

Presentación de resultados

1^{er} Semestre 2006



 **METROVACESA**

CONTENIDO:

- I. Cuenta de resultados y balance de situación
 - II. Valoración de la cartera y NAV
 - III. Negocio de Patrimonio
 - IV. Promoción residencial y gestión de suelo
 - V. Perspectivas
- Anexos

Presentación
de resultados

1S 2006



I. Cuenta de resultados y balance de situación

Novedades del 1er Semestre

Cambio de **criterio de contabilidad**



a valor de mercado de las propiedades de inversión (NIC 40)

* La variación de valor de los edificios de alquiler se incluye en la cuenta de resultados

Consolidación de Gecina



durante **todo el semestre** frente a sólo un mes en el año anterior

Publicación, por primera vez, de una valoración externa y un **NAV** a mitad de año.

Intensa actividad operativa durante el 1er semestre

Inversiones realizadas + comprometidas

= 2.287 Mn €

Entrada en explotación:

5 desarrollos propios (87.715 m2)

Yield inicial: 9%

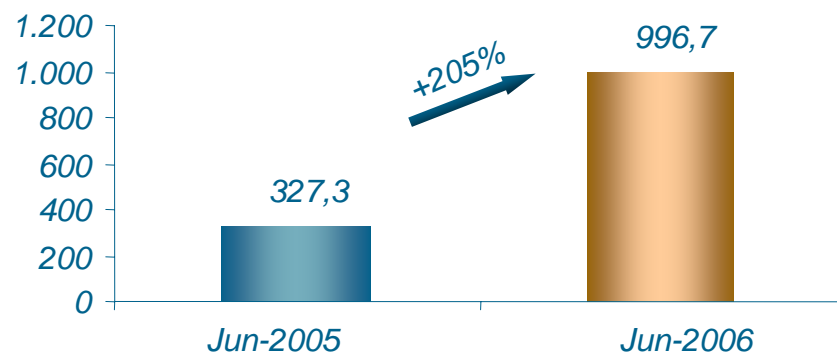
Ventas de inmuebles 68,8 Mn €
Otras ventas pendientes de formalizar
en el 2ºsem por 442,6 Mn €

Promoción de viviendas

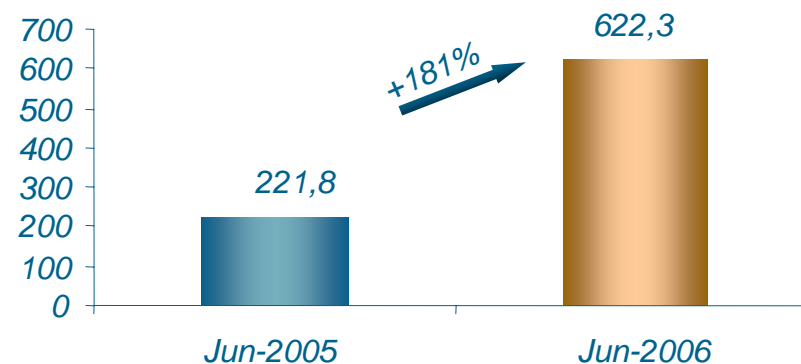
- Margen bruto sube del 33,3% al 38,8%
- Las pre-ventas comerciales crecen un 4,2%

Principales cifras del 1S 2006

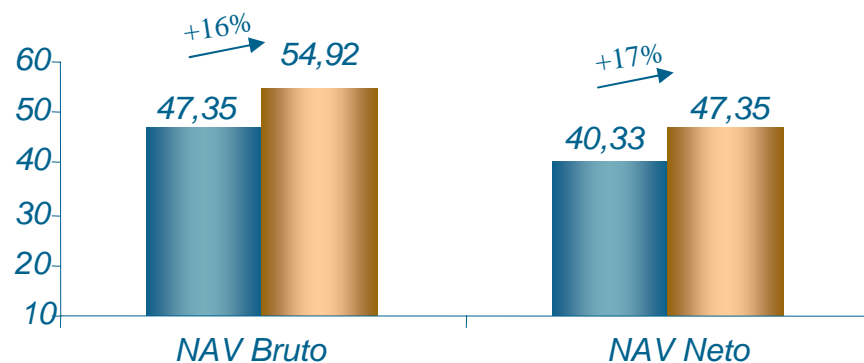
EVOLUCIÓN DEL EBITDA (Mn €)



BENEFICIO NETO (Mn €)



EVOLUCIÓN DEL NAV/ NNAV p.a. (€)



■ Dic-2005 ■ Jun-2006

- El **beneficio neto** del Grupo del 1S06 asciende a **622,3 Mn €**. El BPA asciende a 6,11 € (+105%)
- El **Ebitda** en el 1S 2006 se sitúa en **996,7 Mn €** (+205%).
- **NAV bruto** a junio-06 de 54,92 € p.a. (+16% vs dic-05) y **NAV neto** de 47,35 € (+17%).

Resultados 1S 2006: ingresos y EBITDA

Resultado operativo por áreas de negocio

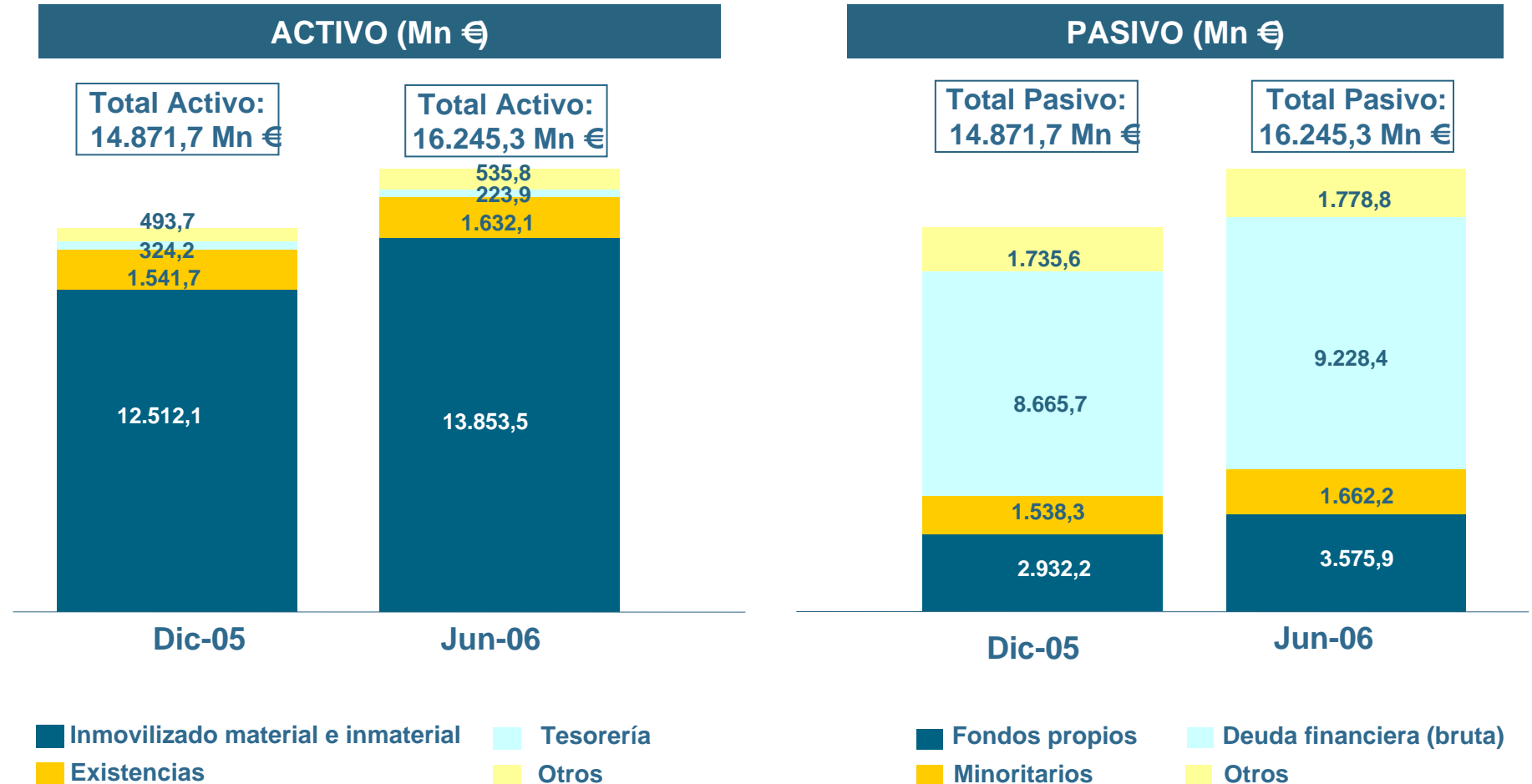
Mn Eur	2006 1S	2005 1S	% Crec.
<i>Ingresos de alquiler</i>	366,5	136,5	168,4%
<i>Venta de Activos</i>	68,8	200,1	-65,6%
<i>Ventas Promoción vivienda</i>	242,4	190,4	27,3%
<i>Ventas Suelo</i>	64,4	46,4	38,8%
<i>Ingresos Servicios</i>	5,7	2,7	109,6%
Total Ingresos	747,8	576,2	29,8%
<i>Contribución bruta Alquileres</i>	332,7	121,9	172,9%
<i>Contribución bruta Venta Activos</i>	11,1	90,0	-87,7%
<i>Contribución bruta Vivienda</i>	94,1	63,5	48,3%
<i>Contribución bruta Suelo</i>	35,9	14,3	151,0%
<i>Contribución bruta Servicios</i>	3,8	2,1	79,9%
Total Contribución bruta	477,6	291,7	63,7%
<i>Gastos generales y de personal</i>	-62,1	-38,3	62,3%
EBITDA antes revaloriz. de activos	415,4	253,5	63,9%
<i>Revalorización de activos</i>	581,3	73,8	687,8%
EBITDA después de revaloriz. de activos	996,7	327,3	204,6%

Resultados 1S 2006: beneficio neto

Resumen de la cuenta de Resultados

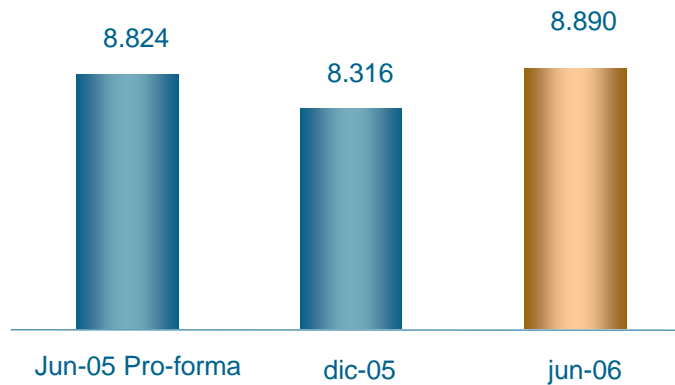
Mn Eur	2006 1S	2005 1S	% Crec.
EBITDA después de Revalorización de Activos	996,7	327,3	204,6%
Amortizaciones	-4,3	-3,2	36,4%
Provisiones	0,32	4,8	-93,3%
Resultado financiero neto	-148,4	-54,1	174,1%
Puesta en equivalencia	-0,7	13,8	-105,2%
Derivados y otros	56,0	-3,1	ns
RESULTADO BRUTO	899,7	285,4	215,2%
Impuestos	-87,2	-56,5	54,1%
Minoritarios	-190,3	-7,1	ns
BENEFICIO NETO	622,3	221,8	180,5%
BENEFICIO NETO (sin revalorización activos)	216,0	171,0	26,3%

