



## **Resultados Primer Semestre 2008 (Enero – Junio)**

**31 de Julio de 2008**



# Índice

<b>1. Datos principales.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Hechos significativos.....</b>	<b>5</b>
Plan Fénix 2008-2010.....	5
Venta de los centros comerciales La Maquinista y Habaneras.....	6
<b>3. Estados financieros del Grupo.....</b>	<b>7</b>
Cuenta de Resultados.....	7
Balance de Situación.....	9
Estructura de la deuda y Loan to Value.....	10
<b>4. Valoración de activos.....</b>	<b>11</b>
Valoración de patrimonio, GAV.....	12
Valoración de promoción residencial y suelo, GAV.....	13
NAV bruto de 75,53€ / acción y NAV Neto de 61,33€/ acción.....	14
Cálculo de NAV, plusvalías e impuesto por plusvalías.....	15
<b>5. Actividad de patrimonio.....</b>	<b>16</b>
Negocio de alquiler.....	16
Ventas de activos.....	17
Proyectos en desarrollo y entradas en explotación.....	18
Cartera de proyectos.....	18
<b>6. Actividad de promoción residencial.....</b>	<b>19</b>
Evolución de la cartera de preventas y ventas comerciales.....	19
<b>7. Actividad de gestión y venta de suelo.....</b>	<b>20</b>
Cartera de suelo.....	20
<b>8. Otros datos de interés.....</b>	<b>21</b>
Evolución bursátil.....	21
Acuerdo de Separación empresarial .....	21
Juntas Generales Ordinarias y Extraordinarias de Accionistas.....	22
Cambios en la composición del Consejo de Administración y sus Órganos de Gobierno.....	23
Hechos relevantes.....	23
Accionariado.....	24

# 1. Datos principales

Los resultados de Metrovacesa correspondientes al primer semestre de 2008 vuelven a reflejar, tal y como señalamos en el primer trimestre de este año, una situación transitoria para la Compañía, debido a la no finalización del Acuerdo de Separación<sup>1</sup>. Por ello **las cifras presentadas en los estados financieros del primer semestre de 2008 no son comparables con las correspondientes al mismo periodo de 2007** y ello se debe en concreto a lo siguiente:

- a) La vertiente francesa del Acuerdo de Separación, que define los últimos pasos a seguir para la escisión societaria de Gecina, a través de una OPRA de intercambio de acciones de Gecina por acciones de Medea<sup>2</sup> está pendiente de finalización. El Tribunal de Apelación de París rechazó en Junio el recurso presentado por Joaquin Rivero y Bautista Soler contra la decisión del regulador francés (AMF) que considerada la acción concertada entre los dos accionistas.

El Acuerdo de Separación fija los términos de la venta de la participación en **Gecina, por lo que ésta deja de consolidarse como una sociedad participada para contabilizarse como un “activo destinado a la venta”**. En la Cuenta de Resultados de los dos semestres que se comparan no están incluidas las rentas de los activos de Gecina ni la revalorización actualizada de sus activos. No obstante, La cuenta de resultados correspondiente al 1S2007 incluye el resultado de Gecina como “Resultado procedente de Actividades Interrumpidas”, mientras que en el 1S2008 ésta deja de formar parte de la cuenta de resultados. Recordamos, que la participación de Metrovacesa en la sociedad francesa Gecina disminuyó del 68,54% al 26,9% tras la OPA de reducción de capital por intercambio de acciones de Gecina que tuvo lugar en noviembre 2007.

- b) La venta de activos de Metrovacesa a la sociedad “Bami Newco S.A.” por un valor neto de 270 millones de euros, el 14 de diciembre de 2007. Estos activos no contribuyen a los resultados de este semestre por haber dejado de formar parte del grupo, mientras que se incluyen en el 1S07.

De los resultados correspondientes al primer semestre del 2008 (enero-junio) destaca:

<b>Resumen Cuenta de Resultados</b>	
<b>Millones de euros</b>	<b>1S08</b>
Total Ingresos	440,2
EBITDA antes de revalorización de activos	172,2
EBITDA después de revaloriz. de activos	267,8
Beneficio antes de impuestos	188,6
<b>Beneficio Neto Atribuible</b>	<b>130,9</b>
Beneficio Neto sin revalorización de activos	71,3
Beneficio por acción (€)	1,88
<b>Margen EBITDA antes de revalorización / Total Ingresos, en %</b>	<b>39,1%</b>
<b>Margen EBITDA con revalorización / Total Ingresos, en %</b>	<b>60,8%</b>

<sup>1</sup> Acuerdo de Separación Societaria y Empresarial, Madrid 19 de Febrero 2007

<sup>2</sup> El Acuerdo de Separación Societaria y Empresarial establece que Gecina aporta a Medea 37 activos de patrimonio.

1. **El beneficio neto atribuible asciende a 130,9 millones de euros.** Excluyendo el efecto de la **variación de valor de los activos, y sin la contribución de Gecina como “Resultado de actividades interrumpidas”**, el beneficio neto aumenta un **13,8%** situándose en **71,3 millones €** frente a **62,6 millones €** correspondientes al primer semestre de 2007.
2. **El EBITDA antes de revalorización de activos de 172,2 millones de euros** permite a la Compañía alcanzar un **margen bruto sobre ingresos del 39,1%**. Destaca la actividad de patrimonio con un margen bruto de 137,7 millones € aportando el 65% del margen operativo total de la Compañía (frente al 48,9% en 1S07). El margen bruto sobre ingresos de la actividad de patrimonio se sitúa en 92,7%.
3. La **variación en valor de mercado de los activos de 95,6 millones** de euros sitúa al **EBITDA después de revalorización en 267,8 millones de euros**, con lo que el margen de EBITDA después de revalorización sobre ingresos alcanza el 60,8%. La variación en valor de los activos recoge menores perspectivas de revalorización de los activos en el mercado.
4. **La valoración de los activos GAV de 12.888,5 millones de euros** es ligeramente superior a la correspondiente al cierre del ejercicio 2007 (12.878,7 millones €) y del primer trimestre de 2008 (12.843,5 millones €). Patrimonio, con 9.712,3 millones de euros aporta el 75% del valor total de los activos.
5. **El NAV neto después de impuestos, NNAV alcanza 4.272,0 millones de euros.** El **NNAV por acción se sitúa en 61,33 euros** (frente a 61,36 € en diciembre 2007).
6. **La deuda financiera neta se sitúa en 7.141,8 millones de euros (+2,8%) y el LTV con recurso en 53,0%**. El ratio LTV se ha incrementado por el aumento del endeudamiento neto, mientras que el valor bruto de los activos GAV se ha incrementado en menor proporción respecto al cierre de diciembre 2007.
7. **Las inversiones ascendieron a 121,1 millones €** en el primer semestre del año 2008, de las cuales 67,2 millones de euros se han destinado principalmente al desarrollo y mantenimiento de activos de patrimonio.
8. Metrovacesa ha puesto en marcha en 1S08 un plan de desinversión en activos no estratégicos para optimizar su cartera y generar liquidez. En total se han vendido activos por 65,4 millones de euros en los primeros seis meses del año, a los que se añade, entre otros, 421,5 millones de euros de la venta en julio de centros comerciales (La Maquinista y Habaneras).

