

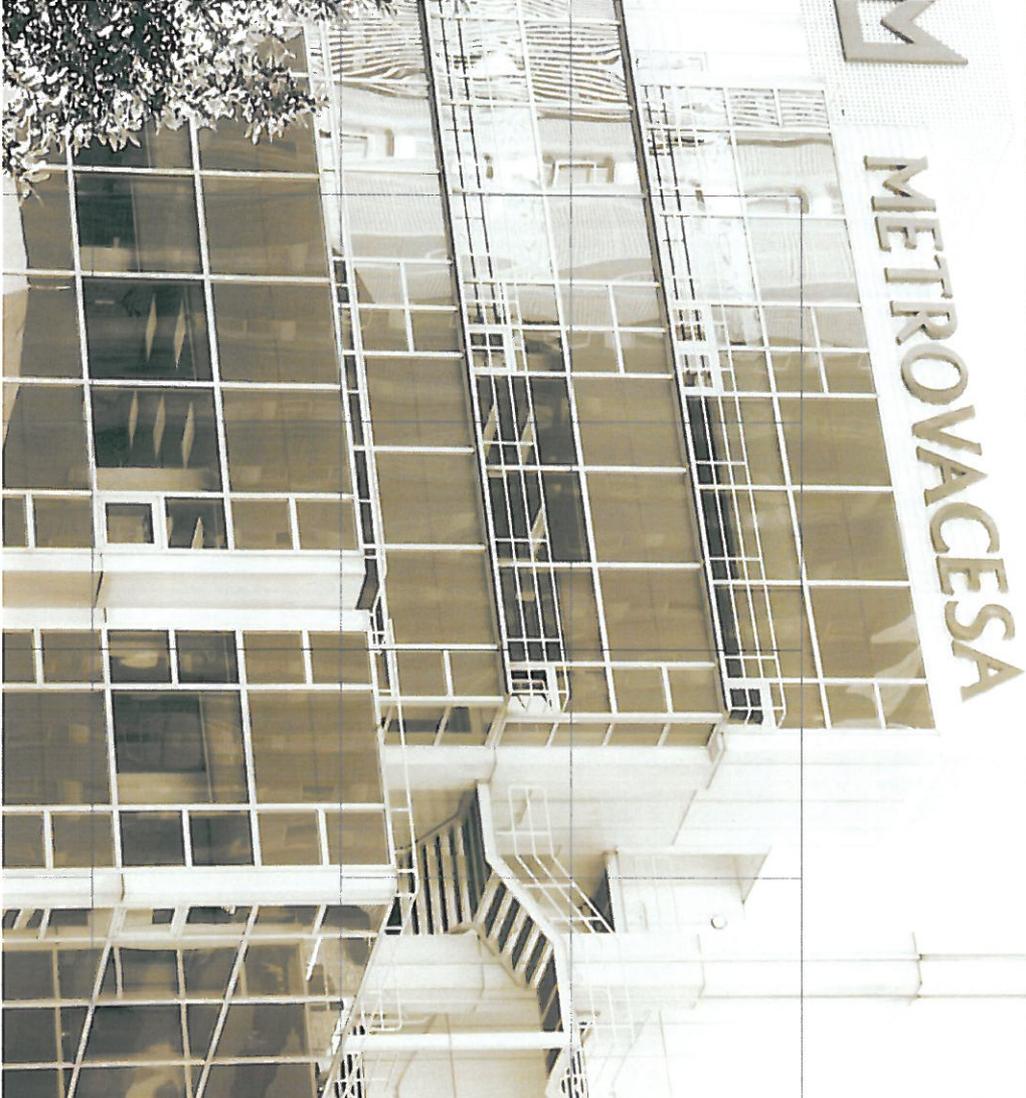
**METROVACESA, S.A.**  
**OTRAS COMUNICACIONES**

---

En cumplimiento de la normativa que rige el Mercado de Valores, para mejor información a los inversores y público en general, adjuntamos la presentación de resultados del tercer trimestre que va a distribuirse entre analistas y prensa.

Madrid, a catorce de noviembre de dos mil ocho.