Balance de Situación 1S 2006

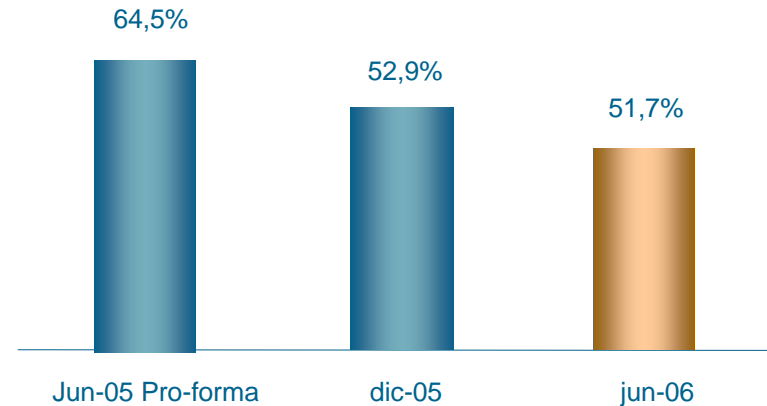


Estructura Financiera

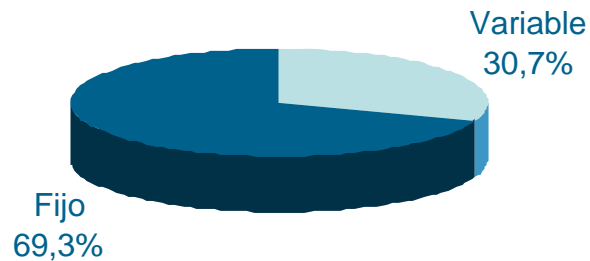
Evolución de la deuda neta (Mn €)



Ratio Loan to Value (LTV) %



Estructura de la deuda (%variable/fijo)



- La deuda neta ha aumentado en 573,7 Mn € desde dic-05 debido a las inversiones realizadas.
- El **ratio de endeudamiento (LTV)** se ha reducido del 52,9% al 51,7%.
- El coste medio de la deuda se encuentra en el 4,0%.

Presentación
de resultados

1S 2006



II. Valoración de la cartera y NAV

Valor de mercado de la cartera del Grupo

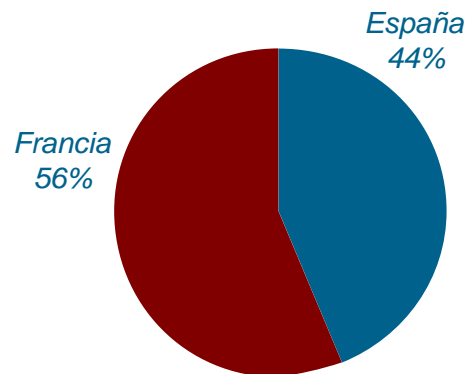
La cartera del Grupo tiene un **valor de mercado (GAV) de 17.181 Mn €**, según la valoración externa a junio-06

Crecimiento homogéneo del 4,1%:

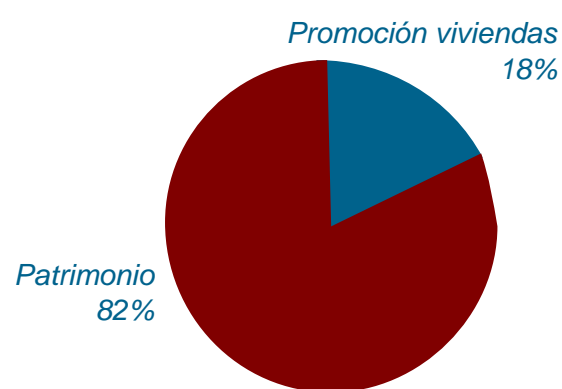
- 4,4% en Patrimonio en España
- 5,1% en Patrimonio en Francia
- En Promoción y Suelo, no se ha revisado el valor de los suelos en cartera

Valor de mercado de los ativos del Grupo (GAV) Mn €				
	jun-06	dic-05	%YoY	% LFL
Valor de Patrimonio	14.072	12.771	10,2%	4,9%
<i>España</i>	4.371	3.978	9,9%	4,4%
<i>Francia / Gecina</i>	9.701	8.793	10,3%	5,1%
Valor de Promoción y Suelo	3.109	2.948	5,5%	0,3%
Total activos Inmobiliarios	17.181	15.718	9,3%	4,1%

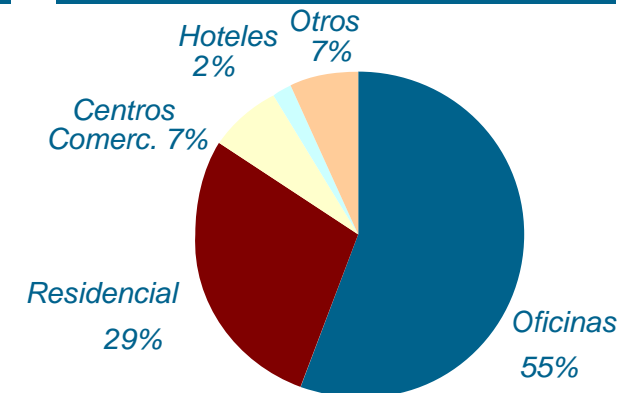
Por país



Por actividad



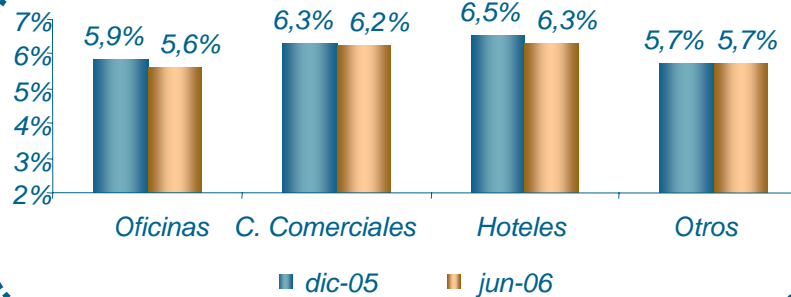
Por segmentos de alquiler



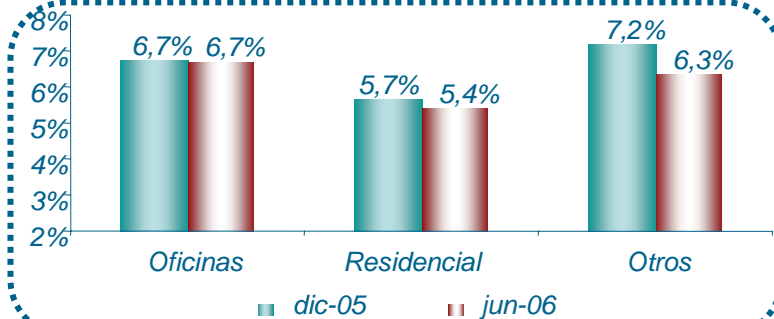
Detalles de la valoración de activos

Evolución de Yields

Yields en España (%)



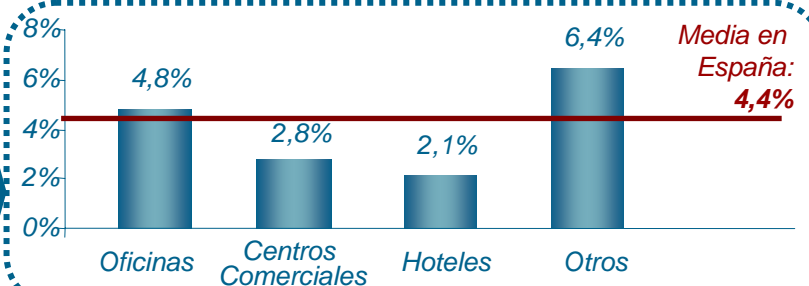
Yields en Francia (%)



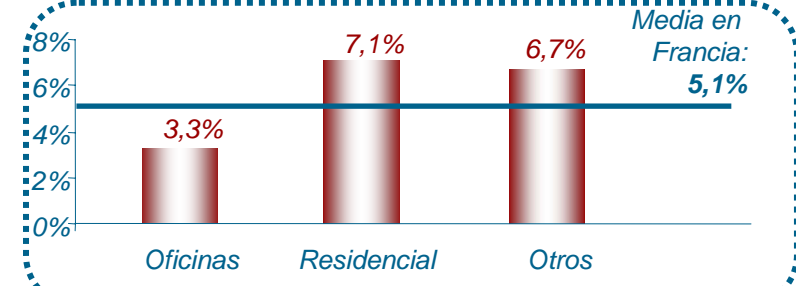
- Yield medio implícito del 6,0% para toda la cartera: 5,7% en España y 6,2% en Francia.
- Representa una bajada del yield medio de 0,2% desde dic-05. Es probable que continúe la tendencia a la baja en próximos trimestres.

Crecimiento Homogéneo (jun-06 vs dic-05)

Crecimiento homogéneo en España (%)



Crecimiento homogéneo en Francia (%)

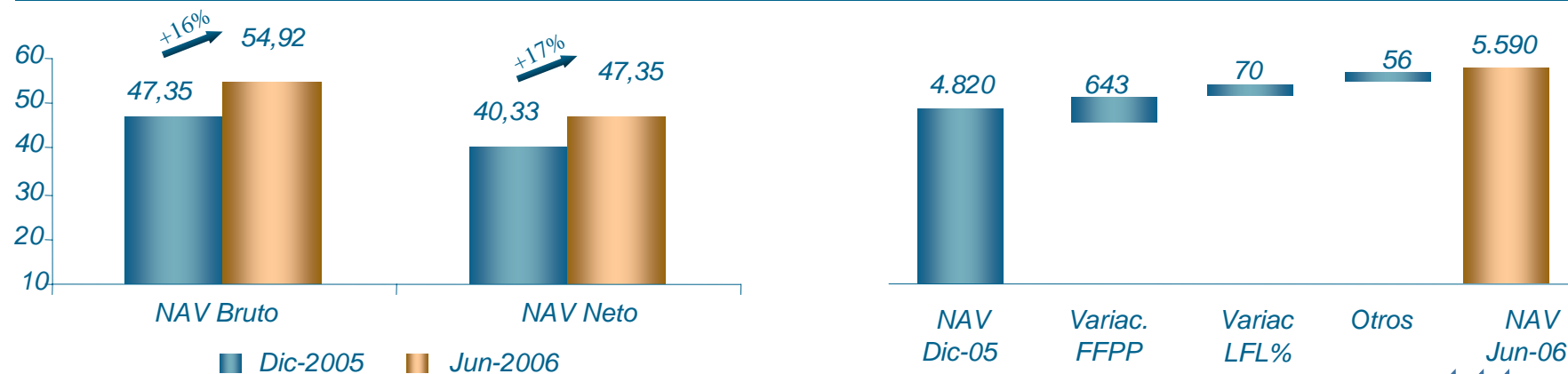


- Crecimiento homogéneo del 4,4% en España y del 5,1% en Francia, con respecto a dic-05
- En España, destaca el crecimiento de oficinas (4,8%) y otros (6,4%, por aparcamientos y locales). En Francia, destacan la vivienda de alquiler (7,1%) y otros (6,7%, por hoteles y naves logísticas).

