



Cumpliendo objetivos

**Resultados 2003
y plan de negocios 2004-08**

Marzo 2004



METROVACESA



- 1. Introducción a Metrovacesa**
- 2. Ejercicio 2003: resultados y valoración de activos**
- 3. Rotación de activos: inversiones y desinversiones**
- 4. Perspectivas por área de negocio**
- 5. Plan de negocio 2004-08 y presupuesto 2004**



1. Introducción a Metrovacesa

2. Ejercicio 2003: resultados y valoración de activos

3. Rotación de activos: inversiones y desinversiones

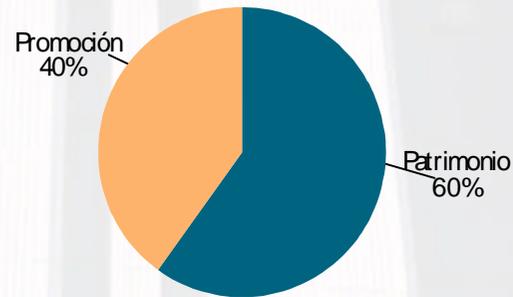
4. Perspectivas por área de negocio

5. Plan de negocio 2004-08 y presupuesto 2004

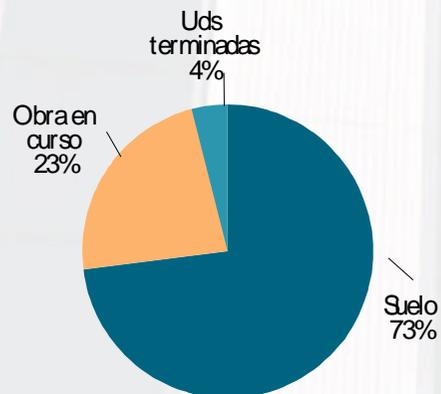


Valor de activos inmobiliarios (GAV) de 5.013 mn € a dic-2003

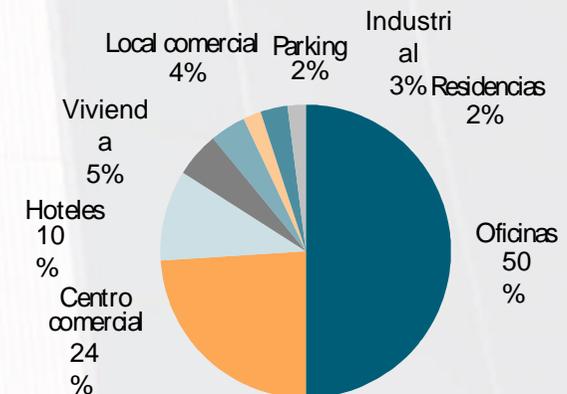
Valor por actividad



Desglose Promoción



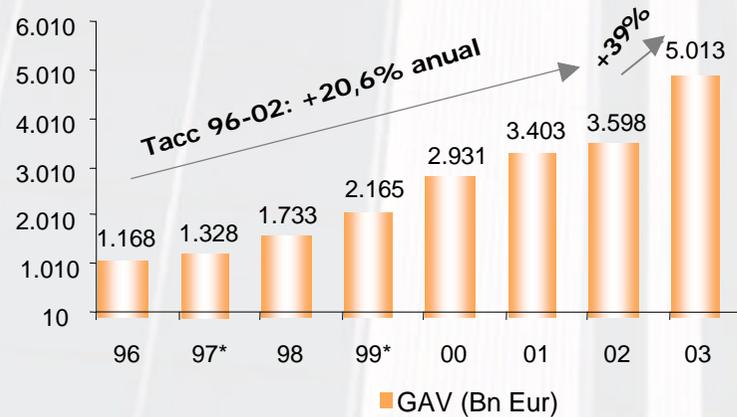
Desglose Patrimonio



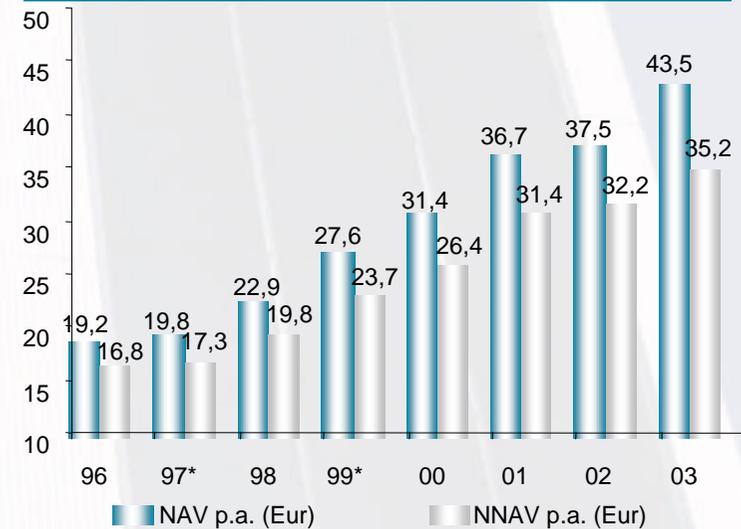


Trayectoria de crecimiento

Crecimiento en valor de mercado de activos - GAV (miles Mn €)



Crecimiento en NAV y NNAV por acción (€)



NAV 2003 = 43,45 €, +15,8% (41,16 € con convertibles)
NNAV 2003 = 35,23 €, +9,5% (33,82€ con convertibles)

Crec. medio NAV 96-03: +12,3%

(*) Basado en valoraciones externas (CB Richard Ellis) excepto en 1997 y 1999 (estimaciones internas)