D. Pablo Usandizaga Usandizaga  
Secretario del Consejo de Administración.



# Resultados Tercer Trimestre 2008 (Enero – Septiembre)

14 Noviembre 2008

RELACIÓN CON INVERSORES Y REPORTING



METROVACESA

MVC9M08

# Índice

## 1. Situación compleja

## 2. MVC en este contexto

## 3. Resultados 3T 2008

# 1. Situación Compleja

- **Mercados Financieros difíciles y caída generalizada en las bolsas**
  - Escasa liquidez y márgenes al alza
  - IBEX\* - 42%
  - EPRA\* - 49%
- **Expansión de yields**

Yields	4T07	3T08 *	Variación
Oficinas España	4,25-4,50	5,50	+125 p.b.
Oficinas Düsseldorf	4,65-5,50	5,25	+60 p.b.
Oficinas London City	5,50	6,00	+50 p.b.
C.Comerciales España	4,75	5,50-5,75	+75 p.b.
* <i>Estimación prime Yield (Preliminar). Fuente JLL</i>			
4T07 y 3T08, menor valor del rango			

\* Datos de evolución entre el 1/01/2008 al 13/11/2008

# 1. Situación Compleja

- **Caida generalizada en las ventas de viviendas**
  - 31% 1S 2008 vs 1S 2007. \*
- **“Vertiente” francesa del acuerdo de separación - Pendiente**
  - Gecina transfirere un portfolio de oficinas en Francia al vehículo francés “Medea” : 37 edificios, la mayoría en París, con unas rentas anuales de 120 Mn €.
  - Las cuentas del 3T 2008 no incorporan las rentas de los activos de Gecina ni su revalorización.
  - Última valoración de los activos franceses a 31 de diciembre 2007 GAV 2.354,6 Mn €.

\* Fuente: Ministerio de Vivienda

## 2. MVC en este contexto

1. Rotación de activos
2. Revisión plan de inversiones priorizando los proyectos con recorrido
3. Extensión del pago de Walbrook
4. Saneamiento del valor de activos

**Prioridad: Liquidez y rentabilidad**

## 2. MVC en este contexto: Rotación de activos

- Se han vendido activos de patrimonio y suelo por 647,1 Mn € con minusvalías relativamente pequeñas, 15,5 Mn €.

### Detalle por Inmueble Venta de Patrimonio

Inmuebles vendidos	Uso principal	Fecha venta	Ubicación	Importe (Mn €)
CC. La Maquinista	Centro Comercial	Julio	Barcelona	339,0
CC. Habaneras	Centro Comercial	Julio	Torreveja	82,5
Torre Indocentro	Oficina	Marzo	Madrid	43,5
Ática 7	Oficina	Julio	Madrid	28,0
Recoletos, 22	Oficina	Agosto	Madrid	24,0
Valdebernardo + Pavones	286 Viviendas	Agosto	Madrid	42,4
Alcorcón	153 Viviendas	Agosto	Madrid	21,5
Otros				50,2
<b>Total Venta de Activos</b>				<b>631,1</b>

## 2. MVC en este contexto: Rotación de activos

El centro comercial La Maquinista se ha vendido una vez alcanzada su plena madurez.

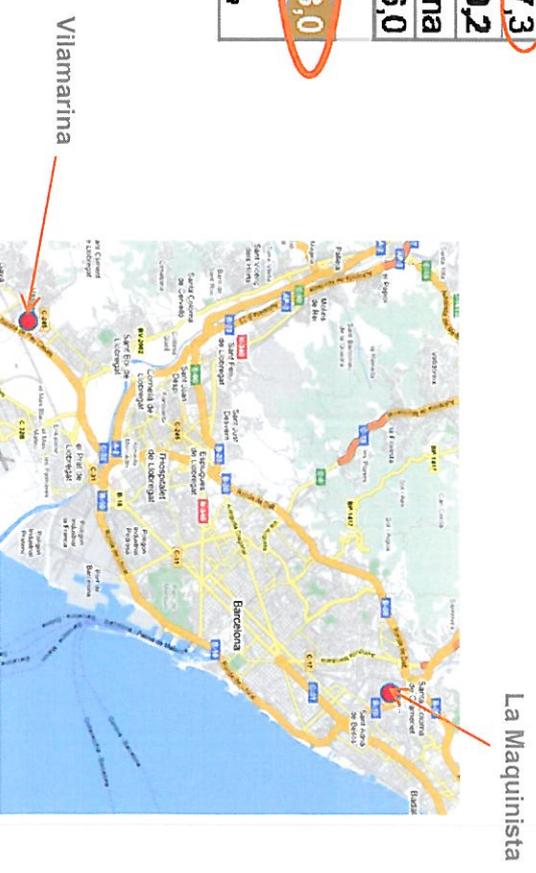
El precio obtenido en la venta de La Maquinista supera la inversión estimada en Vilamarina (por m<sup>2</sup>) de forma significativa.