<b>GAV, NAV/ Endeudamiento</b>	
<b>junio-08</b>	
<b>Valor de mercado GAV (Mn €)</b>	<b>12.888,5</b>
LTV con recurso (Deuda neta / GAV) (%)	53,0 %
NAV bruto por acción (€)	75,53 €
<b>NAV neto por acción (€)</b>	<b>61,33 €</b>

### Datos operativos (excl. Gecina)

	1S08	1S07	% Crec.
Cartera de alquiler (Mn m <sup>2</sup> )	1,8	1,8	-0,9%
Ingresos alquiler (Mn €)	148,6	117,0	26,9%
Cartera proyectos alquiler (Mn m <sup>2</sup> )	0,7	0,6	7,7%
Tasa de ocupación media (%)	93%	95%	-1,3%
Ventas de viviendas (Mn €)	214,0	336,6	-36,4%
Viviendas entregadas (unidades)	842	1.223	-31,2%
Ventas comerciales de vivienda (Mn €)	45,4	187,0	-75,7%
Viviendas pre-ventas (unidades)	148	546	-72,9%
Reserva de suelo residencial (Mn m <sup>2</sup> )	3,1	3,3	-4,9%
Inversiones realizadas (Mn €)	121,1	1.960,3	-93,8%
Nº empleados	446	460	-3,0%

## 2. Hechos significativos

### Plan Fénix 2008-2010

Metrovacesa presentó el 12 de febrero de 2008 el plan estratégico “Plan Fénix” para el periodo 2008-2010 con el objetivo de situar a Metrovacesa entre las primeras inmobiliarias europeas por rentabilidad y eficiencia.

El Plan Fénix define líneas de actuación concretas para:

- el aumento e internacionalización de la cartera de activos,
- el refuerzo de los recursos propios,
- el mantenimiento de un nivel de endeudamiento y liquidez adecuado,
- el incremento de la eficiencia operativa y
- mejoras en rentabilidad.

De esta manera, Metrovacesa no sólo ha definido nuevas líneas estratégicas, sino que ha establecido objetivos comerciales, operativos y financieros para las diferentes áreas de negocio y gestión de la compañía. En estos momentos, Metrovacesa está evaluando la consecución de dichos objetivos, teniendo en cuenta que la situación del mercado inmobiliario en España y de los mercados financieros en general ha sufrido cambios sustanciales en los últimos meses. Estos cambios sitúan a la compañía en un entorno muy diferente al inicialmente previsto por el Plan Fénix. Por ello, Metrovacesa está revisando los objetivos del Plan con el objetivo de actualizar sus líneas maestras de actuación y dar mayor visibilidad sobre la situación real del mercado inmobiliario y los objetivos estratégicos de la Compañía.

## Venta de los centros comerciales La Maquinista y Habaneras

El 18 de julio de 2008 Metrovacesa firmó la venta de dos centros comerciales y un proyecto de ampliación a Unibail-Rodamco. El importe total de la venta de los centros comerciales La Maquinista y Habaneras asciende a 450 millones de euros, importe que incluye la cantidad de 28,5 millones de euros correspondiente a un proyecto de ampliación de La Maquinista. La venta de los dos centros comerciales y el proyecto de ampliación genera una minusvalía bruta de 7,2 millones de euros, respecto del valor en libros al cierre de junio 2008.

La venta de La Maquinista y Habaneras se enmarca en los objetivos del Plan Fénix que prevé la desinversión de activos con el objetivo de aumentar la liquidez de la Compañía, reducir el nivel de endeudamiento y optimizar la cartera del Grupo. Adicionalmente se consigue equilibrar la cartera de centros comerciales, que tras la aportación de los activos de Sacresa se verá ampliada por siete establecimientos ubicados, principalmente, en Cataluña.

La venta de activos no estratégicos, es decir activos que no encajan en el enfoque geográfico y de negocio complementa la rotación natural del portfolio y permite a la Compañía cumplir con el objetivo de aumentar el peso del negocio patrimonial con activos prime.

## 3. Estados financieros del Grupo

### 3.1. Cuenta de Resultados

Como hemos señalado anteriormente, la **Cuenta de Pérdidas y Ganancias no incluye las rentas ni la revalorización correspondientes a los activos de patrimonio de Gecina en ninguno de los semestres que se comparan**. Tampoco se incluyen las rentas del 1S08 de los activos que Metrovacesa ha vendido a "Bami NewCo S.A." en diciembre 2007. En 1S07 se incluye la aportación de Gecina como "resultado de actividad interrumpida".

<b>Cuenta de Resultados Analítica</b>			
Millones de euros	1S08	1S07	% Crec.
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>440,2</b>	<b>468,3</b>	<b>-6,0%</b>
<b>Contribución al margen bruto:</b>			
Margen bruto Alquileres	137,7	110,7	24,5%
Margen bruto Venta Activos	2,2	2,1	1,4%
Margen bruto Vivienda	68,9	111,0	-37,9%
Margen bruto Suelo	1,9	1,4	29,9%
Margen bruto Servicios	1,3	1,0	36,7%
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>212,0</b>	<b>226,2</b>	<b>-6,3%</b>
Gastos generales	-20,6	-17,4	18,3%
Gastos personal	-19,2	-21,2	-9,3%
Gastos generales y de personal	-39,8	-38,6	3,1%
<b>EBITDA antes de revalorización de activos</b>	<b>172,2</b>	<b>187,6</b>	<b>-8,2%</b>
Variación en valor de mercado en activos	95,6	245,3	-61,0%
<b>EBITDA después de revalorización de activos</b>	<b>267,8</b>	<b>432,9</b>	<b>-38,1%</b>
Amortizaciones	-3,6	-3,1	14,8%
Provisiones	-0,8	-1,3	-40,8%
Resultado por deterioro	-6,8	-3,3	105,5%
Gastos financieros (netos de ingresos)	-108,7	-125,4	-13,3%
Capitalización gastos financieros	33,4	37,3	-10,6%
<b>Resultado financiero neto</b>	<b>-75,3</b>	<b>-88,1</b>	<b>-14,4%</b>
Otras Ganancias o Pérdidas	0,7		n.a.
Puesta en equivalencia	6,5	-0,7	n.a.
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>188,6</b>	<b>336,4</b>	<b>-44,0%</b>
Impuestos	-49,1	-100,1	-51,0%
Resultado Actividades Interrumpidas	n.a.	799,9	n.a.
Minoritarios	-8,5	-9,0	-5,0%
<b>RESULTADO NETO ATRIBUIBLE</b>	<b>130,9</b>	<b>1.027,3</b>	<b>n.a*</b>
<b>RESULTADO NETO ATRIBUIBLE SIN REVALORIZACIÓN DE ACTIVOS Y SIN RESULTADO DE ACTIVIDADES INTERRUPTIDAS</b>	<b>71,3</b>	<b>62,6</b>	<b>13,8%</b>
Tasa fiscal efectiva	26,0%	29,8%	
Nº medio de acciones en circulación (Mn)	69,7	69,7	
BPA (Eur)	1,88	**3,26	n.a.**
BPA sin revalorización de activos y <u>sin</u> Rdo. actividades interrumpidas	1,02	0,90	13,8%

\* No comparable al incluir 1S07 el resultado de Gecina como actividad interrumpida

\*\* BPA con Beneficio Neto 1S07 sin Gecina

<sup>1</sup> Para hacer la comparación homogénea, se considera para 1S07 el mismo número de acciones que el correspondiente al 1S08

### 3.1.1. Margen bruto y resultado operativo

**El margen bruto operativo (antes de gastos generales y de personal) alcanza los 212,0 millones de euros**, con unos ingresos totales de 440,2 millones de euros en el primer semestre del año 2008. Destaca el crecimiento del 24,5% del margen bruto operativo de alquileres, que ha obtenido un ratio de margen bruto sobre ingresos del 92,7%. Ello se debe a la excelente evolución de los ingresos por alquiler, que crecen un 26,9% y se sitúan en 148,6 millones €. (vs. 117,0 millones € en 1S07) El crecimiento homogéneo de los ingresos de alquiler ha sido del 6,1% (rentas homogéneas en 1S08 de 107,5 millones € vs. 101,3 millones € en 1S07). En este semestre destaca la aportación de 27,5 millones € de ingresos de alquiler de la Torre HSBC de Londres.

En relación a las restantes áreas de negocio, se registra una disminución del margen bruto de promoción residencial y leves incrementos en los correspondientes a las ventas de suelo, ventas de activos y servicios.

**La variación del valor de las propiedades de inversión asciende a 95,6 millones €** basado en la tasación realizada por un experto independiente. Metrovacesa encarga la revisión trimestral de las tasaciones de todos los activos de patrimonio y promoción residencial, así como la correspondiente a los suelos que modifican su edificabilidad.