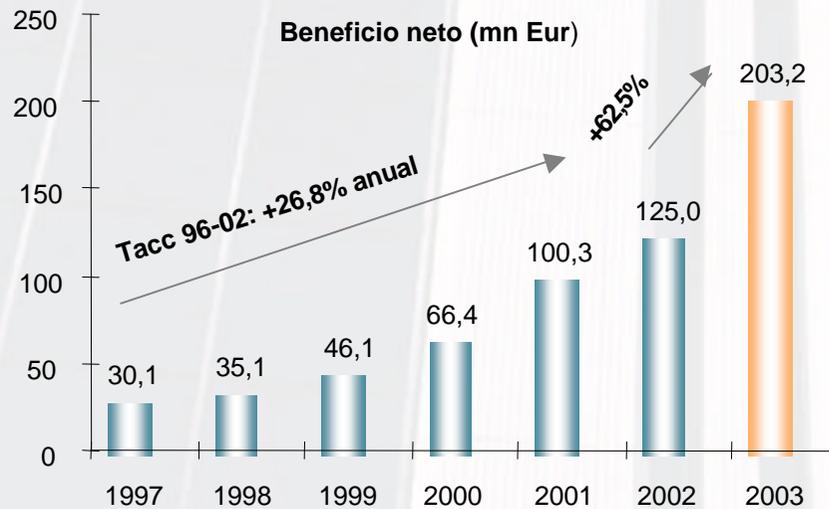


Evolución del beneficio neto y el BPA

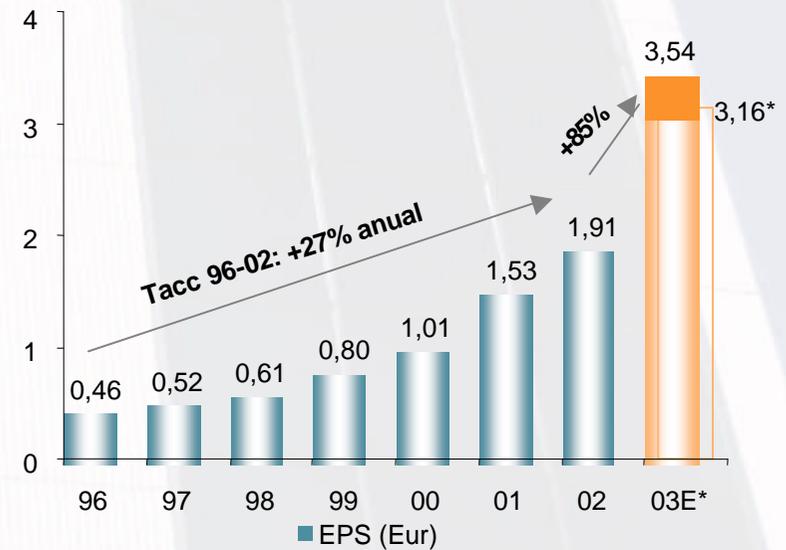


Trayectoria de fuerte aumento, acelerada en 2003

Beneficio neto (mn €)



Beneficio por acción (€)



BPA 2003 es 3,54€ con nº acciones actual (57,44 mn)
BPA 2003 diluido es 3,16€ asumiendo convertibles (64,27 mn acciones)

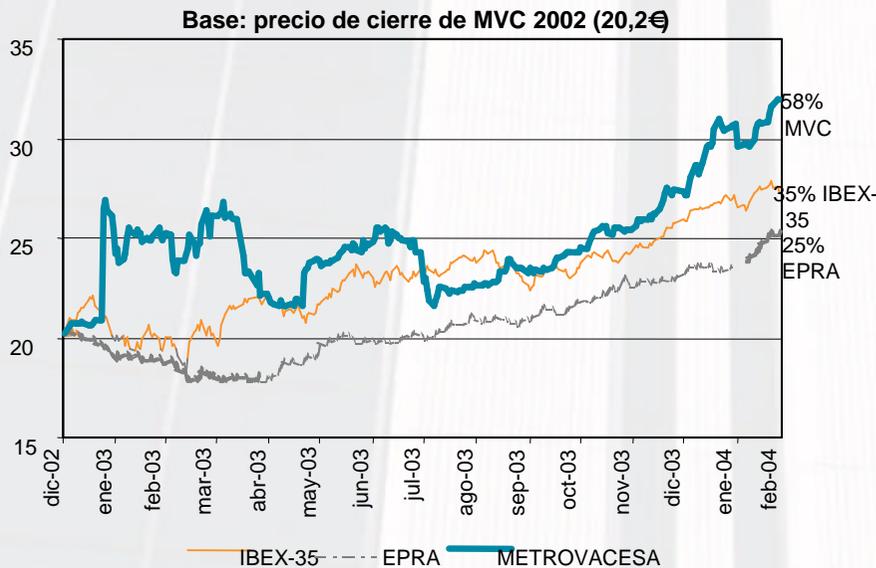


Comportamiento de la acción



Fuerte revalorización reciente, pero aún cotiza a ratios inferiores que otras inmobiliarias europeas

IBEX-35 / EPRA / METROVACESA



RATIOS INMOBILIARIAS EUROPA

	PER 03	Dto./NAV
Metrovacesa	9,0	26%
MVC Diluido	10,1	22%
MEDIA inmob. europeas	17,1	7%

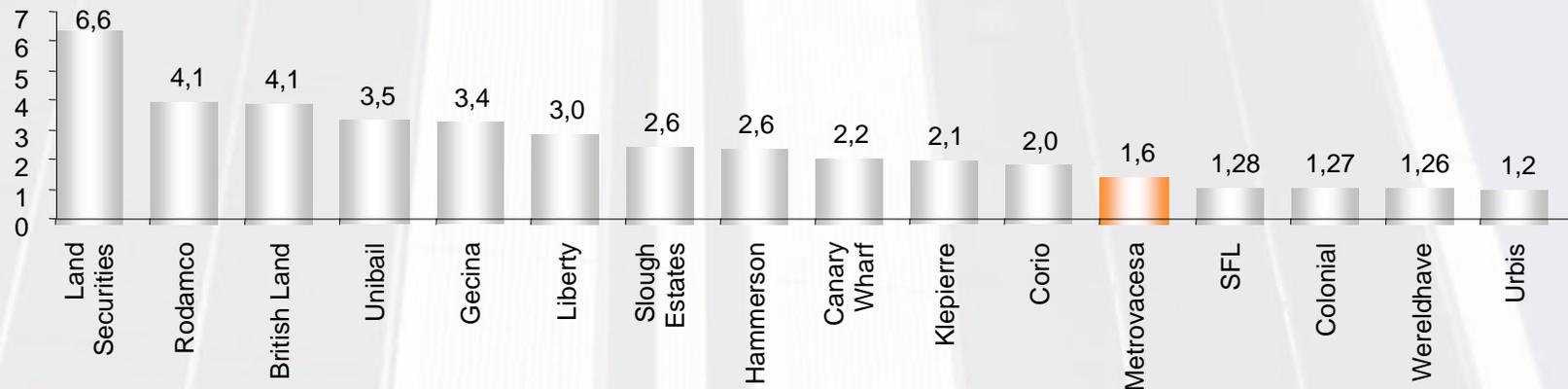


Comparación internacional

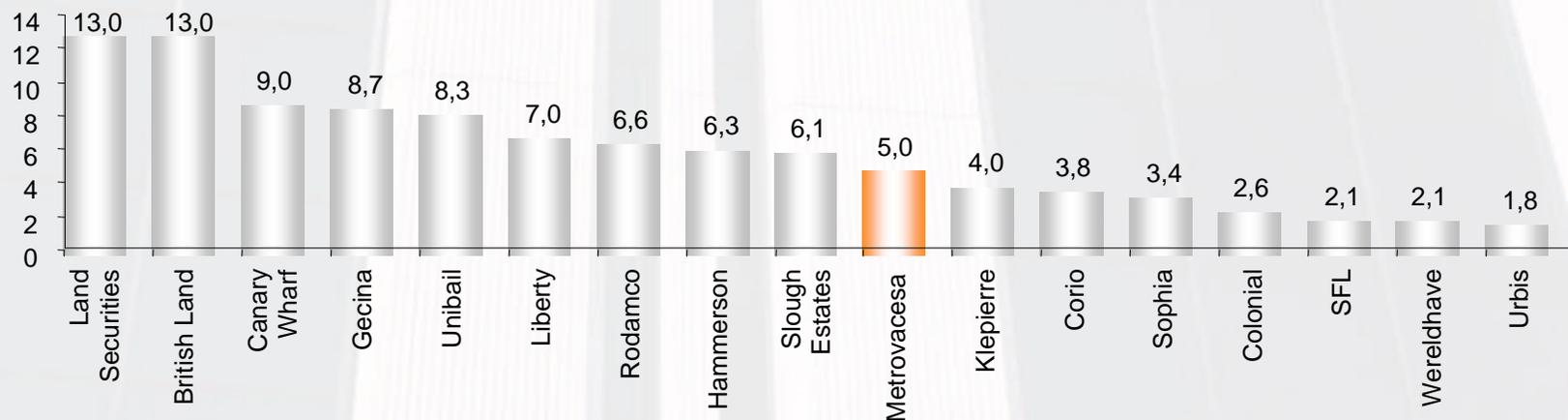


Primera inmobiliaria española y entre las mayores de Europa

Capitalización bursátil (miles Mn €)