Miliones de euros	La Maquinista	Vilamarina
SBA (m <sup>2</sup> )	59.377	31.643
Rentas anuales*	19,2	7,3
Renta mensual/m <sup>2</sup> alquilable (€)	26,9	19,2
Precio de Venta	322,1	na
Coste estimado construcción	290,9	126,0
Venta/m <sup>2</sup> / Compra/m <sup>2</sup>	5.424,5	3.983,0

\* Estimación de rentas de La Maquinista a partir de las rentas reales acumuladas en 2008 hasta la venta

Renta estimada para 2009, ejercicio de apertura del centro

Actualmente, ya se ha comercializado el 74% de las rentas (68% de la SBA)



Con el proyecto Vilamarina, el objetivo es “mejorar” la historia de éxito de La Maquinista

## 2. MVC en este contexto: Revisión de inversiones

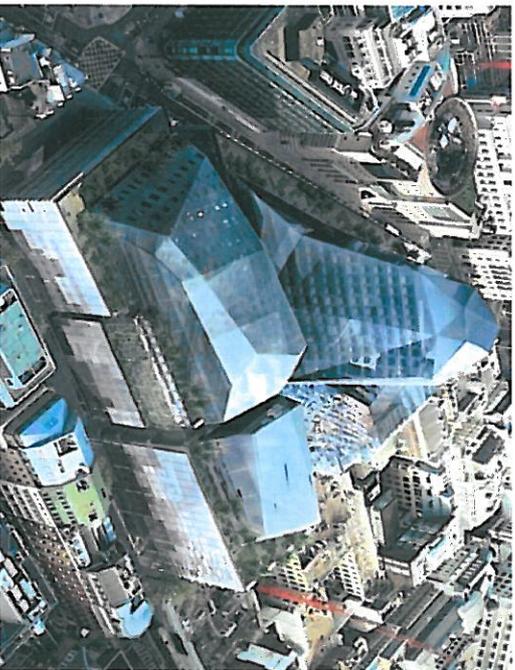
- Reducción selectiva de la cartera de proyectos.
- Pasamos de 19 a 12 proyectos.
- Inversiones previstas 2009 – 2012: 212 Mn € en España frente a los 2.082 Mn € planteados en Plan Fénix.

### Principales Proyectos en Desarrollo

Nombre	Segmento	Localización	Superficie (m2)	Entrada en explotación
Walbrook	Oficinas	Londres	87.819	A partir de 2011
Proyecto 22@	Oficinas	Barcelona	77.657	2012
Via Norte	Oficinas	Madrid	37.159	2010
Vilamarina	Centro Comercial	Barcelona	32.042	2009
Diagonal 199	Hotel y Oficinas	Barcelona	13.868	2009