**Los gastos generales y de personal de 39,8 millones €** han aumentado un 3,1% frente al mismo periodo del año anterior, principalmente por los gastos excepcionales de arranque de la nueva estructura de gestión.

**El EBITDA incluyendo la variación de valor de los activos alcanza los 267,8 millones €** lo que supone una caída del 38,1% respecto a 1S07. La disminución del EBITDA se debe principalmente a una menor aportación de la variación en valor de mercado de los activos, reflejando menores perspectivas de revalorización de activos en el mercado.

**El resultado financiero neto negativo de 75,3 millones €** incluye ingresos financieros por reconocimiento del dividendo complementario de Gecina por un total de 84,2 millones € (equivalente a 5,01€ por acción brutos).

**El resultado por puesta en equivalencia de 6,5 millones de euros** mejora significativamente debido principalmente a que empresas participadas han entregado viviendas en promociones que estaban en construcción en el 2007.

La tasa impositiva de 26,0% disminuye respecto al mismo periodo del año anterior. Se ha contabilizado un gasto por impuesto de sociedades de 49,1 millones €, que incluye la retención del 20% del importe correspondiente al dividendo complementario de Gecina contabilizado como ingreso financiero.

### 3.1.2. El beneficio neto consolidado

El **beneficio neto consolidado** correspondiente al primer semestre de 2008 alcanza los **130,9 millones €**. En este periodo Gecina es considerada como "activo destinado a la venta" y deja de incluirse en la Cuenta de Resultados como "actividad interrumpida". Ello es consecuencia del Acuerdo de Separación, que prevé que Gecina dejará de formar parte del Grupo próximamente.

**Excluyendo el efecto neto de la variación de valor de los activos** y sin la aportación de Gecina como "Resultado de actividad interrumpida", **el beneficio neto sería de 71,3 millones €** lo que supondría un incremento del 13,8% frente a un beneficio neto de 62,6 millones € para el 1S07.

### Cálculo de beneficio sin revalorización de activos y sin Resultado de Gecina como "actividad interrumpida"

Millones de euros	1S08	1S07	% Crec.
Beneficio neto	130,9	227,3	-42,4%
<b>Variación de valor de inmuebles</b>			
Variación de valor de inmuebles (bruta)	95,6	245,3	-61,0%
Impuestos	-28,7	-73,6	-61,0%
Minoritarios	-7,2	-7,0	3,3%
<b>Total efecto de la variación de valor</b>	<b>59,7</b>	<b>164,7</b>	<b>-63,8%</b>
<b>Beneficio neto sin variación de valor de inmuebles</b>	<b>71,3</b>	<b>62,6</b>	<b>13,8%</b>

## 3.2. Balance de situación

### Balance de Situación

Activo (Millones de euros)	jun-08	dic-07	Pasivo (Millones de euros)	jun-08	dic-07
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>7.478,2</b>	<b>7.420,7</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>2.772,9</b>	<b>2.587,5</b>
Fondo de comercio de cons.	95,0	95,1	Capital Suscrito	104,5	104,5
Activos Intangibles	10,4	11,3	Reservas	2.481,9	1.318,0
Inmovilizaciones materiales	966,9	932,9	Resultado Balance	130,9	1.255,0
Inversiones Inmobiliarias	6.067,8	6.071,9	Dividendo a cuenta ejercicio	0,0	-139,3
Inversion en Empr. Asociadas	93,3	122,3	Socios Externos	55,6	49,3
Activos Financieros no Corrientes	219,1	157,5	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>6.652,2</b>	<b>6.352,0</b>
Activos por Impuestos Diferidos	24,7	29,3	Provisiones a Largo Plazo	23,4	21,8
Otros Activos no Corrientes	1,0	0,4	Endeudamiento Financiero L/P	5.570,0	5.332,4
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>2.206,4</b>	<b>2.076,6</b>	Otros Pasivos no Corrientes	130,5	110,3
Existencias	1.745,7	1.660,3	Pasivos Imptos Diferidos, otros	928,3	887,5
Deudores Com y Otras Ctas por Cobrar	94,8	110,4	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>2.445,5</b>	<b>2.743,7</b>
Otros Activos Financ Corrientes	249,3	164,8	Endeudamiento Financiero C/P	1.980,6	1.931,8
Administraciones Públicas	44,9	50,6	Acreedores Comerc. otras ctas a pagar	351,9	488,5
Efectivo y otros Act Líquidos Equivalentes	71,8	90,5	Administraciones públicas Acreedoras	41,9	104,0
<b>ACTIVOS DESTINADOS A LA VENTA</b>	<b>2.186,0</b>	<b>2.186,0</b>	Provisiones a Corto Plazo	54,7	64,9
			Otros Pasivos Corrientes	16,5	154,5
			<b>PASIVOS DESTINADOS A LA VENTA</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>11.870,6</b>	<b>11.683,2</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>11.870,6</b>	<b>11.683,2</b>

El Balance de Situación consolidado a cierre del mes de junio suma un total de activos de 11.870,6 millones € frente a 11.683,2 Millones € correspondiente al cierre del ejercicio 2007. En ambos ejercicios se contabiliza Gecina como “Activo destinado a la venta” por el coste contable (consolidado) de la participación de Metrovacesa en Gecina a diciembre 2007, es decir por 2.186,0 millones €.

El Activo del balance de situación recoge en su partida de existencias los terrenos y solares de la Compañía valorados a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiese, y otros gastos incurridos en obras de urbanización.

### 3.2.1. Estado de cambios de Patrimonio Neto

El patrimonio neto de 2.772,9 millones € se ha visto incrementado, principalmente por la aportación del beneficio del presente ejercicio y por otras variaciones recogidas en reservas, destacando la variación del valor de mercado de instrumentos financieros, como coberturas de tipos de interés y otros.

### 3.2.2. Deuda Financiera

La deuda financiera asciende a 7.141,8 millones €, lo que supone un incremento de 193,3 millones € con respecto al dato de cierre de ejercicio 2007 de 6.948,5 millones €.

<b>Estructura de la deuda</b>			
Millones de euros	jun-08	dic-07	% Crec.
<b>Deuda por Intereses</b>	<b>63,7</b>	<b>80,6</b>	<b>-21,0%</b>
<b>Gastos de Formalización</b>	<b>-36,1</b>	<b>-36,8</b>	<b>-1,9%</b>
<b>Instrumentos de Cobertura</b>	<b>28,2</b>	<b>67,7</b>	<b>-58,3%</b>
Sindicado	3.210,0	3.210,0	0,0%
Hipotecario inmov	1.946,8	1.842,5	5,7%
Hipotecario suelo	89,7	85,5	4,9%
Subrogable	295,5	226,0	30,7%
Préstamo circulante	761,0	522,6	45,6%
Leasing	0,5	0,6	-16,1%
<b>Deuda con Recurso</b>	<b>6.303,4</b>	<b>5.887,2</b>	<b>7,1%</b>
Hipotecario HSBC	1.030,5	1.104,5	-6,7%
Otras deudas sin Recurso	161,0	161,0	0,0%
<b>Deuda sin Recurso</b>	<b>1.191,5</b>	<b>1.265,5</b>	<b>-5,8%</b>
<b>Total Deuda Bruta</b>	<b>7.550,7</b>	<b>7.264,3</b>	<b>3,9%</b>
Tesorería y equivalentes	408,9	315,8	+29,5%
<b>Total Deuda Neta</b>	<b>7.141,8</b>	<b>6.948,5</b>	<b>2,8%</b>
<b>Coste Medio (Con HSBC)</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,1%</b>	
<b>Coste Medio (Sin HSBC)</b>	<b>4,8%</b>	<b>4,8%</b>	
<b>Vida media (sin HSBC)</b>	<b>5,2</b>	<b>5,7</b>	

El ratio de endeudamiento “Loan To Value” con recurso (deuda financiera con recurso neta sobre el valor de mercado de los activos con recurso) se sitúa a cierre del primer semestre de 2008 en 53,0%. La Compañía tiene previsto reducir el LTV a través de su plan de desinversiones para cumplir con el objetivo de fortalecer su posición financiera.