NAV a Junio 2006

Detalle NAV (Mn €)			
	Jun-06	Dic-05	% Variac
Fondos Propios MVC	3.576	2.932	21,9%
+ Plusvalías Brutas Patrimonio	638	599	6,6%
+ Plusvalías Brutas Promoción	1.306	1.275	2,4%
+/- Ajustes valor de mercado deuda	16	-50	-132,7%
+/- Otros ajustes	53	63	-16,4%
NAV Bruto (antes de impuestos)	5.590	4.820	16,0%
Impuestos	-753	-710	6,1%
Otros ajustes	-17	-6	210,1%
NAV Neto	4.820	4.105	17,4%
<hr/>			
NAV Bruto € por acción	54,92	47,35	16,0%
NAV Neto € por acción	47,35	40,33	17,4%
Nº de acciones (Mn)	101,8	101,8	-

EVOLUCIÓN DEL NAV/ NNAV p.a. (€)



Presentación
de resultados

1S 2006



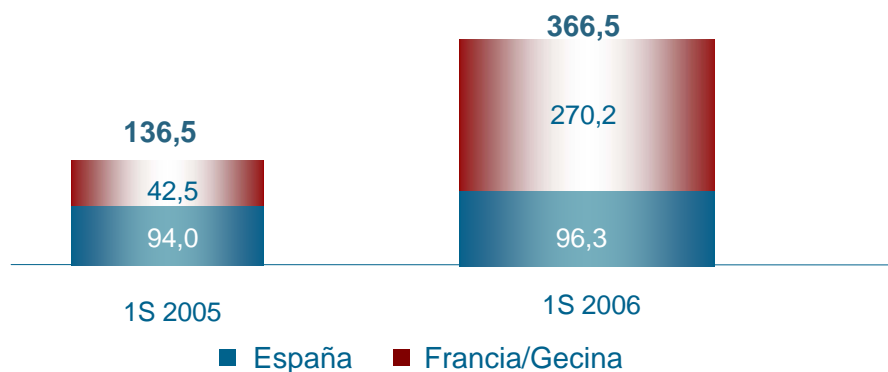
III. Negocio de Patrimonio

Rentas 1S 2006

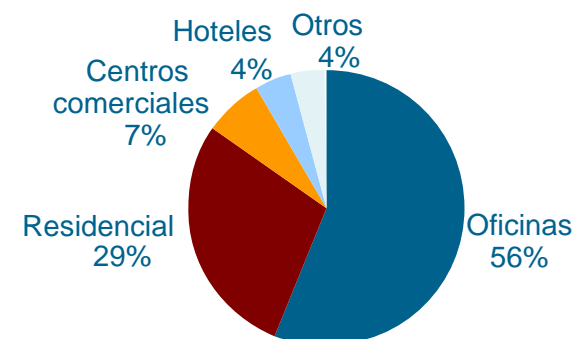
- **Ingresos de alquiler** de 366,5 Mn € en 1S.
- **Por segmentos**, el 56% provienen de oficinas, el 29% de viviendas, y el 7% de Centros Comerciales.
- La **tasa de ocupación** total en el primer semestre ha sido del 95,0%.
- La **superficie en alquiler** al final de periodo asciende a 4,5 Mn m2.

Resumen Rentas Grupo	1S 2006 Mn Eur	Tasa de Ocupac. %	SBA en m2
España			
Oficinas	46,6	89,6%	515.499
C.Comerciales	26,2	98,2%	215.045
Hoteles	7,5	100,0%	130.849
Resto	16,0	90,7%	686.735
Total Rentas España	96,3	92,1%	1.548.129
Francia/Gecina			
Oficinas	158,1	94,0%	1.167.262
Residencial	102,7	98,7%	1.225.680
Nuevos productos	9,3	98,7%	558.088
Total Rentas Francia	270,2	96,5%	2.951.031
TOTAL GRUPO	366,5	95,0%	4.499.159

Evolución de ingresos de Alquiler (Mn €)

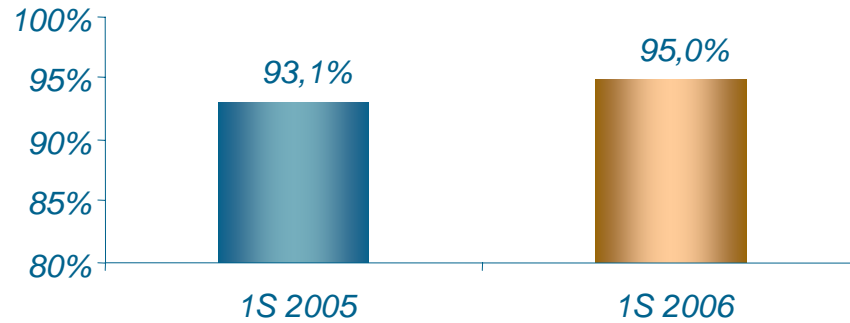


Ingresos de Alquiler por Segmentos

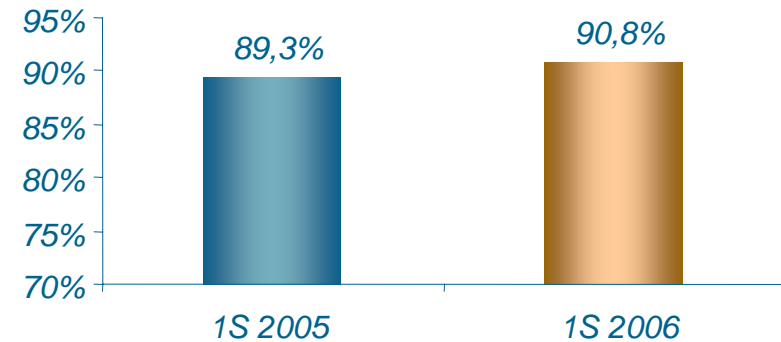


Detalles negocio de alquiler

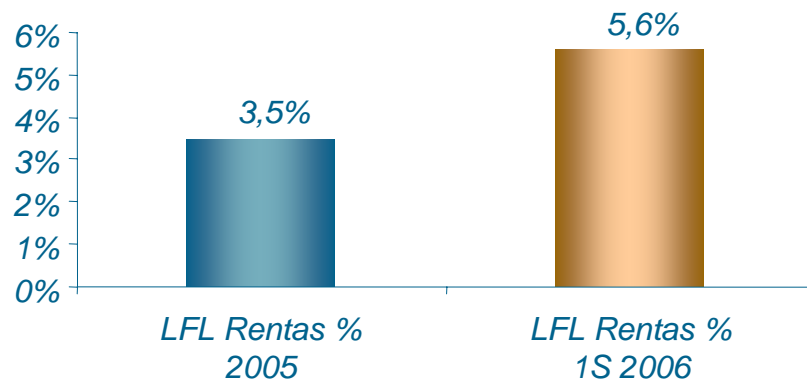
Ratio de ocupación (%)



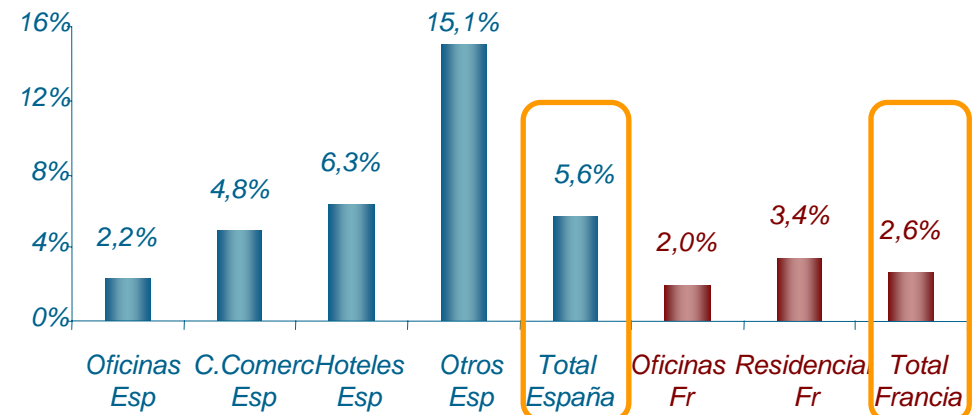
% Margen bruto / rentas



Evolución de Rentas LFL (%)



Evolución de Rentas LFL (%) por segmentos

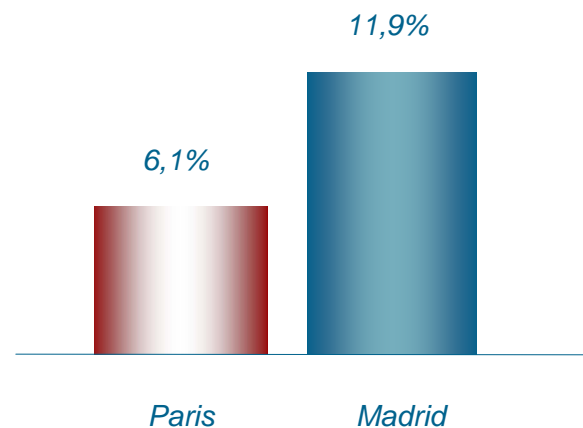


Situación de los mercados de oficinas de Madrid y París



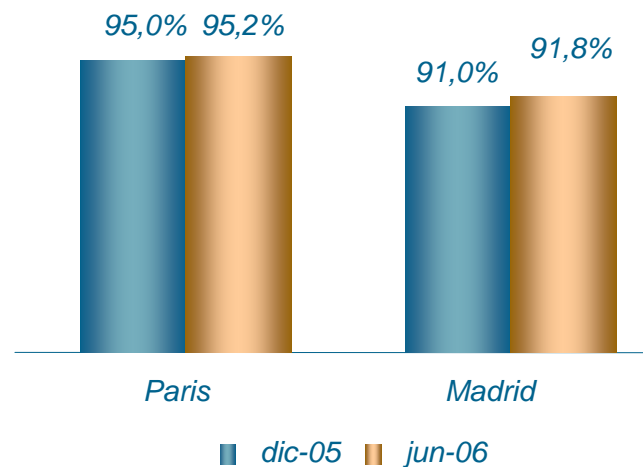
Crecimiento de rentas (%) Jun-06 vs Dic-05

Fuente: CBRE



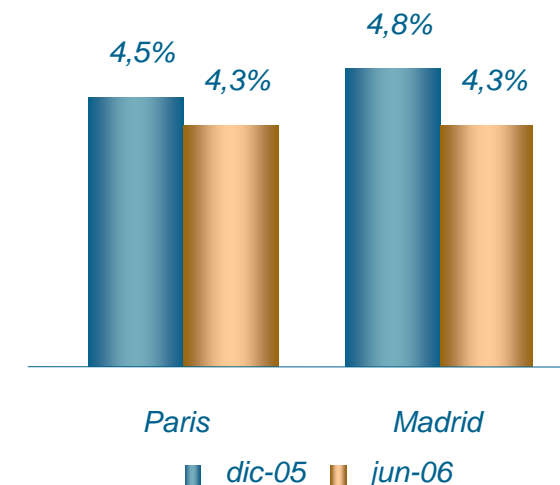
Tasa de ocupación (%)

Fuente: CBRE



Evolución de yields prime (%)

Fuente: CBRE



- Buen comportamiento de los mercados de oficinas de Madrid y de París.
- **En Madrid**, el ciclo es ya claramente alcista.
 - Las rentas prime han subido un 11,9% desde dic-05 y un 17% desde jun-05
 - Previsiblemente, la demanda seguirá siendo superior a la construcción de nuevos edificios, tanto en 2006 como en 2007.
- **En París**, han comenzado a subir las rentas en varios distritos
 - Subida del 6,1% en las rentas de la zona prime.
 - Tasa del vacío moderada (4,8%).
- Los **yields** de inversión siguen su tendencia a la baja: 4,3% en ambos mercados.