## 2. MVC en este contexto: Walbrook

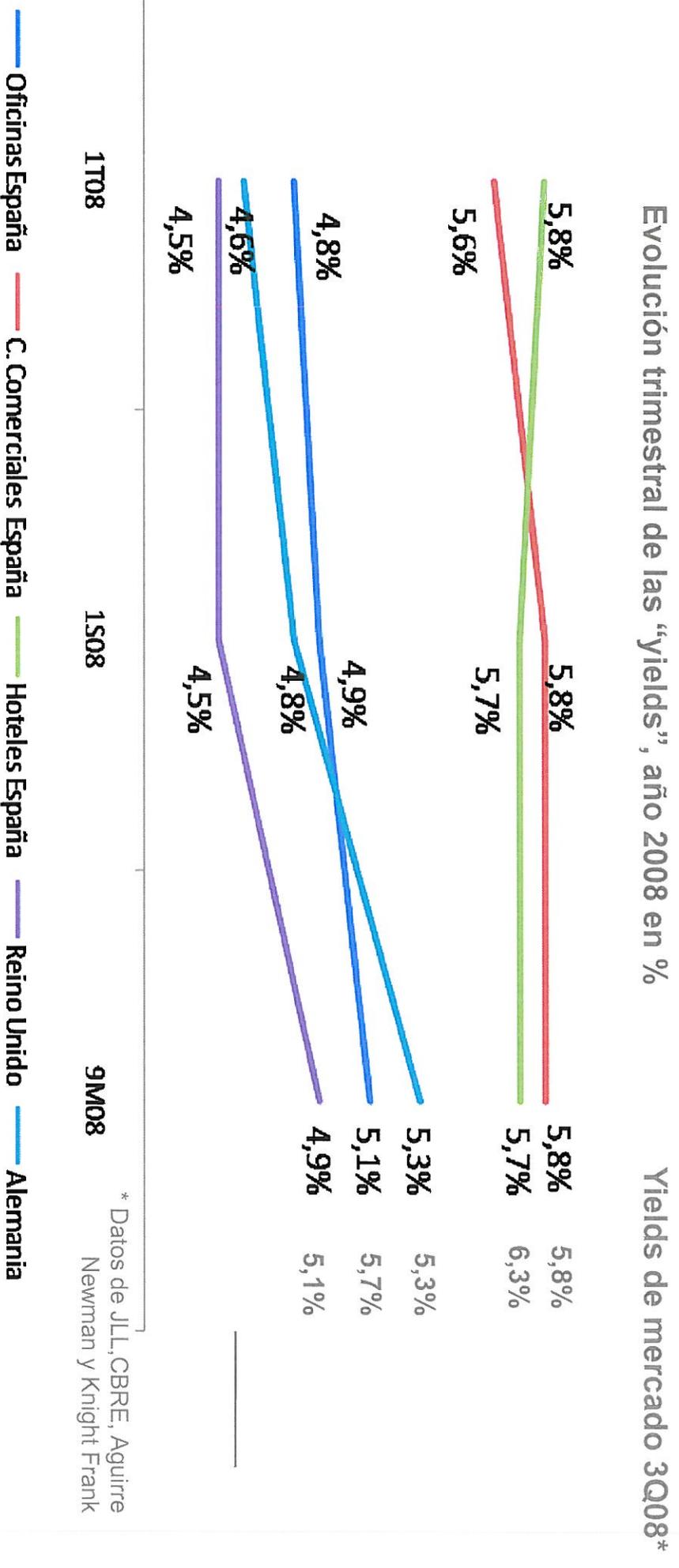
- El acuerdo inicial implicaba el pago de 240 Mn GBP en el mes de octubre.
- Legal & General y MVC han acordado pagar en cuotas trimestrales el pago de 240 Mn GBP con fecha límite octubre 2010.
- En Noviembre 2008 se han pagado 30 Mn GBP a los que hay que sumar 12 Mn GBP pagados el año pasado.



- Derecho de arrendamiento por 250 años a Legal & general de un solar de 13.000m<sup>2</sup> ubicado en la City, entre las calles Walbrook, Cannon y Queen Victoria.
- 'Demolición de los edificios existentes y construcción de un complejo de oficinas y locales comerciales (aprox 88.000m<sup>2</sup> de superficie alquilable) y acceso directo a la estación de metro de Bank
- Desarrollo de un proyecto alternativo al inicialmente previsto más adecuado a las necesidades del mercado de oficinas

de Londres

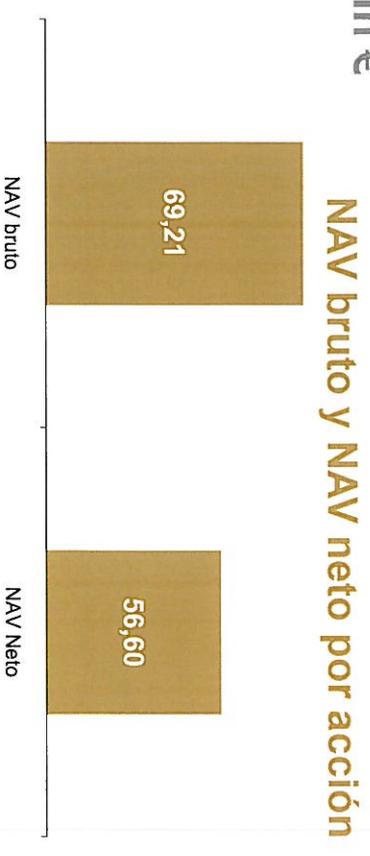
## 2. MVC en este contexto: Saneamiento del valor Saneamiento en 3T 2008 = 207 Mn € (Acumulado 9 meses -111,7 Mn €)



La valoración de los activos de patrimonio refleja una expansión de “yields”. Los “yields” de Metrovacesa incorporan tasas de riesgo menores al tratarse de activos que generan rentas seguras con recorrido al alza.