<b>Endeudamiento</b>			
Millones de euros	jun-08	dic-07	% Crec.
GAV	12.888,5	12.878,7	0,1%
GAV sin Recurso	1.653,1	1.718,4	-3,8%
<b>GAV con Recurso</b>	<b>11.235,4</b>	<b>11.160,3</b>	<b>0,7%</b>
Deuda Financiera Neta Total	7.141,8	6.948,5	2,8%
Deuda Financiera Neta sin Recurso	1.191,5	1.265,5	-5,8%
<b>Deuda Financiera Neta con Recurso</b>	<b>5.950,3</b>	<b>5.683,0</b>	<b>4,7%</b>
<b>LTV con Recurso</b>	<b>53,0%</b>	<b>50,9%</b>	
LTV Consolidado	55,4%	54,0%	
LTV sin Recurso	72,1%	73,6%	

<b>Deuda Asegurada</b>			
Millones de euros	jun-08	dic-07	% Crec.
Deuda con Recurso Asegurada	2.332,5	2.154,6	8,3%
GAV con Recurso	11.235,4	11.160,3	0,7%
<b>Deuda asegurada</b>	<b>20,8%</b>	<b>19,3%</b>	

### 3.2.3. Inversiones realizadas en el primer semestre de 2008

Las inversiones realizadas durante el primer semestre del 2008 ascienden a 121,1 millones €, de las cuales 67,2 millones € se han realizado en proyectos en curso y mantenimiento de activos de patrimonio, 5,2 millones € en la adquisición de nuevos activos de patrimonio (Parque Empresarial Euronova, Madrid), 10,0 millones € en la adquisición de un inmueble para su rehabilitación y venta (Casa de las Mariposas en Almería), y los 38,6 millones € restantes han sido inversiones en suelo, de los cuales 24,3 Millones € corresponden a una permuta.

## 4. Valoración de los activos

Desde comienzos de este año, se realizan valoraciones trimestrales de la cartera de activos de Metrovacesa por un experto independiente. Se valoran todos los activos de patrimonio y promoción residencial y se revisan las valoraciones de los suelos con cambios en su edificabilidad.

A cierre del primer semestre del año 2008 la cartera inmobiliaria de Metrovacesa está valorada en 12.888,5 millones €, lo que supone una leve revalorización respecto a diciembre de 2007 (12.878,7 millones €).

En términos homogéneos, es decir sin variaciones en el conjunto de activos considerados, la valoración de los activos inmobiliarios se ha mantenido prácticamente al mismo nivel de cierre del ejercicio 2007. La valoración de los activos de patrimonio situados en Francia se ha actualizado según datos aportados por Gecina en el presente semestre aunque su valor se mantiene a la espera de que finalice el Acuerdo de Separación.

## GAV - Valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo

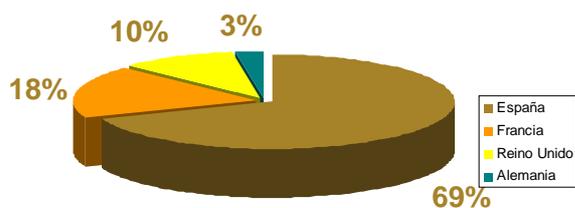
Millones de euros	jun-08	dic-07	% Crec. Total	% Crec. Hom
<b>Valor Activos de Patrimonio</b>	<b>9.712,3</b>	<b>9.679,8</b>	<b>0,3%</b>	<b>0,8%</b>
Patrimonio España	5.702,1	5.628,0	1,3%	2,5%
-Patrimonio España	4.674,4	4.637,0	0,8%	2,5%
-O.Curso España	1.027,7	991,0	3,7%	n.a.
Patrimonio Francia*	2.354,6	2.328,2	1,1%	1,1%
Patrimonio Reino Unido	1.339,6	1.398,6	-4,2%	-4,2%
Patrimonio Alemania	316,0	325,1	-2,8%	-2,8%
-Patrimonio Alemania	313,4	319,9	-2,0%	-2,0%
-O.Curso Alemania	2,6	5,2	-50,6%	-50,6%
<b>Valor Activos de Promoción y Suelo</b>	<b>3.176,2</b>	<b>3.198,9</b>	<b>-0,7%</b>	<b>n.a.</b>
<b>Total activos (GAV) Grupo Metrovacesa</b>	<b>12.888,5</b>	<b>12.878,7</b>	<b>0,1%</b>	<b>n.a.</b>

\* GAV de activos en Francia: para Junio 2008 corresponde a la valoración de diciembre 2007, mientras que el GAV en la tabla de diciembre 2007 corresponde a la valoración de junio 2007.

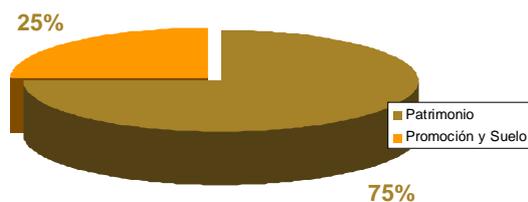
La distribución geográfica de la cartera de activos de patrimonio demuestra el enfoque de la estrategia de expansión en los países "insignia" de la Unión Europea, España, Francia, Reino Unido y Alemania, en consonancia con los objetivos de crecimiento establecidos en el Plan Fénix.

La disminución del GAV en Reino Unido del 4,2% se explica principalmente por la revalorización del Euro frente a la Libra, revalorización que por otra parte, disminuye el valor en euros de la deuda asociada al activo.

GAV, por países



GAV, por negocio



### 4.1 Valoración de Patrimonio, GAV

La cartera de patrimonio cuenta con unos activos valorados en 9.712,3 millones, de los cuales el 59% corresponde a activos situados en España, donde destaca por su revalorización el segmento de hoteles, debido, entre otros, a la puesta en explotación de Barceló Castellana Norte que aporta 20,9 millones € a la valoración total de los activos.

### Detalle de valoración Patrimonio España

Millones de euros			%Crecimiento		%Yield	SBA	Valor
	Valor jun-08	Valor dic-07	Total	Homogéneo	Renta actual (1)	m2 s/rasante	Eur/m2 s/r
Oficinas	2.457,3	2.437,5	0,8%	2,7%	4,9%	501.004	4.904,7
Centros comerciales	1.213,4	1.190,8	1,9%	1,9%	5,8%	265.265	4.574,4
Hoteles	324,3	293,6	10,5%	10,5%	5,7%	167.642	1.934,4
Otros segmentos	620,6	617,0	0,6%	3,0%	-	-	-
Proyectos en curso	956,0	926,2	3,2%	n.a.	-	-	-
Filiales participadas	130,4	163,0	-20,0%	n.a.	-	-	-
<b>TOTAL PATRIMONIO ESPAÑA</b>	<b>5.702,1</b>	<b>5.628,0</b>	<b>1,3%</b>	<b>3,0%</b>	-	-	-
Oficinas Homogeneo	2.457,5	2.392,7	2,7%	2,7%	-	-	-
Resto Homogeneo	2.176,2	2.129,6	2,2%	2,2%	-	-	-

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

### Detalle de valoración Patrimonio Francia, Reino Unido, Alemania

Millones de euros			%Crecimiento		%Yield (1)	SBA	SBA	Valor
	Valor jun-08	Valor dic-07	Total	Homogéneo	Renta actual	m2	s/ rasante m2	Eur/m2 s/r
Francia (2)	2.354,6	2.328,2	1,1%	1,1%	-	-	-	-
Reino Unido	1.339,6	1.398,6	-4,2%	-4,2%	4,5%	104.381	101.489	13.199,9
Alemania	316,0	325,1	-2,8%	-2,8%	4,8%	73.692	64.185	4.923,3
<b>TOTAL PATRIMONIO INTERNACIONAL</b>	<b>4.010,2</b>	<b>4.051,8</b>	<b>-1,0%</b>					

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

(2) Francia; Valor junio 08 corresponde a valoración de diciembre 2007, y Valor dic-07 a valoración de junio 2007