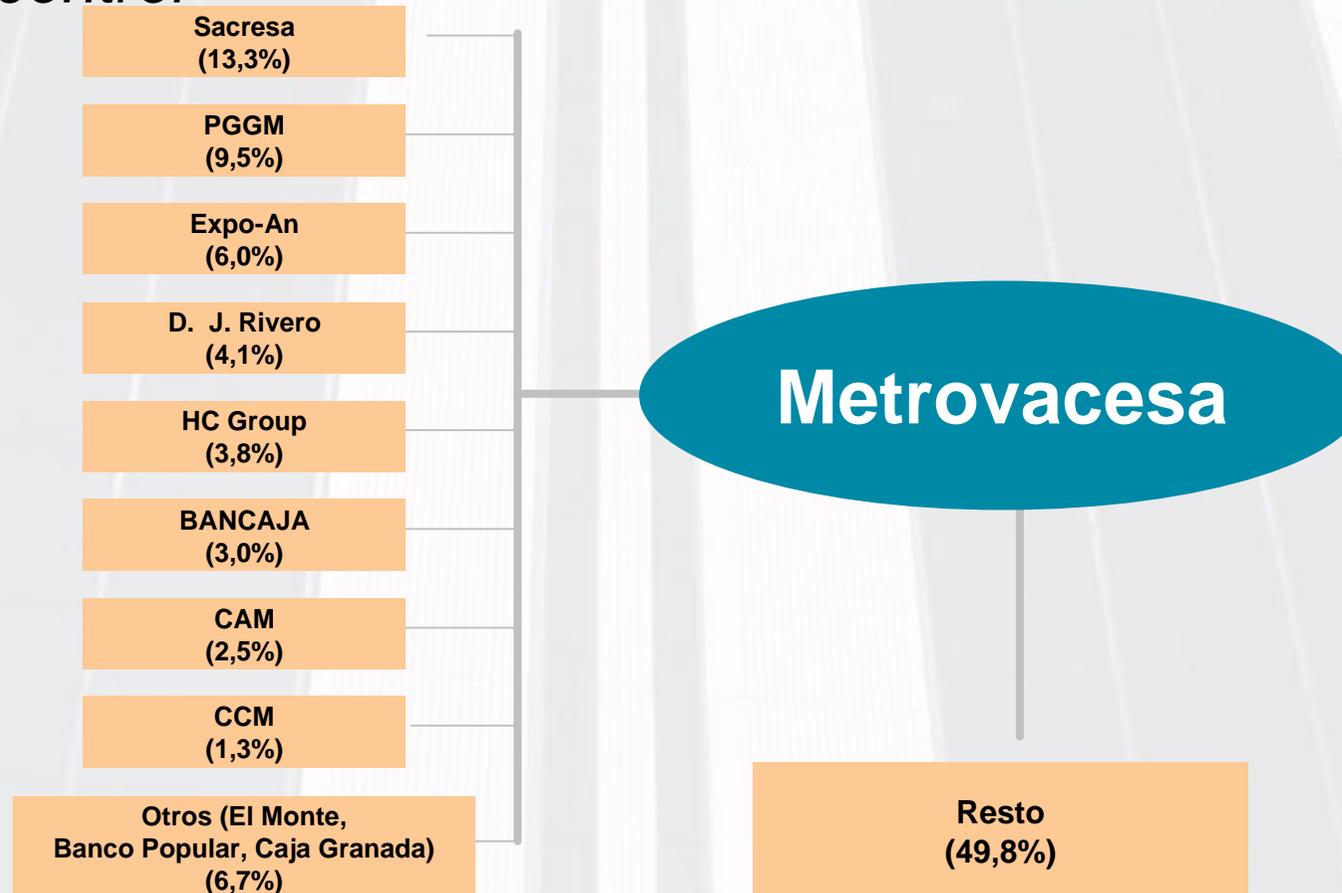


Valor de activos – GAV (miles Mn €)





Accionariado equilibrado, ningún accionista de control



NOTA: Participaciones según el nº actual de acciones (57,44 mn), previo a conversión de bonos convertibles



Número de acciones



METROVACESA

Fechas

Nº acciones



Fusión MVC + BAM

Hasta fusión:
Nº acciones: 65,55
mn

Después fusión (ACTUAL):
Nº acciones = 57,44 mn

Ampliación liberada 1 x 20:
Emisión de 2,87 mn acciones

Conversión bonos
convertibles:

- 6,83 mn acc. a 21,909 €
- ó 7,18 mn acc. a 20,85 €
(tras ampliación liberada)



1. Introducción a Metrovacesa

2. Ejercicio 2003: resultados y valoración de activos

3. Rotación de activos: inversiones y desinversiones

4. Perspectivas por área de negocio

5. Plan de negocio 2004-08 y presupuesto 2004



Principales Objetivos

B⁰ neto 2003E > 202 mn €



Incremento rotación de activos alquiler



Mejora de rentabilidad de Promoción de vivienda



Reducir el tamaño de la reserva de suelo



Venta de activos no estratégicos



Reestructuración de deuda:

- Alargar plazos
- Aumentar % a tipo fijo



Revalorización bursátil





Resumen cuenta de resultados 2003



Mn de €	2002	2002 pro-forma	2003	Crec. 03/02 %	Crec. 03/02P F %	Comentarios
Total ingresos	461,8	645,3	708,9	54%	10%	
EBITDA	164,0	212,1	238,1	42%	12%	
Amortizaciones y provisiones	-28,3	-39,9	-52,9	87%	32%	Incluye -14.4 mn € amortiz. anticipada
Bº Operativo (EBIT)	139,8	172,2	185,2	32%	8%	
Rdo. Financiero	-27,4	-40,3	-66,2	141%	64%	Incluye -19.9 mn amortiz. Anticipada
Plusvalías ventas Patrimonio	53,3	63,1	116,8	119%	85%	Mayor rotación activos
Extraordinarios	5,4	4,8	22,5	314%	364%	Venta Gesinar, La Moraleja II, etc
Impuestos	-44,1	-44,4	-54,0	22%	21%	Incluye ingreso fiscal 9,1 mn €
Minoritarios	-2,0	-1,9	-1,1	-43%	-41%	Compra minoritarios La Maquinista, MVC Residencial
BENEFICIO NETO	125,0	153,5	203,2	63%	32%	
Cash Flow	153,3	193,4	256,1	67%	32%	