### 3. Resultados 3T 2008

1. **Beneficio Neto: Pérdida de 41,5 Mn €, no comparable con 9M07 \***
2. **Beneficio Neto sin revalorización de activos y sin rentas de Gecina: 42,9 Mn €**
3. **Valoración de activos: GAV de 12.189,7 Mn €**
4. **NAV bruto por acción: 69,21 €, NNAV por acción: 56,60 €**
5. **Deuda Financiera Neta con Recurso: 5.805,3 Mn €**



\* Resultados Tercer Trimestre no comparables:

1. Los resultados de 9M08 y 9M07 no incluyen ingresos por rentas de activos de Gecina
2. Los resultados 9M08 y 9M07 no incluyen variación en valor de mercado de los activos de Gecina
3. Los resultados 9M08 no incluyen revalorización de activos ni ingresos por rentas procedentes de los activos vendidos a Bami Newco en Dic.2007

### 3. Resultados 3T 2008. Pérdidas y Ganancias

#### Cuenta de Resultados

Millones de euros	9M08	9M07
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>1.135,3</b>	<b>665,9</b>
Contribución al margen bruto:		
Margen bruto Alquileres	198,2	174,3
Margen bruto Venta Activos	-18,7	1,9
Margen bruto Vivienda	84,2	138,4
Margen bruto Suelo	3,2	24,7
Margen bruto Servicios	2,6	1,2
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>269,4</b>	<b>340,4</b>
Gastos generales y de personal	-61,1	-58,4
<b>EBITDA antes de revalorización de activos</b>	<b>208,3</b>	<b>282,0</b>
Variación en valor de mercado en activos	-111,7	294,7
<b>EBITDA después de revalorización de activos</b>	<b>96,7</b>	<b>576,7</b>
Amortizaciones	-5,7	-4,9
Provisiones	-6,8	-0,4
Resultado por deterioro	-8,7	-3,3
Gastos financieros (netos de ingresos)	-198,9	-192,2
Capitalización gastos financieros	48,9	40,7
<b>Resultado financiero neto</b>	<b>-150,0</b>	<b>-151,6</b>
Otras ganancias o Pérdidas	-12,5	-
Puesta en equivalencia	4,8	12,9
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-82,1</b>	<b>429,4</b>
Impuestos	49,6	-135,8
Resultado Actividades Interrumpidas	n.a.	799,9
Minoritarios	-8,9	-10,2
<b>RESULTADO NETO ATRIBUIBLE</b>	<b>-41,5</b>	<b>1.083,4</b>
<b>RESULTADO NETO ATRIBUIBLE SIN REVALORIZACIÓN DE ACTIVOS</b>	<b>42,9</b>	<b>84,6</b>

#### PATRIMONIO:

Margen Bruto: 198,2 Mn € (+13,7%)

Ingresos por rentas: 217,3 Mn € (+18,4%)

#### PROMOCIÓN RESIDENCIAL:

Margen Bruto: 84,2 Mn € (-39,2%)

Ingresos Promoción de Viviendas: 266,7 Mn €

Ventas de Activos: Ingresos 631,1 Mn €

Ventas de Suelo: Ingresos 16,0 Mn €

Gastos Generales y de Personal +4,6%

Disminución en valor de mercado activos

Resultado financiero neto incluye dividendo bruto de Gecina por 84,2 Mn €

**RESULTADO NETO ATRIBUIBLE: -41,5 Mn €**

Sin incluir Gecina y la revalorización de activos el resultado neto es de 42,9 Mn €

