios de oficinas con un total de 123.000 m2, que representa aumentar en un 30% la cartera de oficinas del Grupo en Madrid, dos fases:
 - Fase I: incluye una nueva sede de 27.000 m2 para Renault, que se compromete como inquilino durante al menos 10 años. También incluye 16.000 m2 de oficinas disponible para otros inquilinos y un espacio centro comercial de 6.000 m2 de tiendas de conveniencia. Esta fase estará completada a finales de 2007.
 - Fase II: consta de cuatro edificios de oficinas con un total de 74.000 m2, incluyendo una torre de 25 plantas con casi 29.000 m2. Esta fase podrá estar completada a partir del año 2009.



Infografía del Proyecto Avda. Burgos 89



Infografía del Proyecto Avda. Burgos 89

- Desde el primer momento, METROVACESA incorpora un patrimonio en renta de 26.000 m² de oficinas por las actuales instalaciones, de manera que Renault pagará una renta de alquiler hasta la finalización de su nueva sede en 2007.

Ventas de Inmuebles

Rotación de activos: contribución a resultados			
Mn Eur	1T 2005	1T 2004	% Incr.
Ventas de Patrimonio	54,61	57,28	-4,7%
Coste de ventas	-33,70	-28,87	16,7%
Plusvalía Ventas Patrimonio	20,91	28,40	-26,4%
% Margen	38,3%	49,6%	

- Durante el primer trimestre, METROVACESA ha vendido 11 inmuebles por un valor de 54,61 Mn €, con unas plusvalías contables de 20,91 Mn €.
- El precio de venta obtenido supera en un 18% la última valoración de activos a diciembre de 2004 y representa un yield medio de salida en torno al 5%.
- Entre los activos vendidos destacan:
 - En Barcelona, los edificios de oficinas Océano I y Océano II, situados en la periferia de la ciudad, cerca del aeropuerto. Entre ambos suman 16.530 m².
 - En Madrid, se han vendido dos edificios de oficinas: Serantes (2.323 m²) en el distrito de negocios de AZCA y una parte del edificio San Romualdo 26 (1.943 m²) en la periferia.
 - Un anexo de 3.511 m², junto al centro comercial Artea en Vizcaya, que se ha considerado no estratégico.
 - Un solar de 9.096 m² con calificación para desarrollar un nuevo hotel en la periferia de Barcelona.
 - Diversas plazas de garaje que suman 3.243 m² en varias ubicaciones, y un local comercial de 712 m² en Barcelona.



Parque Sanchinarro, Madrid

4.- PROMOCION DE VIVIENDA

Ventas de vivienda

Promoción de vivienda: Contribución a Resultados			
<i>Mn Eur</i>	1T 2005	1T 2004	% <i>Incr.</i>
Ventas de Promoción	122,77	73,71	66,6%
Coste ventas Promoción	-82,56	-59,96	37,7%
Contribución Margen Bruto de Promoción	40,21	13,74	192,6%
<i>% Margen bruto s/Ingresos</i>	32,8%	18,6%	
Gastos generales y de personal	-2,36	-2,26	4,2%
EBITDA de Promoción	37,86	11,48	229,7%
<i>% Margen EBITDA s/Ingresos</i>	30,8%	15,6%	

- Las ventas contabilizadas durante el 1T de 2005 han crecido un 66,6% con respecto a las del primer trimestre de 2004, hasta alcanzar 122,77 Mn €. Estos ingresos se corresponden con 579 viviendas vendidas y entregadas a sus nuevos propietarios.
- El margen bruto ha aumentado del 18,6% al 32,8% gracias a la influencia de algunas promociones concretas con elevado margen. De forma similar, el margen de Ebitda sobre ventas ha mejorado del 15,6% al 30,8%.
- La Compañía estima que tanto la tasa de crecimiento en ingresos como el porcentaje de margen bruto sobre ventas serán más moderados al final de 2005 que en este primer trimestre. Para todo 2005, se estima un crecimiento en ingresos superior al 20%, con un margen bruto más próximo al publicado en el ejercicio 2004.
- La evolución de las ventas comerciales sigue siendo muy satisfactoria, con ritmos de ventas similares a los de los trimestres anteriores.
- Durante los tres primeros meses de 2005, se han obtenido ventas comerciales por valor de 128,7 Mn €, cifra muy similar a la de los tres primeros meses de 2004 (127,9 Mn €).



Balcones del Thader. Murcia



Jardín de Dueñas (Las Tablas). Madrid

5.- GESTIÓN Y VENTA DE SUELO

Área de Suelo: contribución a resultados			
<i>Mn Eur</i>	1T 2005	1T 2004	<i>% Incr.</i>
Ventas de suelo	44,83	52,74	-15,0%
Coste ventas suelo	-29,99	-30,84	-2,8%
Contribución Margen bruto suelo	14,85	21,90	-32,2%
<i>% Margen bruto s/Ventas</i>	<i>33,1%</i>	<i>41,5%</i>	
Gastos generales y de personal	-0,17	-0,10	67,6%
EBITDA de Suelo	14,68	21,80	-32,7%
<i>% Margen EBITDA / ventas</i>	<i>32,7%</i>	<i>41,3%</i>	

- Las ventas de suelo han supuesto unos ingresos de 44,83 Mn € en el trimestre, un 15% inferior al año anterior, que se corresponde con cinco solares.
- El margen bruto ha sido del 33,1% frente al 41,5% del año anterior. El margen bruto se ha visto afectado por la venta de un suelo con bajo margen relacionado con el proyecto del parque comercial Thader de Murcia, vendido a una de las locomotoras del parque. Excluyendo esta venta, el margen bruto de los otros cuatro suelos ha sido del 49,4%.
- El precio de venta obtenido por estos solares, excluyendo el del parque comercial, ha sido superior en un 19% a su última valoración independiente a diciembre de 2004.