## 4.2 Valoración de Promoción Residencial y Suelo, GAV

### Detalle de la Valoración de Suelo y Promoción (España)

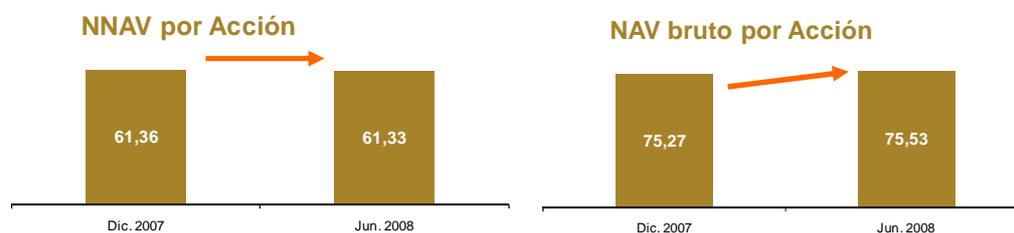
Millones de euros	Valoración jun-08	Valoración dic-07	% incr. total	Superficie m2	Valor Eur / m2	Nº uds vivienda
<b>Cartera de suelo (total)</b>	<b>1.883,8</b>	<b>1.875,1</b>	<b>0,5%</b>	<b>3.127.668</b>	<b>602,3</b>	<b>18.993</b>
Metrovacesa – por consolidación global	1.662,0	1.612,4	3,1%	2.567.900	647,2	16.002
Filiales participadas	221,8	262,7	-15,6%	559.768	396,3	2.991
<b>Promociones en curso (total)</b>	<b>1.292,4</b>	<b>1.323,8</b>	<b>-2,4%</b>	-	-	-
Metrovacesa – por consolidación global	1.230,2	1.235,3	-0,4%	-	-	-
Filiales participadas	62,2	88,5	-29,7%	-	-	-
<b>TOTAL AREA DE PROMOCIÓN Y SUELO</b>	<b>3.176,2</b>	<b>3.198,9</b>	<b>-0,7%</b>	<b>3.127.668</b>	<b>602,3</b>	<b>18.993</b>
Homogéneo (suelo)	1.488,5	1.319,1	12,8%	-	-	-

En el primer semestre de 2008, a 30 de junio, el valor de los activos de promoción residencial y de suelo, ha disminuido un 0,7% situándose en 3.176,2 millones de euros,. Ello se debe a una pérdida de un -2,4% en el valor en los activos de promoción, mientras que la cartera de suelo ha visto incrementado su valor en un 0,5% hasta 1.883,8 millones €.

### 4.3. NAV Bruto de 75,53€/acción, NAV Neto de 61,33€/acción

CÁLCULO DEL NAV Y NNAV			
Millones de euros	jun-08	dic-07	% Crec
<b>Cálculo del NAV Bruto:</b>			
Fondos Propios ajustados (sin minoritarios)	2.717,3	2.677,5	1,5%
+ Plusvalías Brutas Patrimonio (netas minoritarios)	2.423,9	2.448,1	-1,0%
+/- Impuesto diferido por dividendos en Francia (SIIC4)	40,6	40,6	0,0%
+/- Otros ajustes	79,4	76,8	3,4%
<b>NAV Bruto (antes de impuestos)</b>	<b>5.261,2</b>	<b>5.243,0</b>	<b>0,3%</b>
<b>Cálculo del NAV Neto:</b>			
+ /- Impuestos por plusvalías	-896,8	-891,7	0,6%
+/- Impuesto diferido por dividendos Francia (SIIC 4)	-40,6	-40,6	0,0%
+/- Impuestos de otros ajustes	-51,8	-36,7	41,2%
<b>NAV Neto (después de impuestos)</b>	<b>4.272,0</b>	<b>4.274,1</b>	<b>0,0%</b>
<b>Cálculo por acción:</b>			
Nº acciones (millones)	69,7	69,7	
<b>NAV Bruto por acción (€)</b>	<b>75,53</b>	<b>75,27</b>	<b>0,3%</b>
<b>NAV Neto por acción (€)</b>	<b>61,33</b>	<b>61,36</b>	<b>0,0%</b>

El NAV bruto antes de impuestos alcanza los 5.261,2 millones €, equivalente a 75,53 € por acción, lo que supone un crecimiento del 0,3% respecto al cierre del ejercicio 2007. El crecimiento se debe fundamentalmente al incremento en los fondos propios ajustados (sin minoritarios) por la aportación del resultado del ejercicio.



El valor neto patrimonial, Net Asset Value o NAV se calcula sumándole a los Fondos Propios (ajustados por minoritarios) las plusvalías latentes, antes o después de impuestos (ver tabla al inicio del capítulo) de los activos de patrimonio en explotación.

#### 4.4. Cálculo de NAV, plusvalías e impuesto por plusvalías

<b>Detalle Plusvalías Brutas</b>		
<b>Millones de euros</b>	<b>Plusvalía jun-08</b>	<b>Plusvalía dic-07</b>
Plusvalía de los activos de uso propio, concesiones y otros a coste histórico	421,2	413,7
Reversión impuesto diferido reconocido en balance	738,4	708,8
Plusvalía de activos de promoción y suelo	1.264,2	1.325,6
<b>Total plusvalías brutas</b>	<b>2.423,9</b>	<b>2.448,1</b>

<b>Detalle Impuestos por Plusvalías</b>		
<b>Millones de euros</b>	<b>jun-08</b>	<b>dic-07</b>
Impuestos por plusvalía de los activos a coste histórico	-72,2	-66,0
Impuestos por plusvalías activos patrimoniales (18%)	-445,3	-428,0
Impuestos por plusvalía de activos de promoción y suelo (30%)	-379,3	-397,7
<b>Total impuestos por plusvalías</b>	<b>-896,8</b>	<b>-891,7</b>

Las plusvalías de los activos a coste histórico reflejan aquellas correspondientes a activos del negocio de alquiler que se mantienen a coste histórico en el balance: proyectos en curso, inmuebles de uso propio y concesiones.

La plusvalía de los activos de promoción y suelo recoge la diferencia que surge entre el valor de mercado estimado a final del periodo y el coste histórico del balance, para los activos de promoción residencial y la cartera de suelo.

La reversión del impuesto diferido está relacionada con los activos de alquiler en España, cuyas plusvalías potenciales se reflejan en los fondos propios netas de impuestos diferidos, calculados con una tasa fiscal del 30%. Para el NAV bruto se revierte la totalidad del impuesto diferido y, para el NAV neto, se recalcula con una tasa fiscal del 18%, que es la tasa resultante de aplicar a la actualmente en vigor para las plusvalías por ventas de activos las deducciones fiscales por reinversión.

## 5. Actividad de patrimonio

### 5.1. Negocio de Alquiler

<b>Contribución bruta Patrimonio</b>			
Millones de euros	1S08	1S07	% Crec.
Ingresos de Alquiler	148,6	117,0	26,9%
Costes directos	-10,8	-6,4	70,0%
<b>Margen bruto Alquiler (rentas netas)</b>	<b>137,7</b>	<b>110,7</b>	<b>24,5%</b>
<b>Margen bruto/Rentas</b>	<b>92,7%</b>	<b>94,6%</b>	

Los ingresos de alquiler se sitúan en 148,6 millones €, con un crecimiento del 26,9% respecto al mismo periodo del año anterior y en línea con la facturación por rentas prevista en el Plan Fénix. En el primer semestre del año el margen operativo del negocio de alquiler se sitúa en 92,7%.

Esta cifra incluye las rentas de la Torre HSBC de Londres, de 27,5 millones €. En España, las rentas del periodo ascienden a 113,2 millones €, con un incremento del 1,4% respecto al primer semestre del año 2007. La ocupación media de los activos de patrimonio se sitúa en 93,3%.