### 3. Resultados 3T 2008: Valoración - GAV

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

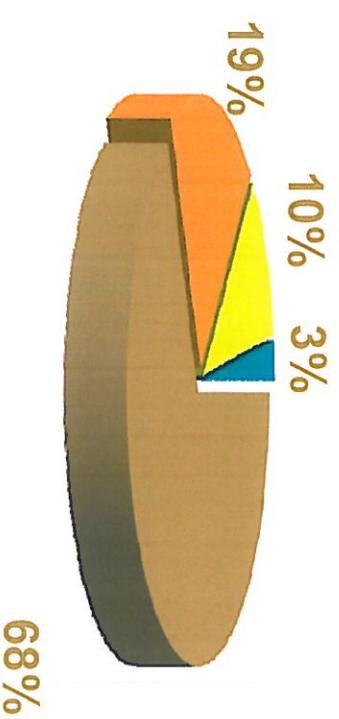
Millones de euros	sep-08	dic-07	% Crec.
<b>Activos de Patrimonio</b>	<b>9.019,4</b>	<b>9.679,8</b>	<b>-6,8%</b>
Patrimonio España	5.148,2	5.628,0	-8,5%
Patrimonio Francia*	2.354,6	2.328,2	1,1%
Patrimonio Reino Unido	1.231,7	1.398,6	-11,9%
Patrimonio Alemania	285,0	325,1	-12,3%
<b>Promociones Residencial</b>	<b>1.311,7</b>	<b>1.323,8</b>	<b>-0,9%</b>
<b>Banco de Suelo</b>	<b>1.858,5</b>	<b>1.875,1</b>	<b>-0,9%</b>
<b>Total activos (GAV) Grupo MVC</b>	<b>12.189,7</b>	<b>12.878,7</b>	<b>-0,9%</b>

Expansión de yields en Reino Unido y devaluación del Euro frente a la Libra.

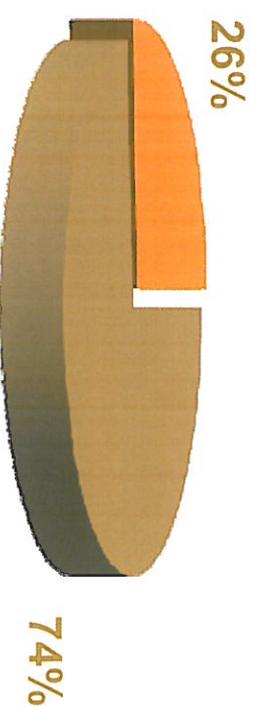
Disminución de la valoración en negocio residencial por menor número de promociones iniciadas

\* Francia: GAV Sep08 corresponde a Dic07, y Dic07 a Jun07

#### GAV, por países



#### GAV, por negocio



### 3. Resultados 3T 2008: Valoración Patrimonio

#### Detalle de valoración Patrimonio España

Millones de euros	Valor sep-08	Valor dic-07	%Crecimiento		% Yield
			Total	Homogéneo	
Oficinas	2.409,9	2.437,5	-1,1%	1,5%	5,1%
Centros comerciales	768,0	1.190,8	-35,5%	5,2%	5,8%
Hoteles	324,3	293,6	10,5%	3,3%	5,7%
Otros segmentos	530,9	617,0	-14,0%	4,4%	-
Proyectos en curso	1.014,0	926,2	9,5%	n.a.	-
Filiales participadas	101,2	163,0	-37,9%	n.a.	-
<b>TOTAL PATRIMONIO ESPAÑA</b>	<b>5.148,2</b>	<b>5.628,0</b>	<b>-8,5%</b>	<b>2,5%</b>	<b>5,3%</b>
Oficinas Homogéneo	2.342,0	2.307,9	1,5%	1,5%	-
Resto Homogéneo	1.515,5	1.456,7	4,0%	4,0%	-

(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	Valor sep-08	Valor dic-07	%Crecimiento		%Yield
			Total	Homogéneo	
Francia**	2.354,6	2.328,2	1,1%	n.a.	5,7%
Reino Unido	1.231,7	1.398,6	-11,9%	n.a.	4,9%
Alemania	285,0	325,1	-12,3%	n.a.	5,3%
<b>TOTAL PATRIMONIO INTERNACIONAL</b>	<b>3.871,2</b>	<b>4.051,8</b>	<b>-4,5%</b>	<b>n.a.</b>	<b>5,4%</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO METROVACESA</b>	<b>9.019,4</b>	<b>9.679,8</b>	<b>-6,8%</b>	<b>2,5%</b>	<b>5,3%</b>

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

\*Rentas homogéneas = activos patrimonio en cartera de 01.01.07 a 30.09.08 \*\* Francia: GAV Sep08 corresponde a Dic07, y Dic07 a Jun07