Ventas de activos 1S 2006

Resumen venta de activos

Segmento	Precio venta (Mn €)	Superficie m2	Nº uds/ apartam	Precio (€/m2)
Oficinas	5,0	2.577	1	1.929
Comercial	1,5	1.300	2	1.129
Otros	2,3	3.028	Varios	750
Total España	8,7	6.905	3	1.261
Oficinas	0,2	111	1	
Residencial	59,9	10.134	83	
Total Francia	60,1	10.245	87	5.862
Total Grupo	68,8	17.150	90	4.010

- Se han vendido inmuebles por 68,8 Mn €, con una plusvalía contable de 11,1 Mn €
 - **En Francia**, Gecina ha vendido 83 apartamentos por unidades
 - **En España y Portugal**, se han vendido un edificio de oficinas en Lisboa (2.577 m2), dos locales comerciales en Barcelona y una nave industrial de 2.833 m2.
- El precio medio de venta **supera la última valoración** de diciembre de 2005 en un 29,4% en España y en un 25,0% en Francia/Gecina.
- **Ventas pendientes de formalizar** para el 2S por importe de 442,6 Mn €:
 - **En Francia**, Gecina ha acordado la venta de 25 edificios de oficinas maduros por 304 Mn €.
 - **En España**, se venderá el 50% restante del Edificio España por 138,6 Mn €.

Principales incorporaciones a la cartera en el 1S 2006

Adquisiciones en explotación



Edificio Elipse, Madrid
(9.184 m², inversión 20,3 Mn €)



Edificio Valmy, Paris
(29.512 m², inversión 140,7 Mn €)



30 naves logísticas, Francia
(407.452 m², Inversión 261,1 Mn €)

Desarrollos propios completados en el 1S



P.E. Las Tablas, Madrid
(27.073 m², inversión 45,7 Mn €)



P.E. 22 @ fases I y II, Barcelona
(20.419 m², inversión 34,2 Mn €)



Hotel Husa Pº del Arte, Madrid
(16.003 m², inversión 35,5 Mn €)



C.C La Vital, Gandía-Valencia
(19.854 m², inversión 40,7 Mn €)



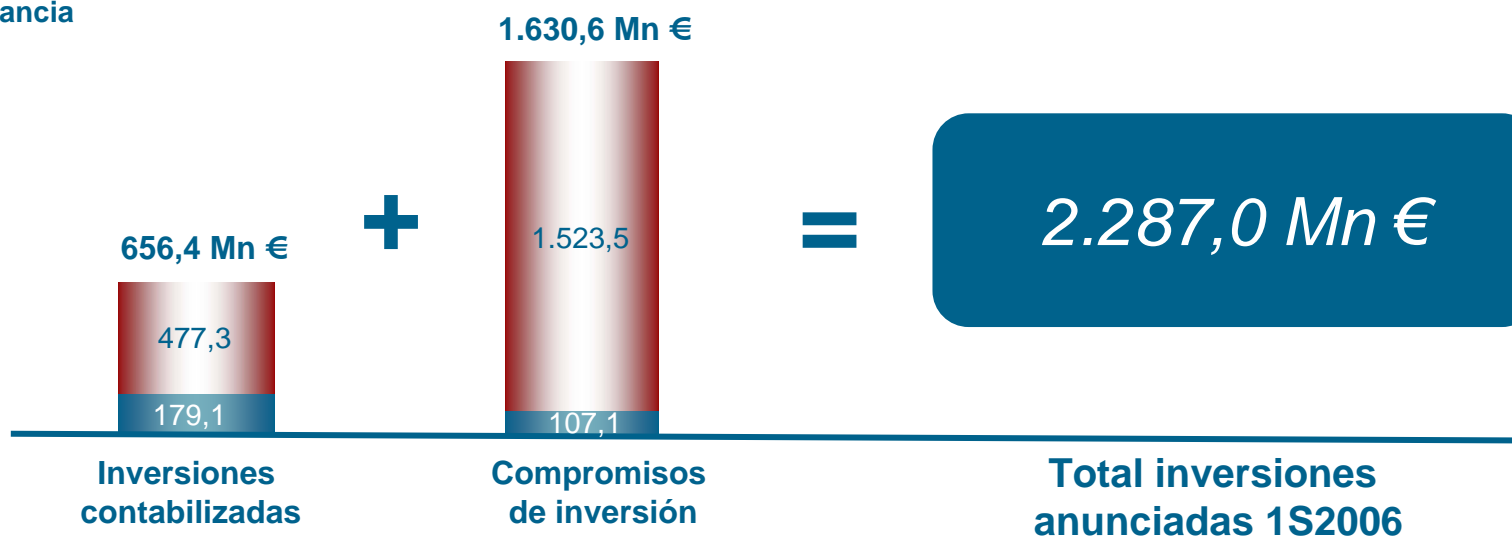
Edif. 159 Av Charles de Gaulle, Neuly (París)
(3.826 m², inversión 28,1 Mn €)

Inversiones de Patrimonio en 1S 2006

Intensa actividad inversora en el 1S2006

■ España

■ Francia



- Durante el 1S 2006, el Grupo ha anunciado **inversiones de 2.287 Mn €** en el negocio de alquiler, sumando las inversiones contabilizadas (656,4 Mn €) y los compromisos firmados (1.630,6 Mn €):
- **En Francia/Gecina:** inversión de 2.000,8 Mn €
 - Representa el 43% del objetivo del Plan de Negocio a 5 cinco años (2006-2010)
 - Con yield medio estimado de 6,2%
- **En España:** inversión de 286,2 Mn €

Principales compromisos de adquisición (pendientes de formalizar)

Edificios en explotación



28 hospitales Gen. Santé, Francia
(163.174 m2, inversión 536 Mn €)



Ports de la Défense, Paris
(42.700 m2, inversión 284,4 Mn €)



Le Mazagran, Paris
(15.000 m2, inversión 114,4 Mn €)



Velizy Square, Paris
(7.420 m2, inversión 11,6Mn €)

Nuevos proyectos en desarrollo



C.C. Atlantys, Madrid
(182.243 m2, inversión 119,0 Mn €)



Cristalys Velizy, Paris
(25.661 m2, inversión 92,6 Mn €)



34-36 Ave Friedland, Paris
(5.056 m2, inversión 71,1 Mn €)



Hines B3 y C1, Boulogne-Paris
(9.470 m2, inversión 77,7 Mn €+
36.670 m2, inversión 305,1Mn €)

Proyectos que entrarán en explotación en 2S 2006

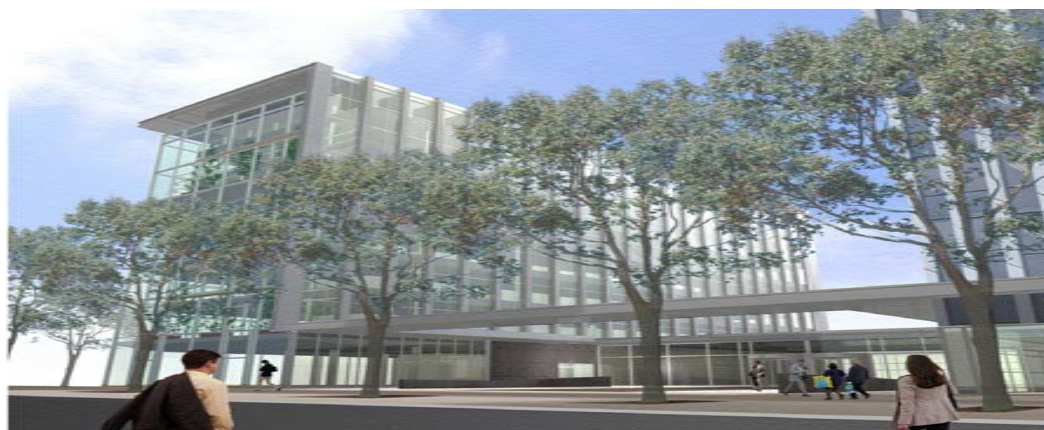


THADER Centro Comercial, Murcia 2S 06



- **Superficie:** 65.575 m² en total (46.500 m² para MVC)
- **Inversión:** 127,5 Mn € en total (86,5 Mn € neto para MVC)
- **Yield estimado:** 10,7% (100% pre-alquilado)
- **Fecha apertura:** 2S 2006
- **Locomotoras:** IKEA, Alcampo, Decathlon, etc.

122, Av du General Leclerc, Boulogne (Paris) 2S 06



- **Superficie:** 11.411 m²
- **Inversión:** 37,4 Mn €
- **Yield estimado:** 9,7%
- **Entrada en explotación:** 2S 2006



Cartera de proyectos en curso

Cartera de proyectos en curso a junio de 2006

Producto	Proyectos	Superficie alquilable m2	Inversión Mn Eur	% inversión a jun-06	Yield (E) %
Oficinas	7	218.082	642,5	51%	
Centros Comerciales	4	89.548	153,8	40%	
Hoteles	3	45.000	109,7	28%	
Proyectos España	14	352.630	906,0	46%	8,4%
Oficinas	8	99.794	649,6	19%	
Centros Comerciales	1	22.500	125,0	32%	
Proyectos Francia / Gecina	9	122.294	774,6	21%	6,9%
TOTAL GRUPO	23	474.924	1.680,6	35%	7,7%

- **Extensa cartera de proyectos del Grupo:** cerca de 500.000 m2, con un volumen de inversión total de 1.680 Mn €.
- **Supondrá crecimiento de las rentas futuras** (18% de las rentas actuales anualizadas) y **creación de valor** en términos de NAV (el yield medio estimado del 7,7%, por encima del mercado).
- **La cartera de proyectos de Gecina en Francia está creciendo notablemente** y ya alcanza los 122.294 m2.