<b>Detalle de ingresos de alquiler por segmento</b>					
Millones de euros	Rentas 1S08	Rentas 1S07	% Crec.	% Tasa ocupac	Superf. Miles m <sup>2</sup>
<b>España:</b>					
Oficinas / Locales	54,7	55,7	-1,9%	89,3%	533.283
C. Comerciales	35,0	32,8	6,9%	95,2%	265.265
Diversificación	23,5	23,1	+1,7%	93,9%	804.884
<b>Total España</b>	<b>113,2</b>	<b>111,6</b>	<b>1,4%</b>	<b>92,6%</b>	<b>1.603.432</b>
<b>Reino Unido:</b>					
Oficinas	27,5	5,4	409,3%	100,0%	104.381
<b>Total Reino Unido</b>	<b>27,5</b>	<b>5,4</b>	<b>409,3%</b>		<b>104.381</b>
<b>Alemania*:</b>					
Oficinas	7,9	0,0	-	100,0%	73.692
<b>Total Alemania</b>	<b>7,9</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>73.692</b>
<b>Francia**:</b>					
Oficinas	0,0	0,0	-	-	
<b>Total Francia</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>Total Metrovacesa</b>	<b>148,6</b>	<b>117,0</b>	<b>27,0%</b>	<b>93,3%</b>	<b>1.781.505</b>

\* Dato preliminar de rentas Alemania: 1S08 5 meses Düsseldorf, 1S08 6 meses Frankfurt

\*\* Francia pendiente de la finalización del Acuerdo de Separación

### Rentas Homogéneas

Millones de euros	1S08	1S07	% Crec.
Oficinas España	48,0	45,3	6,0%
Centros Comerciales España	35,0	32,8	6,9%
Diversificación	24,5	23,2	5,6%
<b>Total Patrimonio España</b>	<b>107,5</b>	<b>101,3</b>	<b>6,1%</b>
<b>Total Patrimonio MVC</b>	<b>107,5</b>	<b>101,3</b>	<b>6,1%</b>

Las rentas “homogéneas” que corresponden a los activos que han estado en la cartera de activos de Metrovacesa desde el primer día de enero de 2007, han crecido un 6,1%. Estas han sido impulsadas por el crecimiento del 6,9% correspondiente a los centros comerciales en España y el 6,0% de las rentas de activos de oficinas. Estos crecimientos se deben principalmente a nuevas contrataciones en oficinas y centros comerciales.

## 5.2. Ventas de Activos

### Ventas de activos

Millones de euros	1S08	1S07	% Crec.
Ingresos ventas de activos	65,4	6,8	868,3%
Coste de ventas de activos	-63,3	-4,6	n.a.
<b>Plusvalía Ventas Patrimonio</b>	<b>2,2</b>	<b>2,1</b>	<b>1,4%</b>
<b>% Margen</b>	<b>3,3%</b>	<b>31,5%</b>	<b>-28,2%</b>

En el primer semestre de 2008 se han realizado ventas de inmuebles por 65,4 millones de euros. Los inmuebles vendidos han sido principalmente la Torre Indocentro y viviendas en General Ibáñez Ibero (ambos en Madrid) así como locales comerciales. Las ventas se enmarcan dentro del plan de desinversión en activos no estratégicos.

### Detalle por Inmueble Venta de Activos

Inmuebles vendidos	Uso Principal	Fecha venta	Ubicación	Importe (Mn €)
Torre Indocentro	Oficina	Marzo	Madrid	43,5
General Ibañez Ibero, 5	Viviendas	Enero-Febrero	Madrid	7,7
San Fco. de Sales	Viviendas	Enero-Febrero	Madrid	3,6
Supersol (4 inmuebles)	Locales	Febrero-Junio	Cádiz/Sevilla	9,3
Suelo El Saler	Suelo Hotelero	Abril	Valencia	1,4
<b>Total Venta de Activos</b>				<b>65,4</b>

### 5.3. Proyectos en desarrollo y entradas en explotación

Los proyectos más significativos que en el primer semestre de 2008 se encuentran en fase de desarrollo son los siguientes:

Proyectos en Desarrollo TOP 4				
Nombre	Segmento	Localización	Superficie (m2)	Entrada en explotación
Monteburgos	Oficinas	Madrid	438.046	2010
Proyecto 22@	Oficinas	Barcelona	287.330	2012
Valdebebas	Oficinas	Madrid	183.431	2012
Wallbrook	Oficinas	Londres	87.819	2012

De la lista de los cinco proyectos más significativos destaca Walbrook Square, cuyas características principales han sido descritas en comunicaciones anteriores. Metrovacesa ha obtenido el derecho de uso ("Leasehold") para un periodo de 250 años para el complejo Walbrook Square situado en la City de Londres. El proyecto contempla el derribo y posterior edificación de un complejo de oficinas, con una superficie total alquilable sobre rasante de aprox. 88.000 m2 (aprox. 130.000m2 de edificabilidad total).

En relación a las entradas en explotación, en este primer semestre de 2008 ha entrado en explotación el Hotel Barceló Castellana Norte, en Madrid.

### 5.4. Cartera de proyectos

A junio de 2008 Metrovacesa cuenta con un total de 19 proyectos en construcción que sumarán 667.571 m2 a la cartera de alquiler, con una inversión total estimada de 3.417,0 millones de euros a materializar aproximadamente hasta el año 2014.

Cartera de proyectos del Grupo Metrovacesa Jun-08					
Producto	Proyectos	Superficie alquilable m2	Inversión Total Mn euros	% de inversión acumulada jun-08	
<b>España:</b>					
Oficinas	11	356.414	1.485,1	50,9%	
Centros Comerciales	2	179.873	530,5	10,0%	
Hoteles	3	23.256	62,7	56,1%	
Aparcamientos	2	20.209	4,4	5,8%	
<b>Total España</b>	<b>18</b>	<b>579.752</b>	<b>2.082,6</b>		
<b>Otros Países:</b>					
Inglaterra	1	87.819	1.334,4	1,3%	
<b>Total proyectos</b>	<b>19</b>	<b>667.571</b>	<b>3.417,0</b>	<b>25,2%</b>	

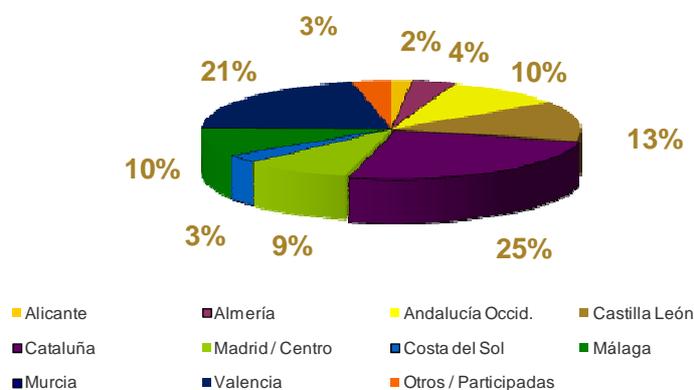
## 6. Actividad de promoción Residencial

<b>Contribución bruta Promoción de Vivienda</b>			
Millones de euros	1S08	1S07	% Crec.
Ventas promoción de vivienda	214,0	336,6	-36,4%
Coste ventas vivienda	145,1	225,6	-35,7%
<b>Margen bruto Promoción</b>	<b>68,9</b>	<b>111,0</b>	<b>-37,9%</b>
<b>% Margen bruto / ventas</b>	<b>32,2%</b>	<b>33,0%</b>	

Los ingresos por ventas de viviendas han alcanzado 214,0 millones € en el primer semestre del año 2008. Este dato se encuentra en línea con las previsiones contempladas en el Plan Fénix (Ingresos previstos para 1S08 de 198,2 millones €), que contempla una mayor aportación de esta actividad en la segunda mitad del año 2008, al finalizarse el desarrollo de la mayoría de las promociones inmobiliarias en el último trimestre del año 2008. El número de viviendas entregadas en este periodo se sitúa en 842 unidades, frente a la cifra de 1.223 unidades correspondiente al mismo semestre del año anterior.

En este primer semestre del 2008 las delegaciones con más volumen de facturación han sido Cataluña con una contribución de 25% a la cifra de ventas y Valencia con un 21%.