Beneficio por acción

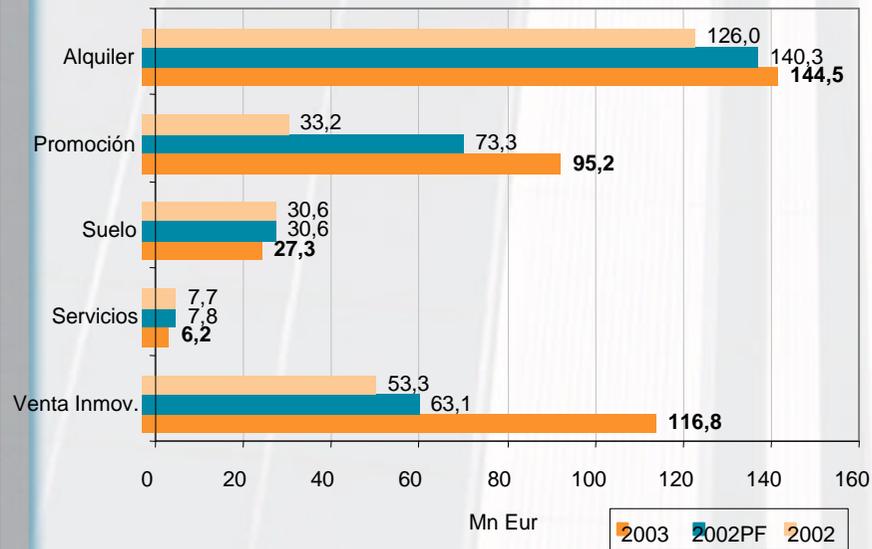


METROVACESA

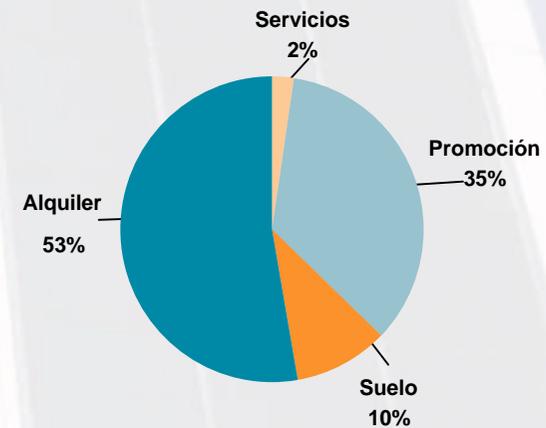
	2002	2003	Crec. 03/02 %
Beneficio neto (mn €)	125,03	203,19	+67%
Nº acciones fin de año (mn)	65,55	57,44	-12%
Bº por acción (€)	1,91	3,54	+85%
Nº acciones (mn) asumiendo conversión bono convertible	65,55	64,27	-2%
Bº por acción (€) diluido	1,91	3,16	+66%



Crecimiento por área de negocio



Contribución por área de negocio (EBITDA)