### 3. Resultados 3T 2008: NAV Bruto: 69,21 € por acción

#### CÁLCULO DEL NAV Y NNAV

Millones de euros		sep-08	dic-07	% Crec
<b>Cálculo del NAV Bruto:</b>				
Fondos Propios ajustados (sin minoritarios)		2.501,9	2.677,5	-6,6%
+ Plusvalías Brutas Patrimonio (netas minoritarios)		2.207,5	2.448,1	-9,8%
+/- Impuesto diferido por dividendos en Francia (SIIC4)		40,6	40,6	0,0%
+/- Otros ajustes		70,6	76,8	-8,1%
<b>NAV Bruto (antes de impuestos)</b>		<b>4.820,6</b>	<b>5.243,0</b>	<b>-8,1%</b>
<b>Cálculo del NAV Neto:</b>				
+/- Impuestos por plusvalías		-788,7	-891,7	-11,5%
+/- Impuesto diferido por dividendos Francia (SIIC 4)		-40,6	-40,6	0,0%
+/- Impuestos de otros ajustes		-48,6	-36,7	32,5%
<b>NAV Neto (después de impuestos)</b>		<b>3.942,6</b>	<b>4.274,1</b>	<b>-7,8%</b>
<b>Cálculo por acción:</b>				
Nº acciones (millones)		69,7	69,7	0,0%
<b>NAV Bruto por acción (€)</b>		<b>69,21</b>	<b>75,27</b>	<b>-8,1%</b>
<b>NAV Neto por acción (€)</b>		<b>56,60</b>	<b>61,36</b>	<b>-7,8%</b>

Disminución del NAV por acción por menores Fondos Propios y Plusvalías

\* Para hacer la comparación homogénea, se considera para 9M07 el mismo número de acciones que el correspondiente al 9M08

### 3. Resultados 3T 2008. Patrimonio

#### Contribución bruta Patrimonio

Millones de euros	9M08	9M07	% Crec.
Ingresos de Alquiler	217,3	183,6	18,4%
Costes directos	-19,1	-9,3	106,7%
<b>Margen bruto Alquiler (rentas netas)</b>	<b>198,2</b>	<b>174,3</b>	<b>13,7%</b>
<b>Margen bruto/Rentas</b>	<b>91,2%</b>	<b>95,0%</b>	

Crecimiento del margen bruto +13,7%

La Torre HSBC contribuye con 42,0 Mn € al incremento en ingresos por rentas del 18,4%

#### Rentas Homogéneas

Millones de euros	9M08	9M07	% Crec.
Oficinas España	68,4	64,3	6,3%
Centros Comerciales España	33,2	31,4	5,7%
Diversificación, España	36,2	34,6	4,6%
<b>Total Patrimonio España</b>	<b>137,8</b>	<b>130,3</b>	<b>5,8%</b>
<b>Total Patrimonio MVC</b>	<b>137,8</b>	<b>130,3</b>	<b>5,8%</b>

Crecimientos en rentas homogéneas del 5,8%

\* Rentas homogéneas = activos patrimonio en cartera desde 01.01.07 hasta 30.09.08

### 3. Resultados 3T 2008: Promoción Residencial

#### Contribución bruta Promoción de Vivienda

Millones de euros	9M08	9M07	% Crec.
Ventas promoción de vivienda	266,7	435,9	-38,8%
Coste ventas vivienda	182,5	297,5	-38,6%
<b>Margen bruto Promoción</b>	<b>84,2</b>	<b>138,4</b>	<b>-39,2%</b>
<b>% Margen bruto / ventas</b>	<b>31,6%</b>	<b>31,7%</b>	

Resultados en línea con las previsiones de la Compañía a pesar de la difícil situación de Mercado.

Mantenimiento del margen en 32%

#### Contribución bruta Promoción de Vivienda

Concepto	Unidades
Cartera de viviendas en producción	2.843
Total Pre-Ventas	1.044
- Preventas del periodo 1S08	145
<b>Total Cartera Final</b>	<b>1.799</b>

1.054 viviendas entregadas

Preventas del período 145 viviendas

Cartera final de viviendas 1.799 uds

La cartera total de viviendas en producción asciende a 2.843 unidades

Del total se encuentran prevendidas 1.044, de las cuales 145 corresponden al 9M08