**Ventas Contables 1S08**



### 6.1. Evolución de la cartera de preventas y ventas comerciales

La cartera total de viviendas en producción asciende a 3.506 unidades, de las cuales se encuentran preventadas 1.285, por lo tanto quedan 2.221 unidades cuya venta se espera materializar en el periodo 2008-2010. De las 1.285 unidades preventadas, 148 corresponden al primer semestre del 2008.

## 7. Actividad de gestión y venta de suelo

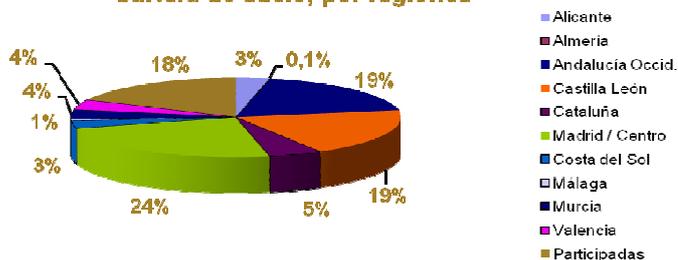
Contribución bruta Suelo			
Millones de euros	1S08	1S07	% Crec.
Ventas de suelo	9,9	6,4	53,2%
Coste ventas suelo	-8,0	-5,0	59,9%
<b>Contribución bruta Suelo</b>	<b>1,9</b>	<b>1,4</b>	<b>29,9%</b>
<b>% Margen suelo</b>	<b>19,0%</b>	<b>22,5%</b>	

En el primer semestre de 2008 se han realizado ventas de suelo por un importe de 9,9 millones € con una plusvalía de 1,9 millones €, lo que corresponde a un margen bruto porcentual de 19,0%. Las ventas de suelo incluyen, un solar en Madrid (Paracuellos) y otro en Barcelona (La Guinardera).

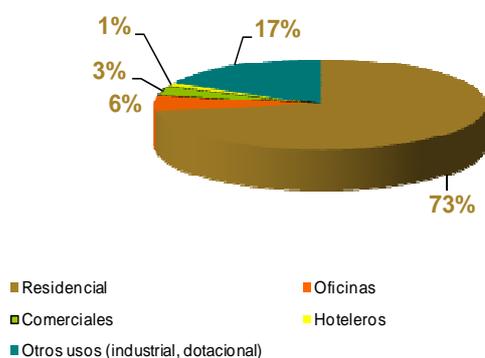
### 7.1. Cartera de suelo

A finales del primer semestre de este año la cartera de suelo ascendía a 3,13 millones de m2, incluyendo 0,56 millones de m2 de compañías participadas.

Cartera de suelo, por regiones



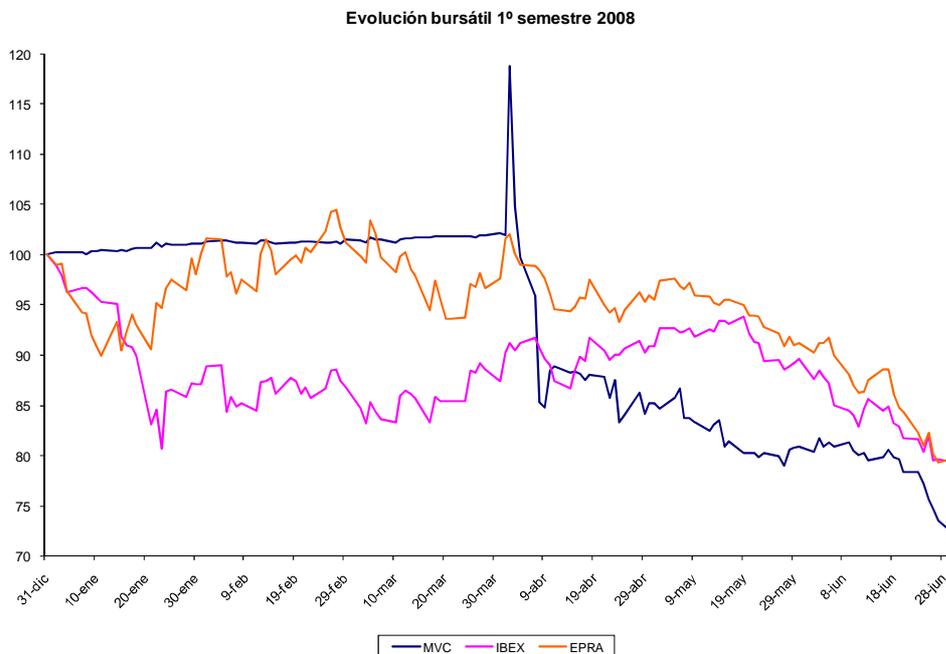
Cartera de suelo por usos



Cartera de Suelo por Usos	
Por usos	m2 1S08
Residencial	2.267.124
Oficinas	179.770
Comercial	98.432
Hotelero	42.905
Otros usos (industrial, dotacional, etc)	539.437
<b>Total cartera de suelo</b>	<b>3.127.668</b>

## 8. Otros datos de interés

### 8.1. Evolución bursátil



Las acciones de Metrovacesa han cerrado el primer semestre de 2008 a una cotización de 59,00€, lo que supone una depreciación del 27,74% frente al cierre del año pasado de 81,65€. En este primer semestre podemos diferenciar dos etapas: la primera de enero a marzo donde la cotización del valor fue estable por la Opa de Undertake y una segunda de abril a junio en donde el mercado ha aplicado un descuento en línea con el resto de inmobiliarias europeas. El comportamiento de Metrovacesa ha seguido durante el primer semestre de 2008 la misma tendencia que el índice de referencia del sector inmobiliario EPRA (-20,28%) y el IBEX 35 (-20,66%), aunque ha sido más castigada al aplicar los inversores mayores primas de riesgo al sector inmobiliario español.

El volumen medio de contratación durante el primer semestre de 2008 ha sido de 75.592 acciones diarias, lo que supone una rotación del 14% de las acciones de la compañía durante este periodo.

### 8.2. Acuerdo de Separación Empresarial

El pasado día 19 de febrero de 2007, los dos grupos accionariales de referencia -de un lado, los señores Rivero y Soler y, de otro, el Grupo Sanahuja- suscribieron un Acuerdo de Separación Empresarial y Societaria con objeto de promover el proceso de división del Grupo Metrovacesa. En virtud de dicho acuerdo, se acordó la separación del Grupo en dos conjuntos empresariales.

A lo largo del año 2007 se llevaron a cabo distintas actuaciones necesarias para desarrollar el Acuerdo de Separación. Entre estas se encuentran: 1) La OPA de reducción de capital en Metrovacesa por intercambio de acciones de Gecina (septiembre-noviembre 2007), 2) La ampliación de capital en Metrovacesa (octubre-noviembre 2007) y 3) La venta de activos en España de Metrovacesa a la sociedad "Bami Newco, S.A." (14 diciembre 2007).

En Enero - Abril 2008 se llevó a cabo la *OPA en metálico de Undertake Options, S.L.U.* (sociedad perteneciente al Grupo Sanahuja) sobre el 100% de Metrovacesa a 83,21 €/ acción. El folleto fue admitido a trámite por la CNMV el 15 de enero de 2008 y aprobado el 12 de marzo. El 3 de abril fue comunicado por la CNMV el resultado final que ha sido la aceptación por un número de 7.039.432 acciones, lo que representó el 10,11% del capital social de Metrovacesa.

En 2008, los hitos y pasos pendientes para completar el Acuerdo de Separación son los siguientes:

1. *Aportación de activos de Gecina a una sociedad cotizada francesa (Medea)*, por un valor neto de unos 1.930 millones de euros.
2. *OPRA de reducción de Gecina por intercambio de acciones con Medea*. Posteriormente, Medea estará controlada por Metrovacesa.