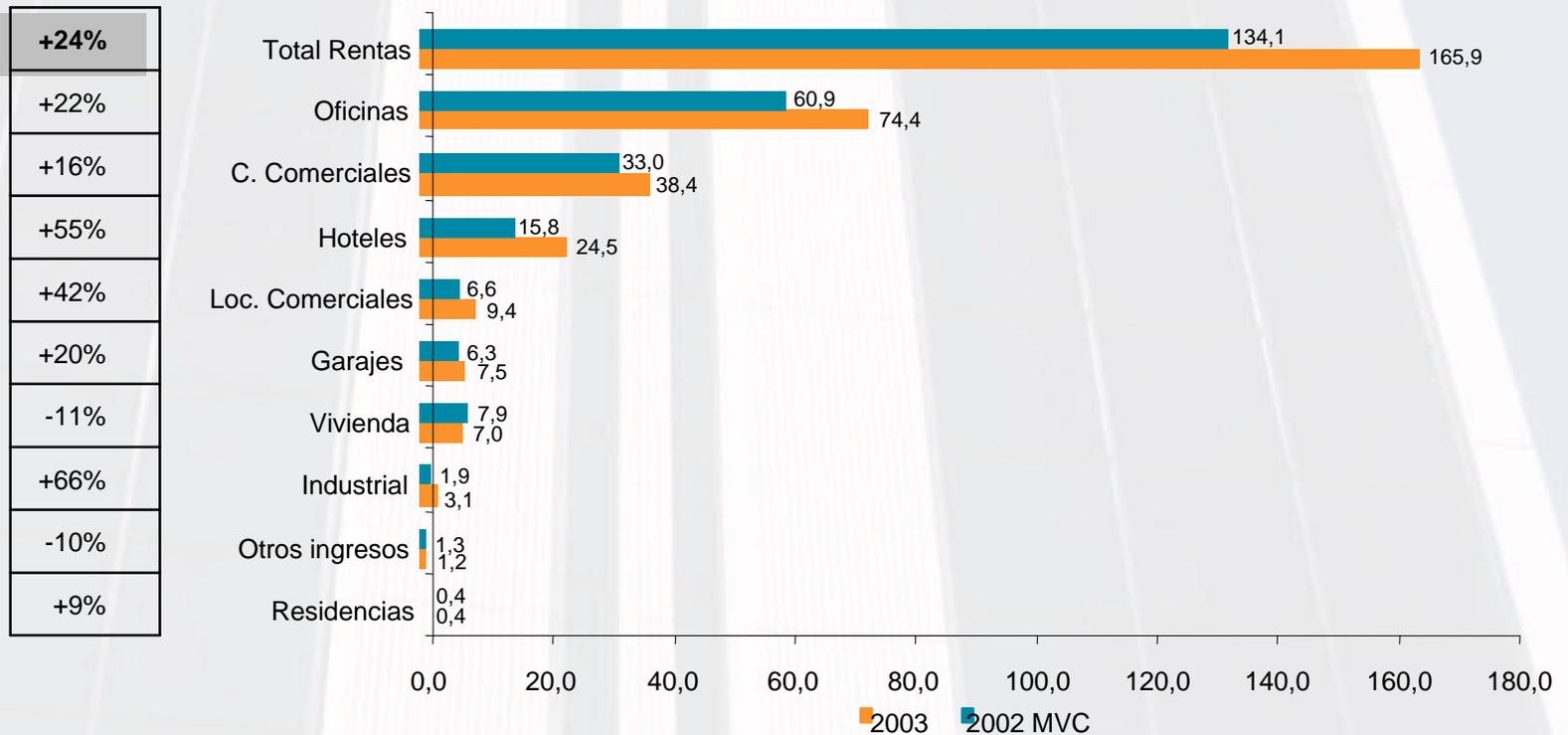




Área de patrimonio en 2003-I

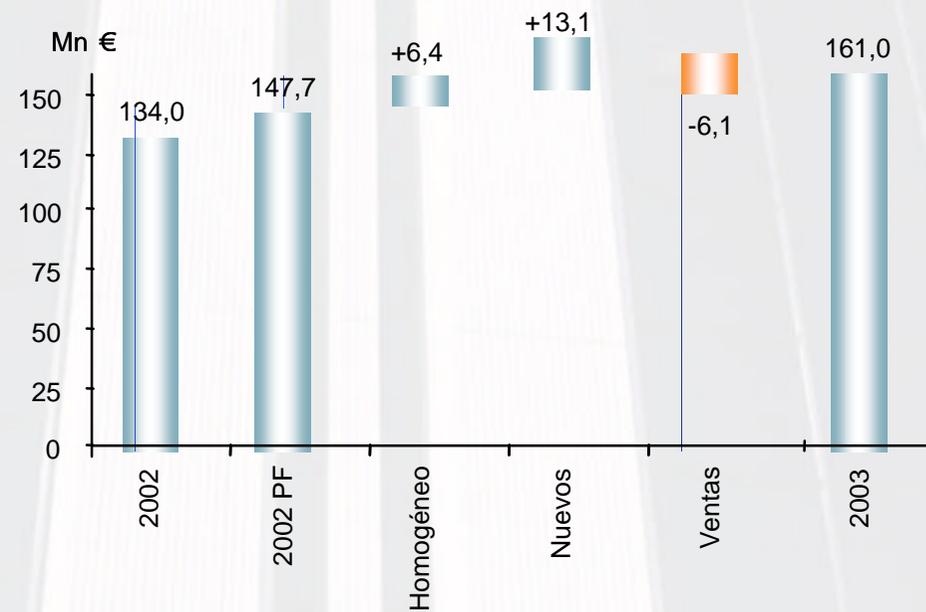


Incremento de ingresos de alquiler por producto (mn €)





Crecimiento de rentas: procedencia (en Mn €)



Crec. del 24% se descompone en:

- 12% por fusión con Bami
- 5% homogéneo
- 9% nuevos activos
- 4% ventas de activos



Área de patrimonio en 2003



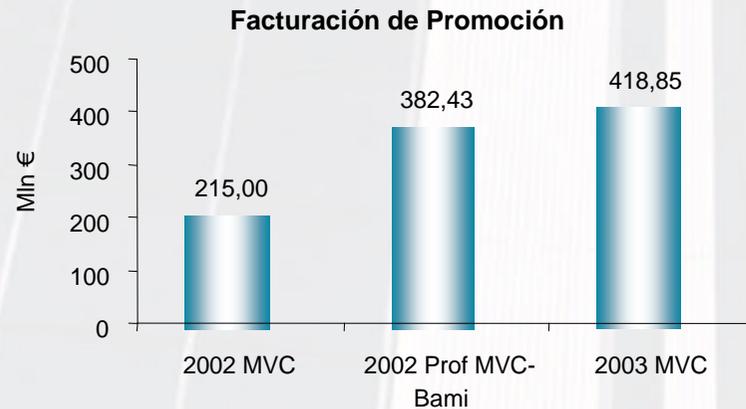
Detalle por producto

	Rentas 2003 (mn €)	Superficie alquilable m ²	Tasa de ocupación
Oficinas	74,4	426.394	88,4%
C. Comerciales	38,4	153.952	94,1%
Hoteles	24,5	127.014	100,0%
Vivienda	7,0	81.094	92,7%
Garajes	7,5	208.891	95,3%
Loc. Comerciales	9,4	76.980	97,3%
Industrial	3,1	81.209	99,8%
Residencias 3ª edad	0,4	3.259	100,0%
Otros ingresos	1,2	-	-
Total MVC	165,8	1.158.792	93,4%