Promoción Las Villas de Málaga. Málaga

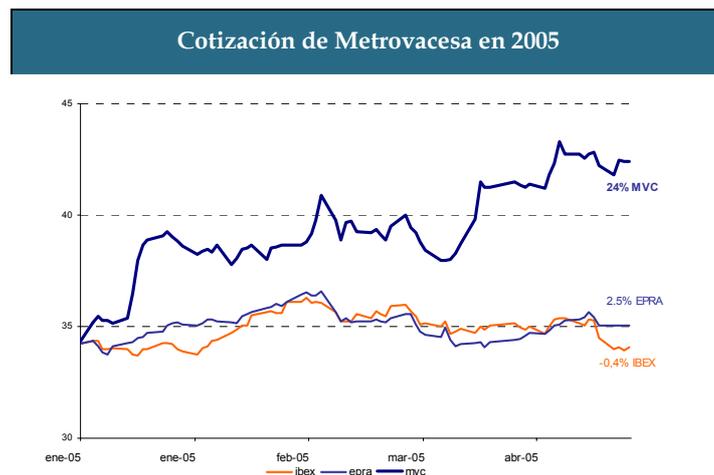


Promoción Arcos de Santa María. Oviedo

6.- OTROS DATOS DE INTERES

Cotización de las acciones

- Las acciones de Metrovacesa se han revalorizado un 24% en los primeros meses de 2005, superando una vez más la rentabilidad de los índices de referencia IBEX-35 y EPRA.
- El volumen de contratación medio ha sido superior a 500.000 acciones diarias, aproximadamente el doble que en el 1T de 2004.



Dividendos:

- El dividendo aprobado por la Junta de Accionistas con cargo a los resultados del pasado ejercicio es de 1,08 € por acción. Esta cifra se compone en un pago a cuenta de 0,54 €, abonado ya en enero de 2005, un dividendo complementario de 0,53 € a pagar el día 30 de junio de 2005, y una prima de asistencia a la Junta de 0,01 €.
- El dividendo de 1,08 € supone un pay-out del 33% del beneficio total del Grupo y del 47% sobre el beneficio recurrente. Por otro lado, representa un crecimiento del 7% con respecto al dividendo ordinario por acción del año anterior, y del 15% si se tiene en cuenta el mayor número de acciones derivado de las dos ampliaciones liberadas de 2004.

Junta de Accionistas 2004:

- El pasado 28 de abril se celebró la Junta General Ordinaria de Accionistas, en la que se aprobaron todos los puntos del orden del día:
 - Examen y aprobación de las cuentas del ejercicio 2004, y aprobación del dividendo.
 - Nombramiento de D. José Luis Alonso Iglesias, actual Secretario no-miembro del Consejo, como nuevo miembro del Consejo de Administración durante cinco años.
 - Reección de Deloitte España SL como empresa auditora del Grupo por un año.
 - Autorización para emitir 3.542.044 nuevas acciones mediante ampliación de capital liberada en la proporción de una nueva por cada veinte antiguas.
 - Facultar al Consejo para aumentar el capital social, con o sin prima de emisión.
- Durante su discurso, el Sr. Presidente D. Joaquín Rivero Valcarce anunció que ya han comenzado los trámites para realizar la ampliación liberada 1x20, que podría comenzar dentro de pocas semanas. Las nuevas acciones no tendrán derecho, en ningún caso, al dividendo complementario de 0,53 € del día 30 de junio.
- Asimismo, el Sr. Presidente indicó que se han iniciado sendos procesos de venta de los inmuebles Edificio España y Torre de Madrid, ambos situados en Madrid.

Comunicación de Hechos Relevantes:

- 27/01/2005. El Consejero y miembro de la Comisión de Auditoría de Metrovacesa, D. Angel Luis López Roa, ha presentado su dimisión en ambos cargos por incompatibilidad con su nombramiento como Consejero del Banco de España.
- 15/03/2005. Adquisición del 30% del capital de la inmobiliaria francesa Gecina y presentación de una Oferta Pública de Adquisición sobre el 100% de las acciones.
- 29/03/2005. El AMF (Autorité des Marchés Financiers) de Francia aprueba el folleto de la OPA presentada por Metrovacesa sobre Gecina.
- 01/04/2005. Acuerdos del Consejo de Administración: aprobación de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión de 2004, así como la propuesta de aplicación del resultado, aprobación del Informe Anual de Gobierno Corporativo y convocatoria de la Junta General Ordinaria de Accionistas para los días 27 y 28 de abril de 2005.
- 01/04/2005. Publicación del Informe de Gobierno Corporativo del ejercicio 2004.
- 01/04/2005. El Consejero D. Luis Manuel Portillo Muñoz ha presentado su dimisión como miembro de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, permaneciendo como Consejero y miembro de la Comisión Ejecutiva.
- 08/04/2005. Publicación de la convocatoria y orden del día de la Junta General de Accionistas a celebrar el día 28/04/2005 en segunda convocatoria.
- 21/04/2005. El accionista y miembro del Consejo D. Román Sanahuja comunica que ha aumentado su participación en METROVACESA al 14,629%.



Edificio Ática - Pozuelo de Alarcón (Madrid)

PARA MAS INFORMACIÓN, CONTACTAR CON:

Relación con inversores:

Juan Carlos Calvo
91 418 30 18
jcalvo@metrovacesa.es

Teresa Gil
91 418 42 57
tgil@metrovacesa.es

Isabel Guillamón
91 418 52 01
iguillamon@metrovacesa.es

Oficina del accionistas:

Ramón Jiménez
91 418 41 73
oficinadelaccionista@metrovacesa.es