En la website corporativa ([www.metrovacesa.com](http://www.metrovacesa.com)) se puede encontrar información más detallada de estas operaciones societarias, en el apartado de Información sobre el Acuerdo de Separación

### **8.3. Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, 14 de marzo 2008**

Metrovacesa celebró su Junta General Ordinaria y Extraordinaria el pasado 14 de marzo de 2008, siendo aprobados por la misma todos los puntos incluidos en el Orden del Día, a saber:

- Cuentas Anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias y memoria) e informe de gestión de Metrovacesa, S.A. y de su grupo consolidado
- Nombramiento y reelección de auditores
- Adquisición derivativa de acciones propias
- Delegación en el Consejo de Administración de la facultad de ampliar el capital social con delegación para la exclusión del derecho de suscripción preferente
- Delegación a favor del Consejo de Administración de la facultad de emitir obligaciones, bonos y demás valores de renta fija, tanto de naturaleza simple como canjeable y/o convertible, así como "warrants" sobre acciones de nueva emisión o acciones en circulación de la sociedad, con posibilidad de exclusión del derecho de suscripción preferente
- Fusión por absorción por Metrovacesa, S.A. de un grupo de sus filiales íntegramente participadas de forma directa o indirecta
- Remuneración de Consejeros
- Delegación de facultades para la formalización, inscripción, desarrollo, interpretación, subsanación y ejecución de los acuerdos adoptados

### **8.4. Junta General Extraordinaria de Accionistas, 30 de junio 2008**

Metrovacesa ha celebrado Junta General Extraordinaria el pasado 30 de junio de 2008, siendo aprobados por la misma todos los puntos incluidos en el Orden del Día, a saber:

- Fusión por absorción por Metrovacesa, S.A. (sociedad absorbente) de la sociedad Sacresa Terrenos 2, S.L. (sociedad absorbida)
- Aumento de capital social mediante la emisión y puesta en circulación de 6.843.804 acciones como consecuencia de la fusión por absorción y consiguiente modificación del artículo 3 de los Estatutos Sociales
- Nombramiento y reelección de Administradores
- Plan de opciones sobre acciones para consejeros, directivos y empleados

- Modificación del artículo 28 de los Estatutos Sociales para suprimir las limitaciones de edad para ocupar cargos en el Consejo de Administración
- Delegación de facultades para la formalización, inscripción, desarrollo, interpretación, subsanación y ejecución de los acuerdos adoptados

## 8.5 Cambios en la composición del Consejo de Administración y sus Órganos de Gobierno

En el primer semestre de 2008 se han producido los siguientes cambios en el Consejo de Administración y en los órganos de gobierno de la sociedad:

### Consejo de Administración:

- Reelección de D. Román Sanahuja Pons (30/06/2008)
- Reelección de D. Román Sanahuja Escofet (30/06/2008)
- Reelección de D. Javier Sanahuja Escofet (30/06/2008)
- Reelección de D. José María Bueno Lidón (30/06/2008)
- Nombramiento de D. Arcadi Calzada i Salavedra (30/06/2008)
- Dimisión de D. José Manuel Lara Bosch (30/06/2008)

### Otros Órganos de Gobierno:

- Nombramiento Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones: D. José María Bueno Lidón (15/01/2008)
- Nombramiento Presidente de la Comisión de Auditoría: D. Pablo José Ugarte Martínez (31/01/2008)
- Dimisión de D. José Manuel Lara Bosch como vocal de la Comisión de Auditoría (30/06/2008)

## 8.6 Hechos Relevantes

07/01/2008 – Undertake Options, S.L.U. presenta OPA sobre la totalidad de las acciones de Metrovacesa, S.A.

15/01/2008 – La CNMV admite a trámite la OPA presentada por Undertake Options, S.L.U.

07/02/2008 – Nombramiento del Presidente de la Comisión de Auditoría

11/02/2008 – Comunicación de acuerdos adoptados por el Consejo de Administración:

- Formulación de las Cuentas anuales (individuales y consolidadas), Informe de Gestión y propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2007
- Aprobación del Plan Financiero Trienal de la compañía
- Aprobación del Informe de Gobierno Corporativo 2007
- Convocatoria de Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas, a celebrar el 14 y 15 de marzo de 2008.

11/02/2008 – Se comunica el denominado Plan Fénix 2008-2010 “Presentando la Nueva Metrovacesa”

11/02/2008 – Presentación de Resultados correspondientes al 2º Semestre de 2007

12/03/2008 – La CNMV autoriza la OPA presentada por Undertake Options, S.L.U. sobre la totalidad de acciones de Metrovacesa, S.A.

14/03/2008 – Informe de los Administradores sobre la OPA formulada por Undertake Options, S.L.U.

14/03/2008 – Se hacen públicos los acuerdos adoptados en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

17/03/2008 – La CNMV informa del plazo de aceptación de la OPA formulada por Undertake Options, S.L.U.

03/04/2008 – Se comunica por la CNMV el resultado positivo de la OPA presentada por Undertake Options, S.L.U. sobre Metrovacesa, S.A.

18/04/2008 – Se comunica la aprobación por el Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. y del Administrador Único de Sacresa Terrenos 2, S.L. del proyecto de fusión por el que Metrovacesa, S.A. absorberá a Sacresa Terrenos 2, S.L. y el texto del Proyecto de Fusión por Absorción de Sacresa Terrenos 2, S.L. (Sociedad Absorbida) por Metrovacesa, S.A. (Sociedad Absorbente)

24/04/2008 – Anuncio del Pago Dividendo a cuenta del ejercicio 2007 por un importe bruto unitario de 2,00 euros/acción, abonado con fecha 30 de abril.

19/05/2008 – Información sobre el edificio HSBC (Londres) y el Proyecto Walbrook (Londres)

26/05/2008 – La Sociedad comunica la entrega de 30 acciones a los empleados de la Compañía

27/05/2008 – Convocatoria de Junta General Extraordinaria

13/06/2008 – Publicación de corrección de error material de la convocatoria de la Junta General Extraordinaria

30/06/2008 – Comunicación de los acuerdos adoptados en la Junta General Extraordinaria

18/07/2008 – Metrovacesa vende dos centros comerciales a Unibail-Rodamco

21/07/2008 – Complemento y aclaración a la venta de los centros comerciales a Unibail-Rodamco

## 8.7 Accionariado

ACCIONARIADO	
	% Capital social
<b>D Román Sanahuja (1)</b>	<b>80,62%</b>
<b>ING Groep N.V. (2)</b>	<b>6,70%</b>
<b>Citigroup Global Markets Limited (3)</b>	<b>3,01%</b>
<b>TOTAL ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS</b>	<b>90,33%</b>
<i>Incluye participación directa e indirecta</i>	
<i>(1) Registro CNMV, 11 abril 2008,</i>	
<i>(2) Registro CNMV, 15 enero 2008</i>	
<i>(3) Registro CNMV, 26 mayo 2008</i>	

## Aviso importante

*Este documento contiene estimaciones de mercado así como proyecciones y datos financieros, obtenidas de diversas fuentes y que se refieren a la situación financiera, resultados operativos, estrategia y planes de futuro de Metrovacesa y de sus filiales . Estas estimaciones no garantizan el comportamiento futuro de estas compañías, ya que las previsiones pueden verse afectadas por diversos factores y contingencias, de forma que el resultado final podría ser sustancialmente distinto del mencionado en este documento.*

*Se advierte a los analistas y a los inversores de que estas estimaciones y proyecciones son sólo representativas de la situación actual, a la fecha de elaboración de este documento. Metrovacesa no estará obligada a hacer pública la revisión de sus estimaciones que pudieran derivarse de circunstancias nuevas posteriores a la fecha de esta presentación (especialmente, cambios en la estrategia o en el negocio) o de acontecimientos inesperados.*

### PARA MÁS INFORMACIÓN, CONTACTAR CON:

#### Relación con inversores:

91 418 52 06

91 418 52 01

[ri@metrovacesa.es](mailto:ri@metrovacesa.es)

#### Oficina del accionista:

91 418 41 73

[oficinadelaccionista@metrovacesa.es](mailto:oficinadelaccionista@metrovacesa.es)