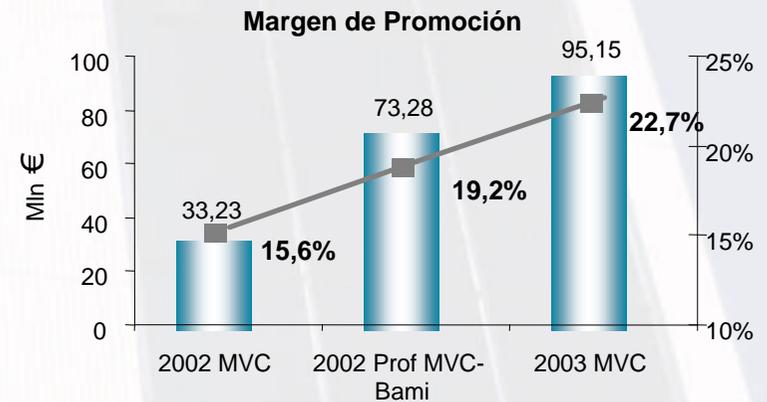


Ventas y márgenes

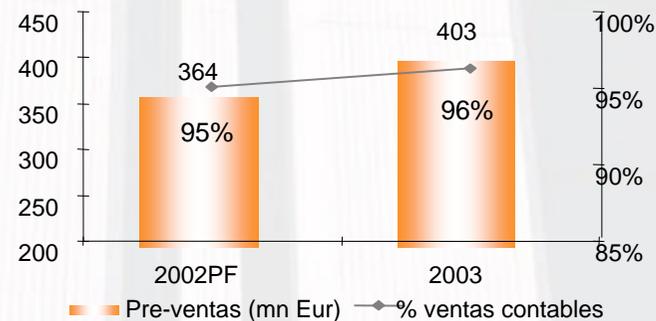
Crecimiento ingresos de Promoción



Crecimiento del Margen Bruto

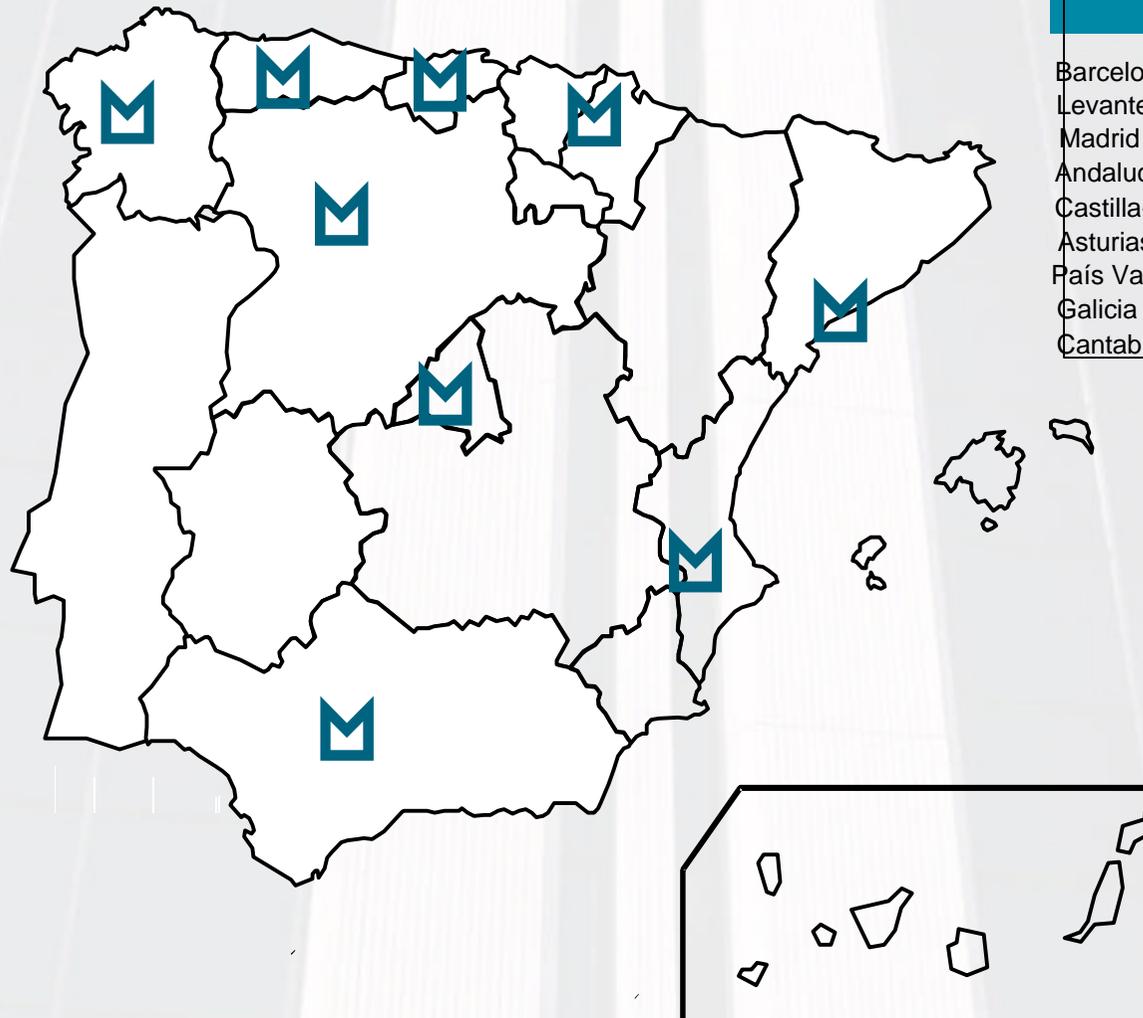


Evolución pre-ventas pendientes de contabilizar (mn €)





Desglose geográfico



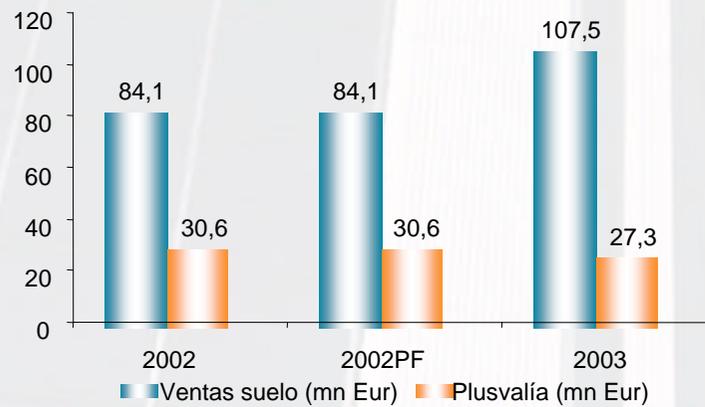
	Unidades	Facturación
Barcelona	718	156,3
Levante	614	88,0
Madrid	143	43,1
Andalucía	535	65,4
Castilla-León	223	24,6
Asturias	105	11,9
País Vasco	46	10,5
Galicia	33	5,0
Cantabria	27	3,9



Ventas de suelo



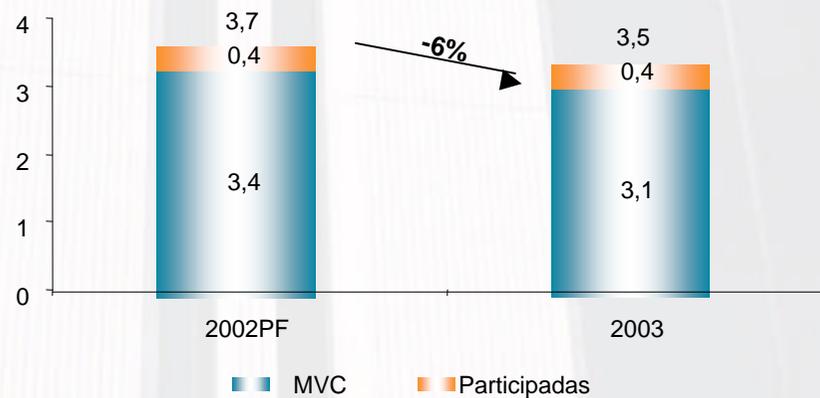
Evolución venta de suelo y facturación (Mn €)



Detalle ventas de suelo por región

	Valor Venta (mn Eur)	m ² Edificables
Madrid-Centro	43,9	59.539
Portugal	38,8	57.447
Las Palmas	16,5	20.317
Cantabria	3,0	16.452
Cataluña	2,3	3.211
Alicante	2,0	7.061
Galicia	0,3	673
Valencia	0,9	4.385
TOTAL	107,5	169.085

Reserva de suelo (mn m²)





Valoración de activos (GAV)



	2002 PF	2003	% incr.
Patrimonio en Renta	2.414	2.529	5%
Oficinas	1.234	1.310	6%
Centros Comerciales	542	588	8%
Hoteles	199	226	14%
Vivienda	171	134	-22%
Locales comerciales	148	133	-10%
Industrial	53	63	18%
Parkings	58	59	0%
Residencias	8	17	113%
Proyectos para Renta	367	474	29%
Promoción de viviendas	1.863	2.010	8%
Suelo	1.423	1.469	3%
Obra en curso	366	463	26%
Unidades terminadas	74	78	5%
TOTAL PATRIMONIO METROVACESA	4.644	5.012	8%



Detalles valoración de patrimonio

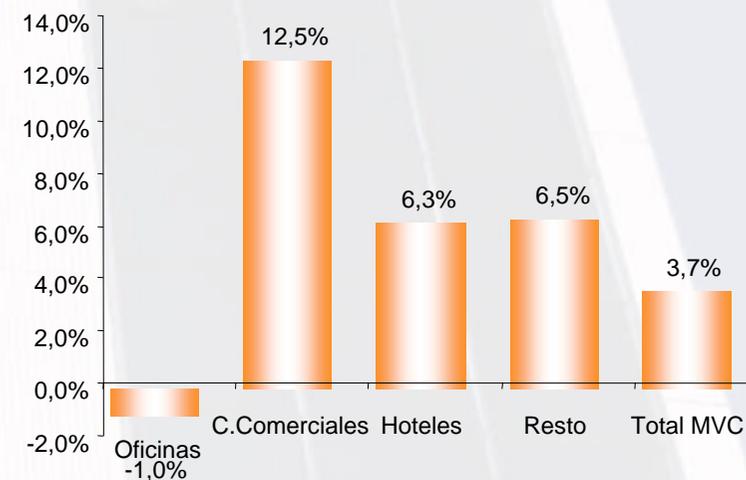


Detalle valoración por producto

	Yield		Valor de repercusión Eur/m ²
	Inicial ⁽¹⁾ %	Potencial ⁽²⁾ %	
Oficinas	6,0%	6,7%	3.094
Centros Comerciales	6,6%	7,8%	3.735
Hoteles	n.d.	n.d.	1.891
Vivienda	4,0%	6,1%	1.953
Locales comerciales	6,0%	7,9%	2.401
Industrial	7,9%	8,4%	555
Parkings	n.d.	n.d.	n.d.
Residencias	5,0%	5,0%	3.105
Total en Explotación	6,1%	7,0%	2.674

(1) La cartera de hoteles cuenta con 1.611 habitaciones, lo que implica un valor medio de 140.285 €/hab.