Presentación
de resultados

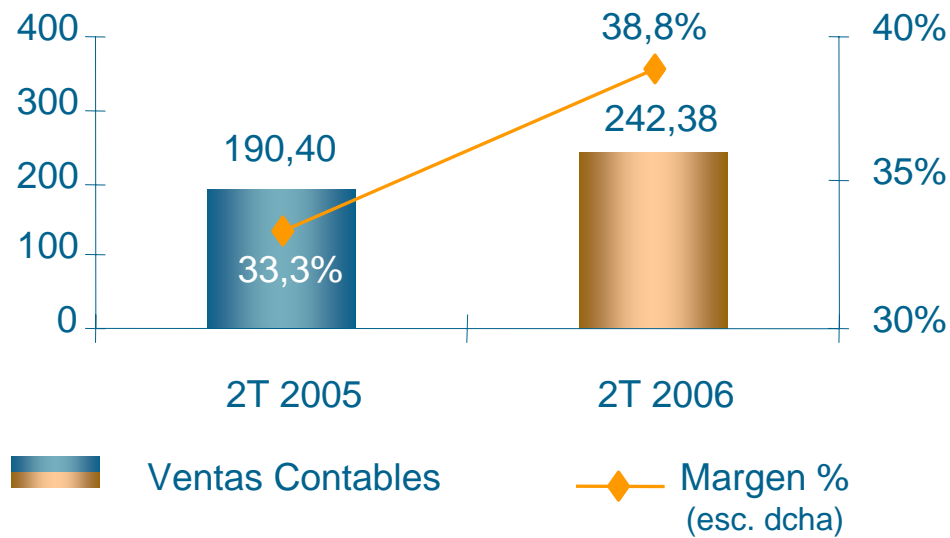
1S 2006



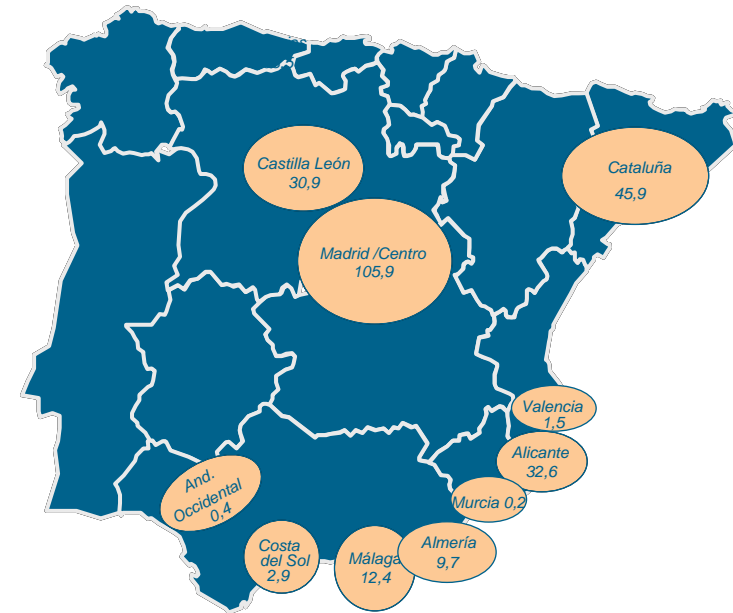
IV. Promoción residencial y gestión de suelo

Promoción de viviendas (España)

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



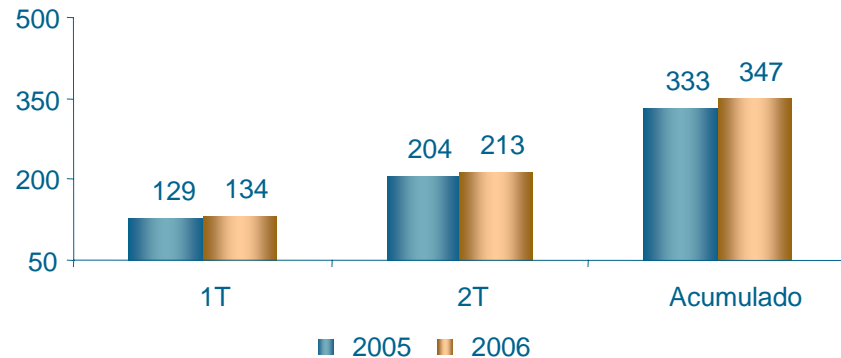
Distribución geográfica de las ventas (Mn €)



- Las **ventas contables** han sido de 242,38 Mn €, un 27,3 % más que en 1S 2005.
- Se entregaron 877 unidades en 40 promociones, a través de 10 delegaciones regionales.
- El margen bruto creció del 33,3% al 38,8%.

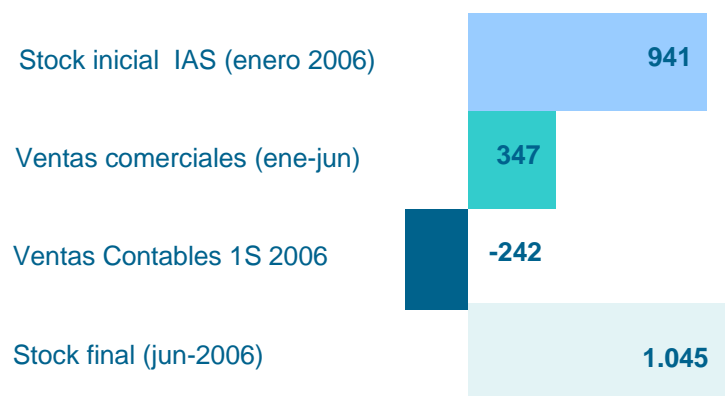
Promoción de viviendas (España)

Ventas comerciales (Mn €)

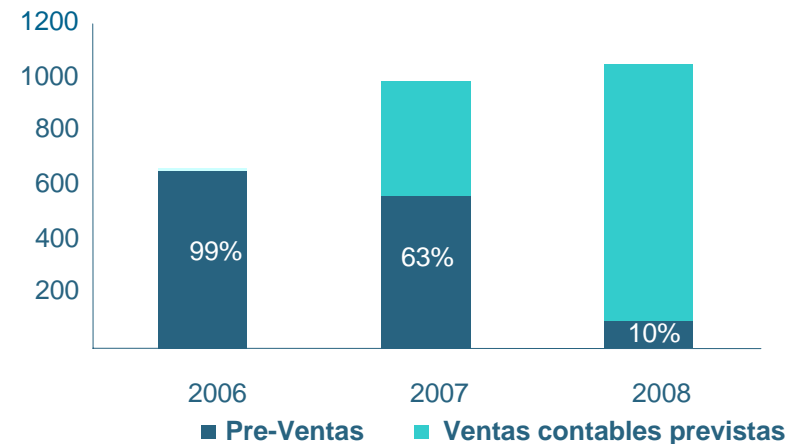


- Las **ventas comerciales** han crecido un 4,2% hasta 346,7 Mn € (1.261 unidades).
- El stock de pre-ventas sigue aumentando, y ya se ha vendido el 99% de las promociones a entregar en 2006, el 63% de 2007 y 10% de 2008.
- El ritmo de ventas se mantiene en el segmento de 1ª residencia, pero se ha ralentizado en la 2ª residencia de Costa (sobre todo, Andalucía)

Stock de pre-ventas pendientes de contabilizar

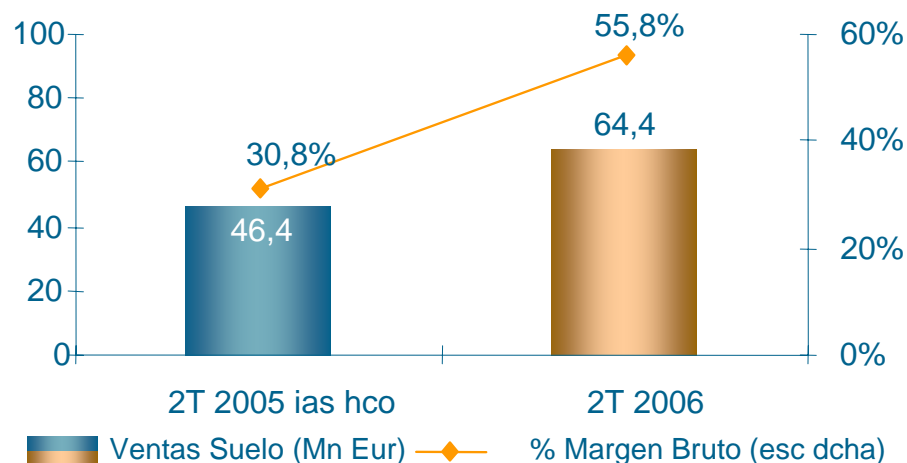


Grado de seguridad de las ventas contables futuras Mn €



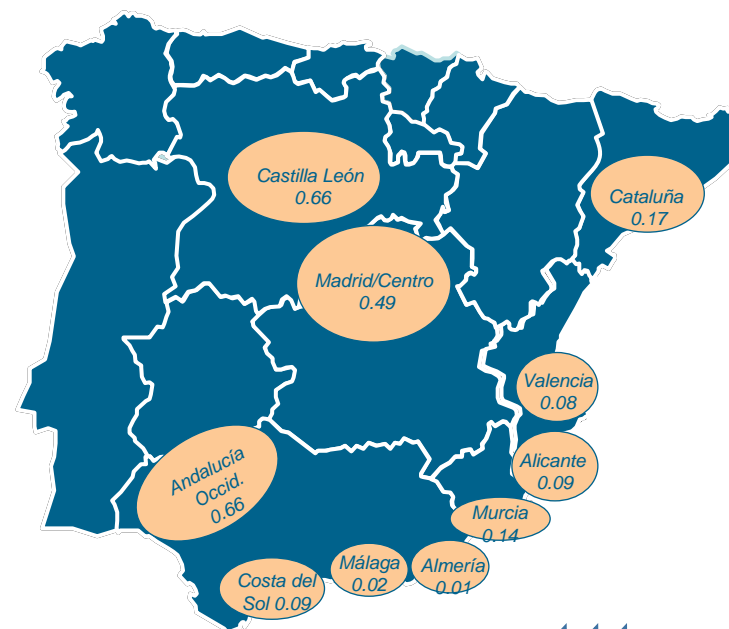
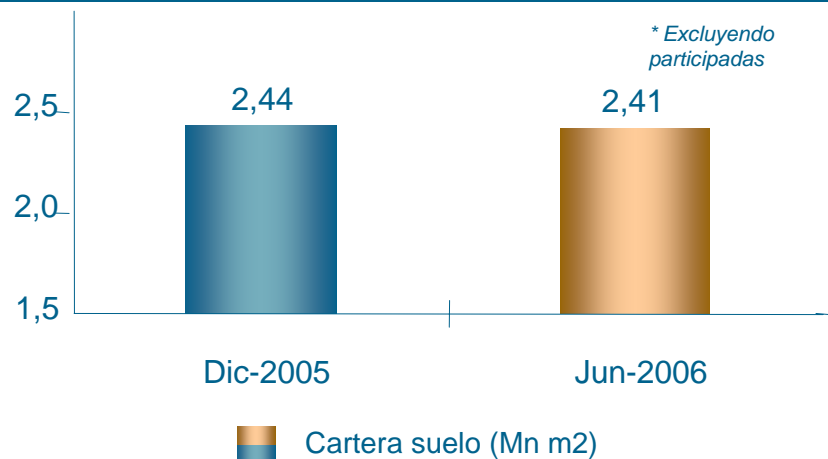
Gestión de suelo: ventas y movimiento de cartera

Ventas de suelo (Mn €)



- Ventas de suelo de 64,42 Mn € en 1S (72.226 m²), con un margen contable del 55,8%
- **Cartera de suelo** de 2,41 Mn m² junio-06, equivale a aproximadamente a 6 años de actividad, más otros 0,96 Mn m² de suelo a través de participadas.
- Durante 1S, se ha adquirido suelo de reposición por 89,9 Mn € (105.968 m²)

Evolución de la cartera de suelo (Mn m²)*



Presentación
de resultados

1S 2006



V. Perspectivas

Las perspectivas para el 2º semestre del año son favorables

Durante el 1S se ha alcanzado el **89% del beneficio neto** inicialmente presupuestado para todo el año (696 Mn €)

Es previsible que se supere la cifra de **800 Mn € de beneficio neto anunciada** en la Junta General de Accionistas

Aportación de inversiones recientes, o pendientes de formalizar en próximos meses, sobre todo en Francia

Ventas programadas de activos, con importantes plusvalías contables

Entrada en explotación de **dos importantes desarrollos propios**, en Murcia y en París.