### 3. Resultados 3T 2008: LTV y Deuda Financiera Neta

#### Endeudamiento

Millones de euros	sep-08	dic-07	% Crec.
GAV	12.189,7	12.878,7	-5,4%
GAV sin Recurso	1.514,2	1.718,4	-11,9%
<b>GAV con Recurso</b>	<b>10.675,4</b>	<b>11.160,3</b>	<b>-4,3%</b>
Deuda Financiera Neta Total	6.991,2	6.948,5	0,6%
Deuda Financiera Neta sin Recurso	1.185,9	1.265,5	-6,3%
<b>Deuda Financiera Neta con Recurso</b>	<b>5.805,3</b>	<b>5.683,0</b>	<b>2,2%</b>
<b>LTV con Recurso</b>	<b>54,4%</b>	<b>50,9%</b>	
LTV Consolidado	57,4%	54,0%	
LTV sin Recurso	78,3%	73,6%	

#### Deuda Asegurada

Millones de euros	sep-08	dic-07	% Crec.
Deuda con Recurso Asegurada	2.127,5	2.154,6	-1,3%
GAV con Recurso	10.675,4	11.160,3	-4,3%
<b>Deuda Asegurada</b>	<b>19,9%</b>	<b>19,3%</b>	
<b>Coste Medio (Con HSBC)</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,1%</b>	
<b>Coste Medio (Sin HSBC)</b>	<b>4,7%</b>	<b>4,8%</b>	
<b>Vida media (Sin HSBC)</b>	<b>4,9</b>	<b>5,7</b>	

Leve Incremento de la deuda financiera neta (+0,6%) hasta 6.991,2 Mn €

Deuda Fin. Neta con Recurso: 5.805,3 Mn €

LTV con recurso del 54,4% y deuda asegurada del 19,9% del GAV con Recurso

El coste medio de la deuda se mantiene en un 5,1% (con Reino Unido). Sin Reino Unido el coste medio de la deuda es del 4,7%, ligeramente inferior al de diciembre 2007 de 4,8%

El periodo de vencimiento medio disminuye a 4,9 años

### 3. Resultados 3T 2008: Balance de Situación

Activo (Millones de euros)		sep-08	dic-07	Pasivo (Millones de euros)		sep-08	dic-07
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>6.972,2</b>	<b>7.420,7</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>2.557,9</b>	<b>2.587,5</b>
Fondo de comercio de cons.		95,0	95,1	Capital Suscrito		104,5	104,5
Activos Intangibles		10,7	11,3	Reservas		2.438,9	1.318,0
Inmovilizaciones materiales		1.038,4	932,9				
Inversiones Inmobiliarias		5.359,0	6.071,9	Resultado Balance		-41,5	1.255,0
Inversion en Empr. Asociadas		88,9	122,3	Dividendo a cuenta ejercicio		0,0	-139,3
Activos Financieros no Corrientes		353,3	157,5	Socios Externos		55,9	49,3
Activos por Impuestos Diferidos		26,9	29,3				
Otros Activos no Corrientes		0,0	0,4	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>6.776,4</b>	<b>6.352,0</b>
				Provisiones a Largo Plazo		27,3	21,8
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>2.141,4</b>	<b>2.076,6</b>	Endeudamiento Financiero L/P		5.692,8	5.332,4
Existencias		1.776,1	1.660,3	Otros Pasivos no Corrientes		160,2	110,3
Deudores Com y Otras Ctas por Cobrar		98,1	110,4	Pasivos Imptos Diferidos, otros		896,2	887,5
Otros Activos Financ Corrientes		91,5	164,8				
Administraciones Públicas		112,3	50,6	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.965,3</b>	<b>2.743,7</b>
Efectivo y otros Act Liquidos Equivalentes		63,3	90,5	Endeudamiento Financiero C/P		1.506,9	1.931,8
				Acreedores Comerc. otras ctas a pagar		295,1	488,5
<b>ACTIVOS DESTINADOS A LA VENTA</b>		<b>2.186,0</b>	<b>2.186,0</b>	Administraciones públicas Acreedoras		90,5	104,0
				Provisiones a Corto Plazo		56,5	64,9
				Otros Pasivos Corrientes		16,2	154,5
				<b>PASIVOS DESTINADOS A LA VENTA</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>11.299,6</b>	<b>11.683,2</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>11.299,6</b>	<b>11.683,2</b>

Gecina figura como "Activo destinado a la venta" por el coste contable de la participación de

Metrovacesa en Gecina a Diciembre de 2007

# 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.*

[www.metrovacesa.es](http://www.metrovacesa.es)