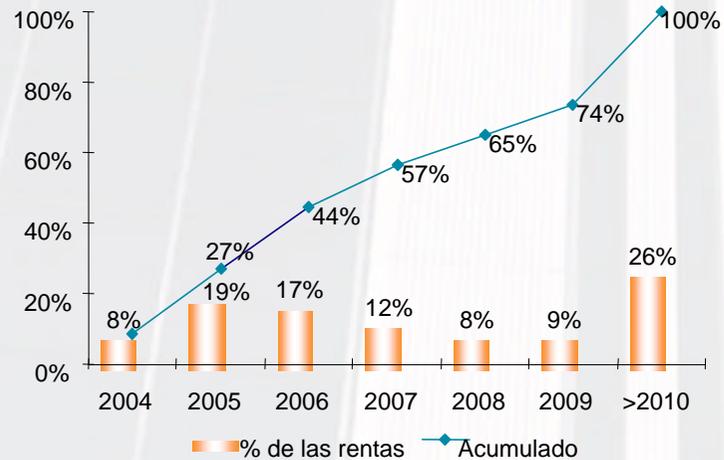
Crecimiento homogéneo por producto





Revisión de contratos

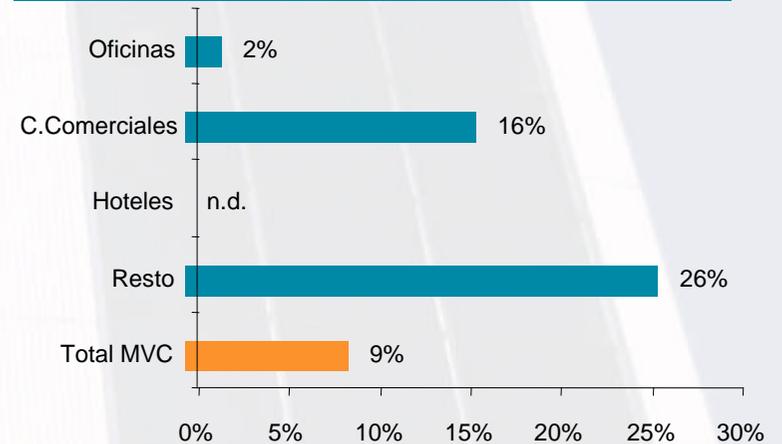
Perfil de vencimiento de contratos de alquiler



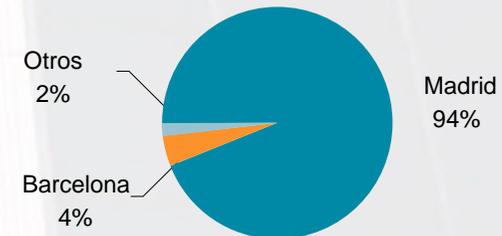
Vencimiento medio MVC: 4,1 años:

- 3,1 años en oficinas
- 5,6 años en C. Comerciales
- 9,1 años en hoteles

Potencial revisión de rentas: % por encima de las rentas contratadas



Valor oficinas por localización





Detalle valoración promoción



METROVACESA

Localización	Valor dic-03 Mn Eur	Superficie m²	Valor repercusión Eur/m²	Viviendas Unidades
Andalucía	390,9	1.077.336	363	9.561
Canarias	0,4	1.654	235	11
Castilla y León	85,5	466.993	183	4.515
Cataluña	278,6	308.310	904	2.208
Madrid/Centro	275,2	669.960	410	5.206
Galicia	75,2	193.391	389	1.320
Levante	146,5	228.366	642	1.847
Norte	103,6	161.192	643	1.450
Portugal	9,2	12.803	719	116
Participadas	103,4	361.055	287	2.823
Total cartera de suelo	1.468,6	3.481.060	422	29.057
Promociones en curso	463,1			
Participadas	78,1			
Total suelo y promoción	2.009,8			



Cálculo NAV 2003



METROVACESA

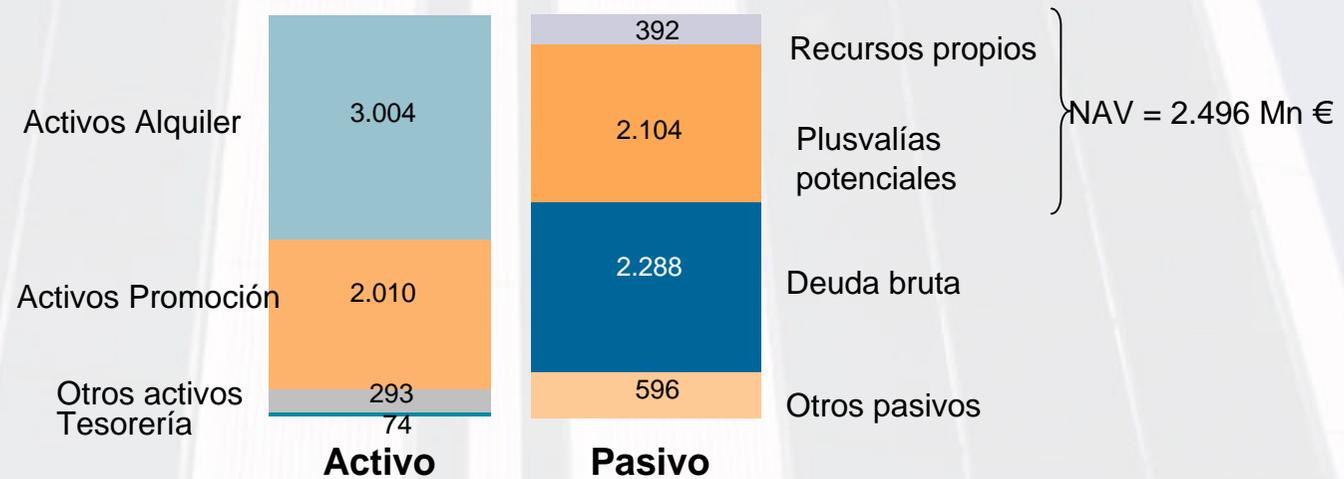
Cálculo del NAV			
<i>Mn de euros</i>	2003	2002 PF (MVC+BAM)	% Incr.
<i>Valor de Mercado activos:</i>			
Patrimonio	3.003,8	2.781,0	8,0%
Promoción y Suelo	2.009,8	1.863,1	7,9%
Total valor de mercado (GAV):	5.013,5	4.644,0	8,0%
Plusvalías Patrimonio	1.364,7	1.372,9	-0,6%
Plusvalías Promoción y Suelo	804,6	824,1	-2,4%
Ajuste minoritarios / participadas	-65,3	-62,4	4,6%
Recursos Propios	391,5	253,7	54,3%
= NAV Bruto de impuestos	2.495,5	2.388,3	4,5%
-Impuestos plusvalías Patrimonio (15%)	-204,7	-205,9	-0,6%
-Impuestos plusvalías Promoc. y Suelo (35%)	-281,6	-288,4	-2,4%
+Ajuste impuestos minoritarios / participadas	14,5	13,0	11,5%
= NNAV neto de impuestos	2.023,7	1.906,9	6,1%
<i>Por acción:</i>			
Nº de acciones fin de año (mn)	57,44	57,44	
NAV Bruto por acción (Eur)	43,45	41,58	4,5%
NAV Neto por acción (Eur)	35,23	33,20	6,1%
<i>Con dilución convertibles:</i>			
Nº de acciones con convertibles (mn)	64,27	64,27	
NAV Bruto por acción (Eur) diluido	41,16	39,49	4,2%
NAV Neto por acción (Eur) diluido	33,82	32,00	5,7%