En Promoción Residencial se espera **un mayor volumen de entregas** (ventas contables) en la 2ª mitad de año

La situación de los mercados inmobiliarios sigue siendo buena

PATRIMONIO EN ALQUILER:

Oficinas

Las rentas están subiendo fuertemente en Madrid (+17% en 12 meses) y comienzan a subir en París

Hoteles

Se confirma la **recuperación**, con subidas del **revpar del 11%** en los hoteles de Metrovacesa

La tendencia a la baja en los yields de inversión en España y Francia permiten prever subidas en el valor de mercado de la cartera

PROMOCIÓN DE VIVIENDAS:

La demanda de vivienda de 1ª residencia sigue fuerte en España

A medio plazo, el valor añadido de Metrovacesa se basa en:

Posicionamiento Geográfico y por producto
en áreas de crecimiento (Francia/España)

Fuertes programa de inversiones
en activos con recorrido de futuro

Política dinámica en la rotación de inmuebles,
manteniendo una calidad de activos eficientes en las
ubicaciones donde se encuentra la demanda

Amplia cartera de proyectos en curso, con una
rentabilidad esperada superior a la del mercado

Presentación
de resultados

1S 2006

Anexos

Valoración de Patrimonio

Detalle de valoración de Negocio de Alquiler

	Valor jun-06 Mn €	Valor dic-05 Mn €	% Crecimiento		%Yield implícito	Valor Eur/m2
			Total	Homogéneo		
España						
Oficinas	1.971	1.708	15,4%	4,8%	5,6%	3.626
Centros comerciales	833	761	9,4%	2,8%	6,2%	3.874
Hoteles	227	189	20,6%	2,1%	6,3%	1.726
Total Otros Segmentos	544	506	7,6%	6,4%	5,7%	1.443
<i>Participadas</i>	119	58	106,4%	-	-	-
Suelo y Proyectos en curso	676	757	-10,6%	-	-	-
Total Activos España	4.371	3.978	9,9%	4,4%	5,7%	2.823
Francia/Gecina:						
Oficinas	5.068	4.632	9,4%	3,3%	6,7%	4.474
Residencial	3.837	3.624	5,9%	7,1%	5,4%	3.091
Otros	532	281	89,4%	6,7%	6,3%	954
Proyectos en curso	263	255	2,9%	-	-	-
Total Activos Francia/Gecina	9.701	8.793	10,3%	5,1%	6,2%	3.713
TOTAL ACTIVOS ALQUILER	14.072	12.771	10,2%	4,9%	6,0%	3.469

Valoración de Promoción y Suelo

Detalle de valoración de Promoción y Suelo

	Valoración jun-06	Valoración dic-05	% incr. total	Superficie m2	Valor Eur / m2	Nº uds vivienda
Alicante	105	108	-3,5%	94.572	1.107	965
Almería	7	35	-78,7%	10.227	729	83
And. Occidental	292	298	-2,2%	658.151	443	5.429
Castilla-León	201	196	2,7%	657.387	306	5.372
Cataluña	185	175	5,7%	171.935	1.076	1.614
Madrid / Centro	249	268	-7,1%	491.767	506	2.460
Costa del Sol	83	82	0,4%	85.993	962	723
Málaga	19	19	0,0%	21.300	883	145
Murcia	110	88	25,1%	135.125	813	1.355
Valencia	56	26	118,4%	82.261	684	543
Participadas	319	269	18,7%	960.981	332	5.637
Total cartera de suelo	1.626	1.564	3,9%	3.369.700	482	24.327
Promociones en curso	1.289	1.175	9,7%			
Unidades terminadas	74	107	-30,9%			
Participadas (en curso)	120	101	18,2%			
TOTAL PROMOCIÓN Y SUELO	3.109	2.948	5,5%	3.369.700		24.327

Cartera de Proyectos en Curso

			Superficie Alquilable m2	Inversión Mn €	Fecha Finalización
OFICINAS					
Of. Adequa	España	Madrid	123.146	397,6	1T 08
Of. City Metrop.I	España	Barcelona	28.543	73,4	4T08
Of. FASE III 22@	España	Barcelona	11.508	17,2	4T06
Of. Isla Chamartin I	España	Madrid	18.797	42,1	1T07
Of. Isla Chamartin II	España	Madrid	18.160	41,8	2T08
Of. Diagonal 199	España	Barcelona	6.198	22,1	4T08
Of. Cristalia	España	Madrid	11.730	48,3	1T08
Of. 122, Av du Gal Leclerc	Francia	Boulogne	11.411	37,4	3T06
Of. Figaro rue du Louvre	Francia	Paris	8.196	62,8	2T08
Of. Proyecto Hines I (A1, D2, C2)	Francia	La Defense & Boulogne	40.000	308,0	2007/2008
Of. Project Hines II (B3)	Francia	Boulogne, Billancourt B3	9.470	77,7	2009
Of. Crystalys Vélizy	Francia	Velizy	25.661	92,6	2T07
Of. 34-36 avenue de Friedland	Francia	Paris (8º)	5.056	71,1	2009
Total Oficinas			317.876	1.292,0	
CENTROS COMERCIALES					
Thader	España	Murcia	46.500	86,5	2S06
La Maquinista	España	Barcelona	19.498	23,8	1T08
Ferrol	España	Ferrol	14.388	28,6	4T08
Vialia	España	Lérida	9.162	14,9	3T08
Centre Beaugrenelle	Francia	Paris	22.500	125,0	4T09
Total Centros Comerciales			112.048	278,8	
HOTELES					
Hotel Barceló Castellana Norte	España	Madrid	8.351	14,2	2T07
Novotel Glories	España	Barcelona	16.362	43,5	4T08
Hotel Diagonal 0	España	Barcelona	20.287	52,0	2T09
Total Hoteles			45.000	109,7	
TOTAL PROYECTOS			474.924	1.680,6	

Balance de Situación 1S 2006



Activo (Mn €)	jun-06	dic-05	% Var.
Inmov mat, Inmat y Gtos est.	13.577,1	12.307,3	10,3%
Inmov. Financiero	125,9	119,0	5,8%
Impuestos anticipados	35,9	60,5	-40,7%
Derivados a Largo Plazo	114,6	25,3	352,8%
Total Inmovilizado	13.853,5	12.512,1	10,7%
Fondo de Comercio de Consolidación	251,9	252,7	-0,3%
Disponibles y derivados a c.p.	223,9	324,2	-30,9%
Existencias	1.632,1	1.541,7	5,9%
Deudores	268,3	241,1	11,3%
Otro Circulante	15,7	0,0	ns
Total Circulante	2.139,9	2.106,9	1,6%
TOTAL ACTIVO	16.245,3	14.871,7	9,2%

Pasivo (Mn €)	jun-06	dic-05	% Var.
Capital	152,7	152,7	0,0%
Reservas	2.801,0	2.266,8	23,6%
Resultados	622,3	609,4	2,1%
Dividendo a cuenta	0,0	-96,7	-100,0%
Minoritarios	1.662,2	1.538,3	8,1%
Fondos Propios	5.238,1	4.470,5	17,2%
Provisiones para riesgos y gastos	57,4	57,8	-0,7%
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	0,9	0,1	ns
Acreedores largo plazo	766,6	724,8	5,8%
Deuda financiera L/P	8.268,9	7.573,6	9,2%
Acreedores corto plazo	953,8	952,8	0,1%
Deuda financiera C/P	959,5	1.092,1	-12,1%
TOTAL PASIVO	16.245,3	14.871,7	9,2%



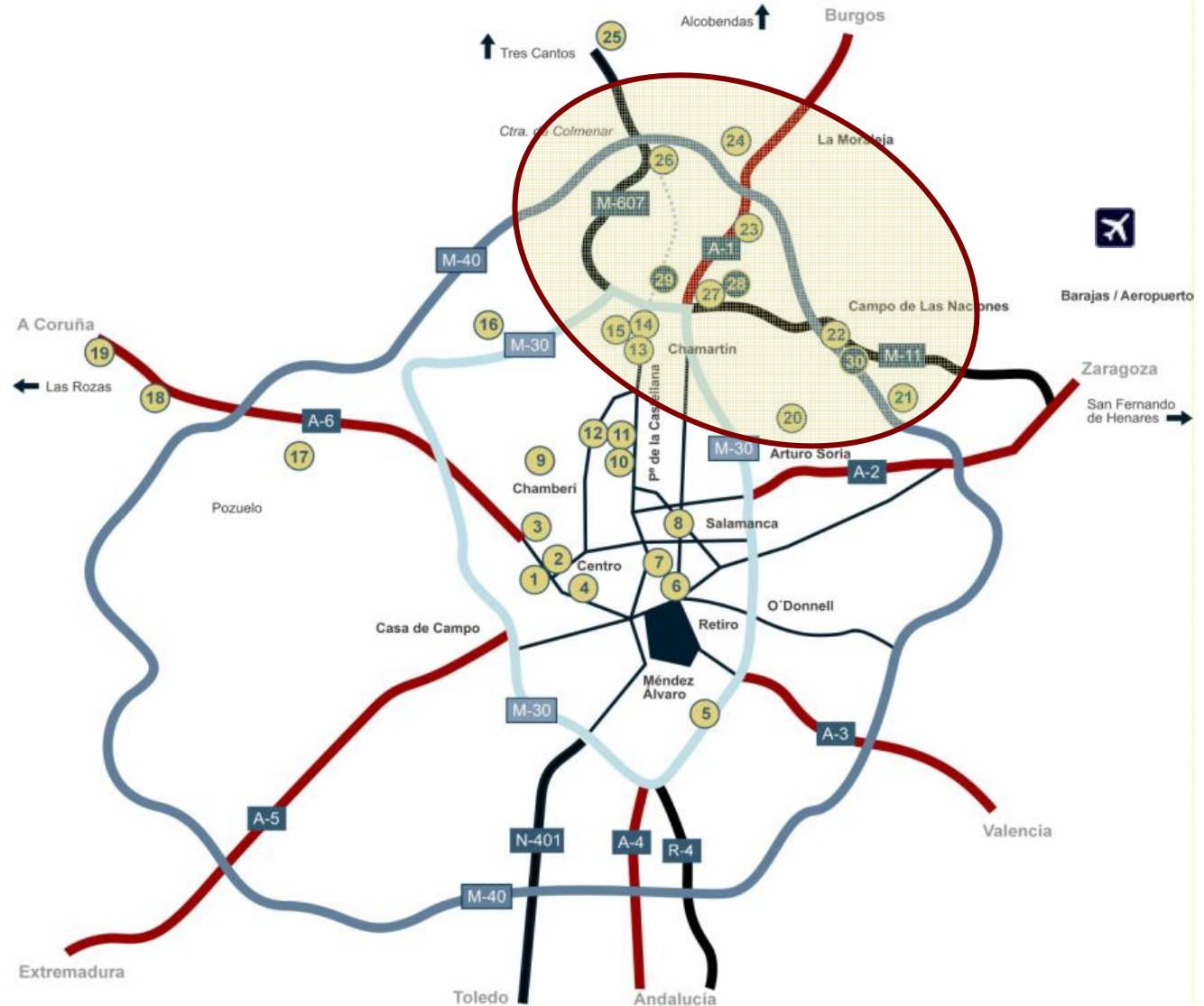
Portfolio de oficinas Metrovacesa

EN EXPLOTACIÓN:

1. Torre de Madrid
2. Edificio España
3. Marqués de Urquijo
4. Callao, 5
5. Torre Indocentro
6. Alfonso XI, 6
7. Recoletos, 22
8. Goya, 29
9. Churruga B.P.
10. Gobelas Castellana, 87
11. Cadagua Castellana, 93
12. Sollube
13. Castellana, 278
14. Castellana, 280
15. Castellana, 257
16. Santiago de Compostela
17. P.E. Ática, 6 & 7
18. P.E. El Plantío
19. P.E. Alvia
20. Ulises
21. Puerta de las Naciones
22. P.E. Alvento
23. P.E. Sanchinarro
24. Avda de Europa (Vodafone)
25. Euronova
26. P.E. Las Tablas
27. Elipse

PROYECTOS:

28. P.E. Isla de Chamartín
29. ADEQUA Ciudad Empresarial
30. Edificio Cristalia



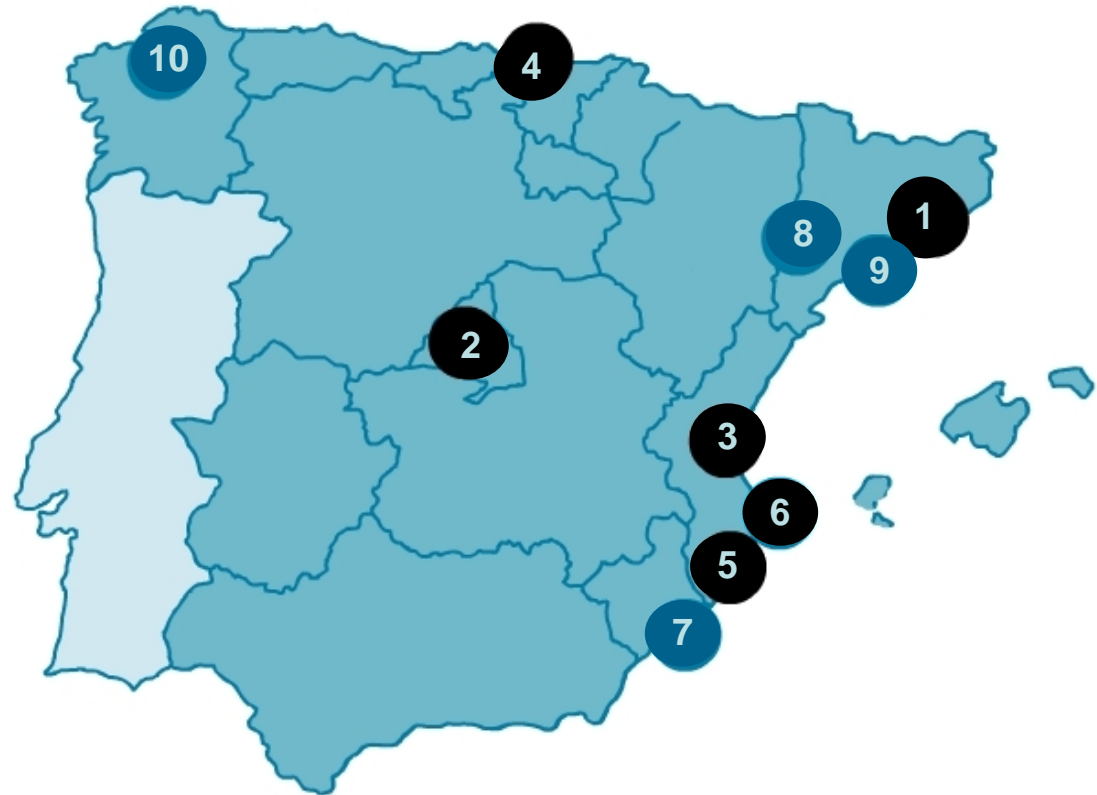
Cartera de C. Comerciales Metrovacesa

C.C. EN EXPLOTACIÓN

- 1 La Maquinista (Barcelona)**
Total Centro SBA: 79.273 m2
MVC SBA: 59.159 m2
- 2 Tres Aguas (Alcorcón, Madrid)**
MVC SBA: 65.120 m2
- 3 El Saler (Valencia)**
Total Centro SBA: 43.373 m2
MVC SBA: 23.103 m2
- 4 Artea (Bilbao)**
Total Centro GLA: 44.702 m2
MVC SBA: 24.191 m2
- 5 Habaneras (Torrevieja)**
MVC SBA: 24.058 m2
- 6 La Vital (Gandia)**
MVC SBA: 29.558 m2

PROYECTOS

- 7 Thader (Murcia)**
- 8 Vialia (Lérida)**
- 9 Ampliación La Maquinista (Barcelona)**
- 10 Ferrol (La Coruña)**



Cartera de Hoteles Metrovacesa

HOTELES EN EXPLOTACIÓN

- 1 Husa Princesa. *Madrid*
- 2 Moncloa. *Madrid*
- 3 Holiday Inn Express Tres Cantos. *Madrid*
- 4 Holiday Inn Express Valencia
- 5 Playa Capricho. *Roquetas de Mar (Almería)*
- 6 El Pinar. *Torremolinos (Málaga)*
- 7 NH Maquinista. *Barcelona*
- 8 Tryp Almussafes. *Valencia*
- 9 Tryp San Lázaro. *Santiago de Compostela*
- 10 Travelodge. *Las Rozas (Madrid)*
- 11 Husa Paseo del Arte (*Madrid*)

PROYECTOS

- 12 Barceló Manoteras. *Madrid*
- 13 Novotel Glories. *Barcelona*
- 14 Hotel Diagonal 0. *Barcelona*

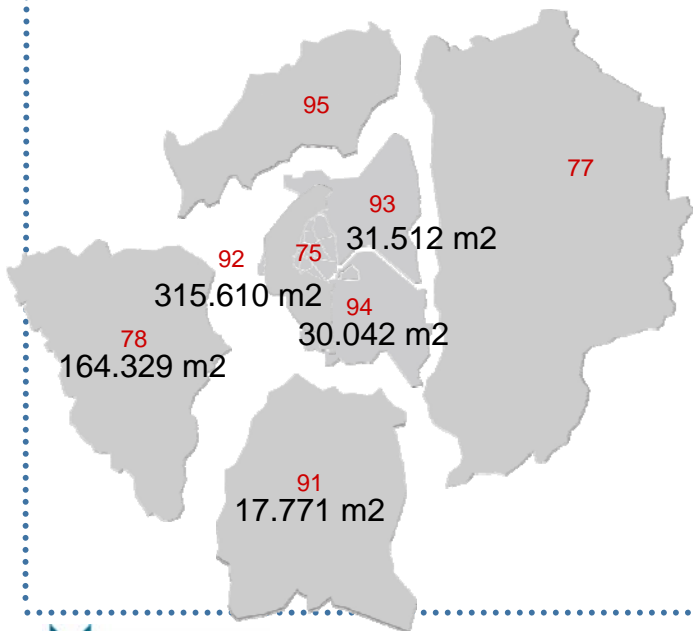


Portfolio Oficinas de Gecina: 1,17 Mn m2

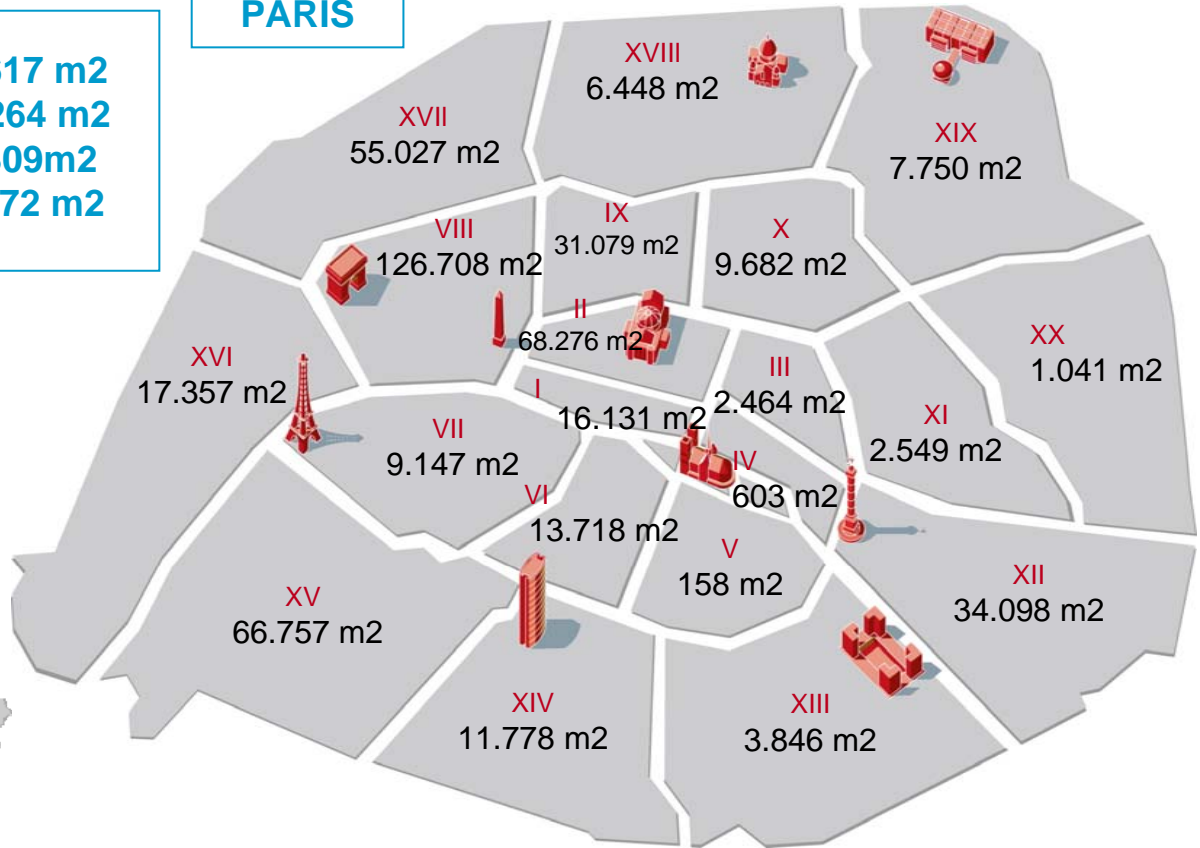


PARIS	484.617 m2
REGIÓN DE PARIS	559.264 m2
LYON	119.309m2
OTRAS REGIONES	4.072 m2

REGIÓN DE PARIS



PARIS

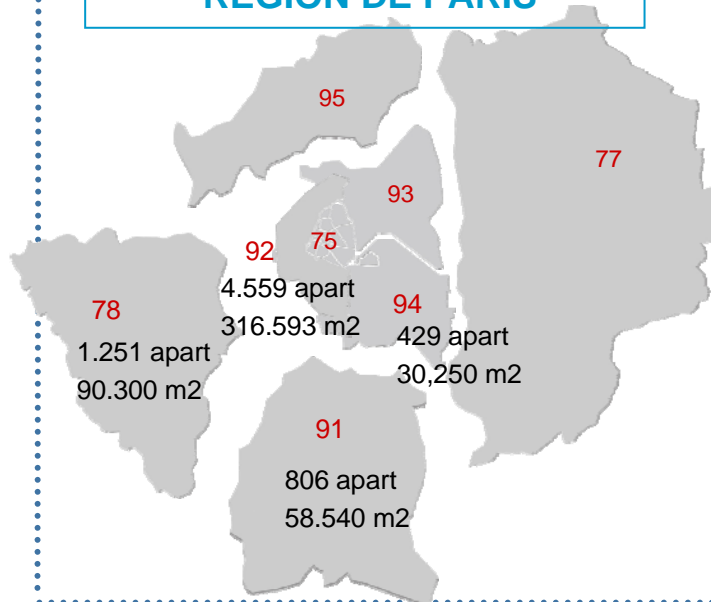


Portfolio Residencial de Gecina: 1,23 Mn m² (17.912 apartamentos)

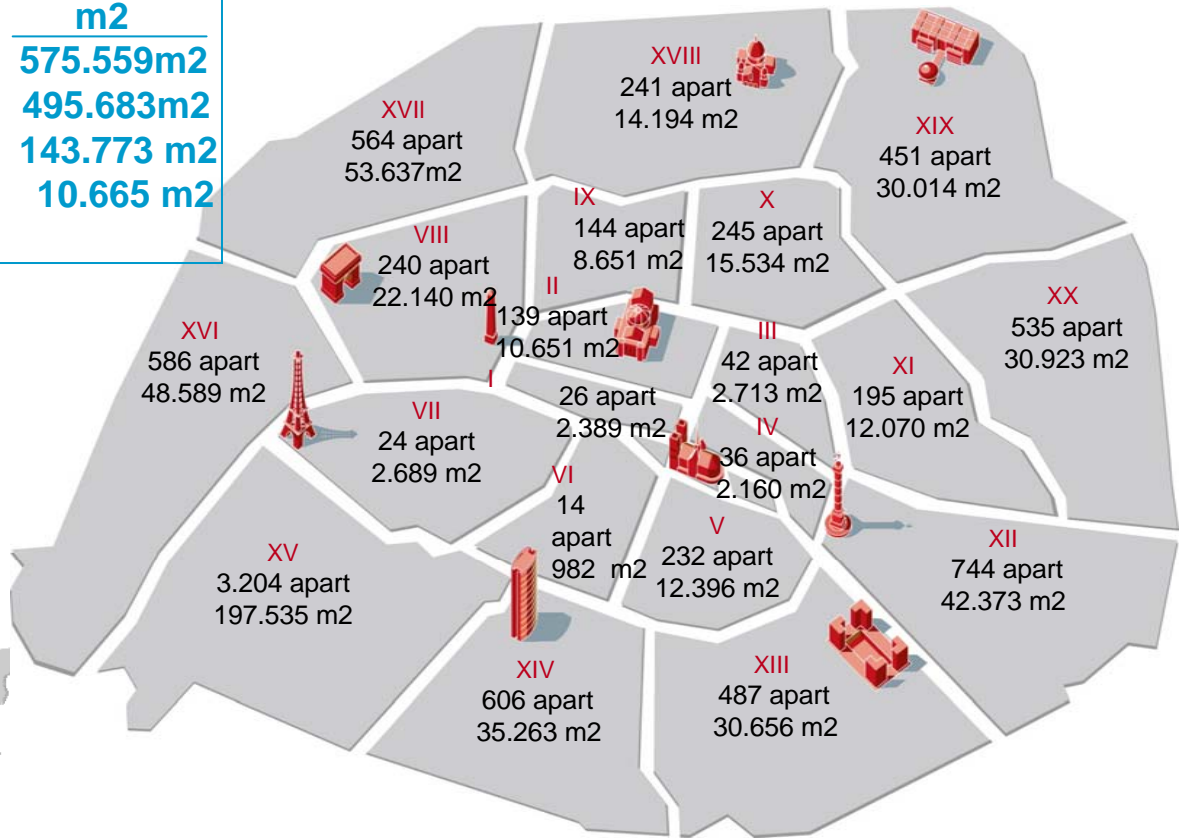


	Apartamentos	m ²
PARIS	8.755 apart.	575.559m ²
REGIÓN DE PARIS	7.045 apart.	495.683m ²
LYON	1.834 apart.	143.773 m ²
OTRAS REGIONES	278 apart.	10.665 m ²

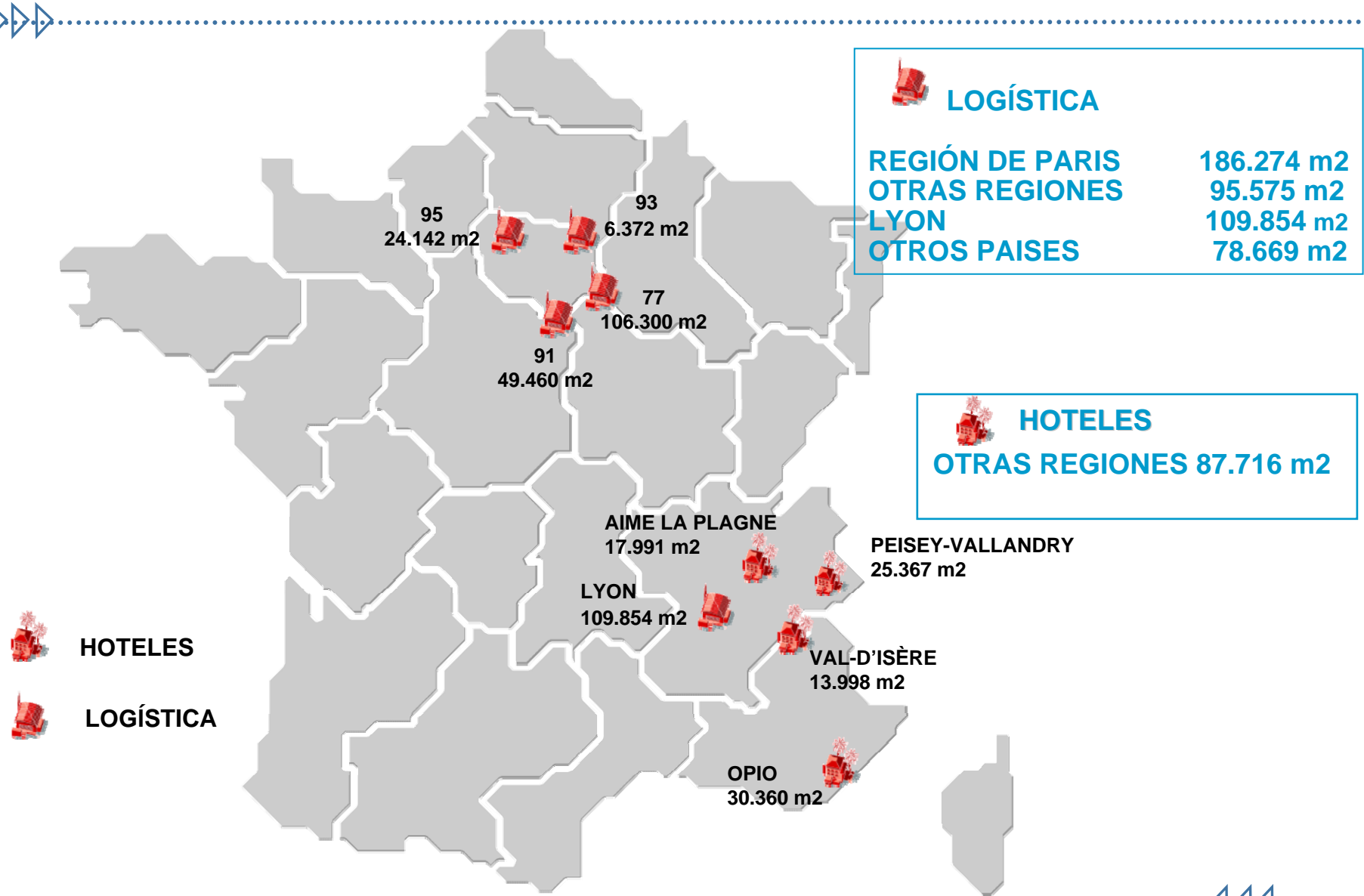
REGIÓN DE PARIS



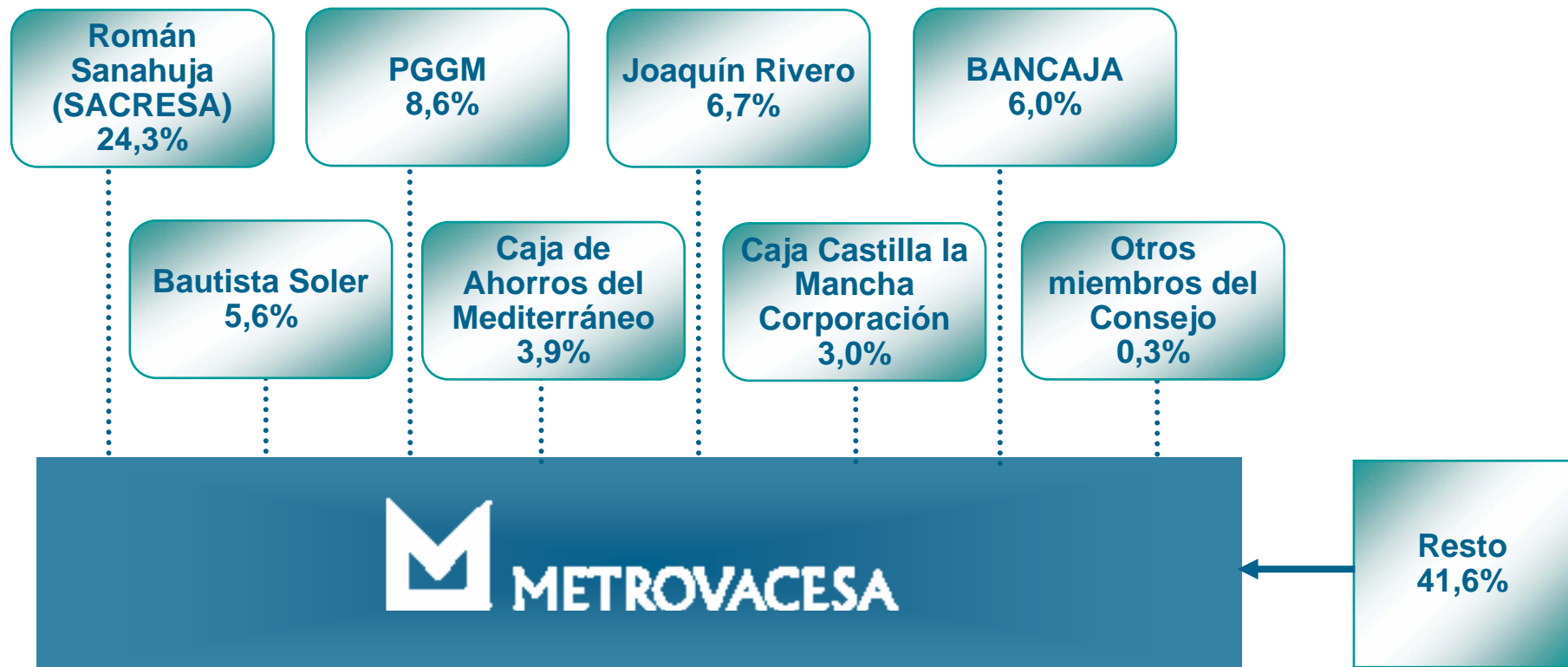
PARIS



Portfolio Nuevos productos de Gecina 0,55 Mn m2



Estructura accionarial de MVC



*incluye participaciones directas, indirectas y representadas.

Evolución del precio de la Acción