Balance revalorizado 2003



METROVACESA



Deuda financiera neta = 2.215 Mn €
Ratio Deuda / GAV = 44% (41% con convertibles)

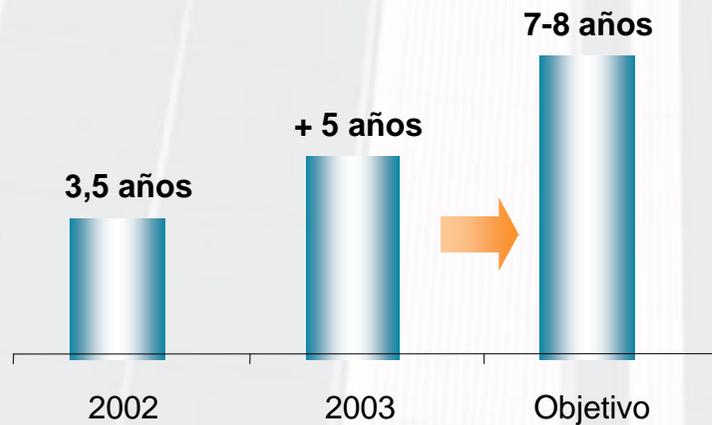


Reestructuración de la deuda



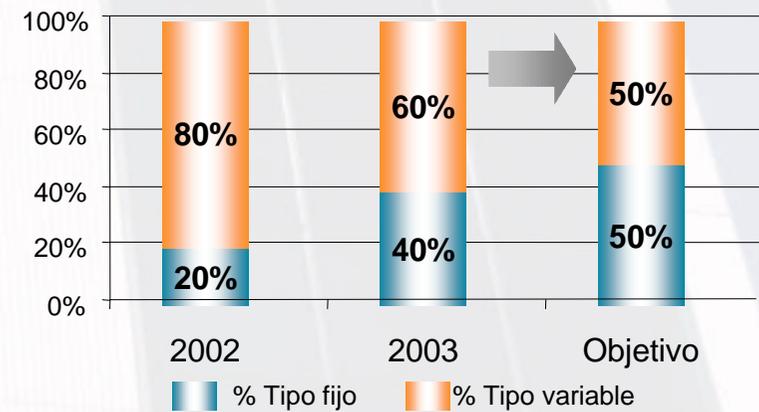
Vencimiento medio de la deuda

Vencimiento medio de la deuda (Nº años)



% tipo fijo

% Deuda a tipo fijo / tipo variable





- 1. Introducción a Metrovacesa**
- 2. Ejercicio 2003: resultados y valoración de activos**
- 3. Rotación de activos: inversiones y desinversiones**
- 4. Perspectivas por área de negocio**
- 5. Plan de negocio 2004-08 y presupuesto 2004**



Rotación de activos en 2003



	Activos vendidos	Inversión nuevos activos
Valor	242 mn euros	221 mn € adquisiciones + 156 mn € proyectos
Superficie alquilable	79.505 m ²	63.200 m ² (sólo adquisiciones)
Tamaño medio (m²)	3.300 m ²	16.000 m ²
Mix activos	49% comercial 25% vivienda 23% oficinas 3% industrial	59% centros comerciales 34% oficinas 7% hotel
Yield salida/entrada	5,0%	7,6% (adquisiciones) 9,3% (proyectos)
Precio frente a valoración de CB Richard Ellis	5% > valoración dic- 02	6% < valoración dic-03



Desinversiones durante 2003



Principales activos desinvertidos durante 2003

Segmento	Nombre activo	Localización	Superficie alquilable m ²
Vivienda/Ofic. Vivienda	Basílica, 15-17 Varios	Madrid Madrid/Portugal	16.833 4.228
Oficinas	Francisco Salzillo, 9	Murcia	7.024
Oficinas	Claudio Coello, 31	Madrid	5.876
Oficinas	Hermosilla	Madrid	2.861
Oficinas	Ventura de la Vega, 5	Madrid	1.403
Comercial	C.C. La Moraleja	Madrid	17.092
Comercial	C.C. La Ermita	Madrid	8.563
Comercial	Metrocentro	Madrid	3.261
Comercial	Virgen del Sagrario, 6	Madrid	2.700
Comercial	Locales varios	Madrid/otros	5.353
Industrial	San Romualdo	Madrid	2.568
Industrial	H. García Noblejas	Madrid	870
Industrial	Pegesa	Guadalajara	
Industrial	Naves IZASA	Sevilla	
Aparcamientos	Varios	Madrid/Valencia	874
Total			79.505



Inversiones recientes - Oficinas



METROVACESA



Pº Castellana 280
(julio 2003)

17.512 m² s/r
Inversión: 73,4 mn €

Inquilino: Repsol-YPF



Pº Castellana 278
(enero 2004)

15.294 m² s/r
Inversión: en torno a 70 mn €

Inquilino: Repsol-YPF



Pº Castellana 257
(febrero 2004)

7.948 m² s/r (57%
total)
Inversión: 35,2 mn €
Inquilinos: Alstom,
Leroy Merlin



Ampliación Castellana



Centros comerciales



C. Comercial Tres Aguas (Madrid)

mayo 2003

Inversión 94 mn €

SBA de 65.169 m²

C. Comercial La Maquinista (Barcelona)

mar-2003

Compra del 39% restante

Inversión 36,1 mn € + deuda

SBA de 63.126 m²





Proyectos finalizados recientemente



Parque Empresarial Alvento
(Madrid – M40/A10)
sept 2003
Inversión 56 mn €
SBA de 32.935 m²

Parque Empresarial Alvia
(Madrid N-II)
Febrero 2004
Inversión 47 mn €
SBA de 23.243 m²





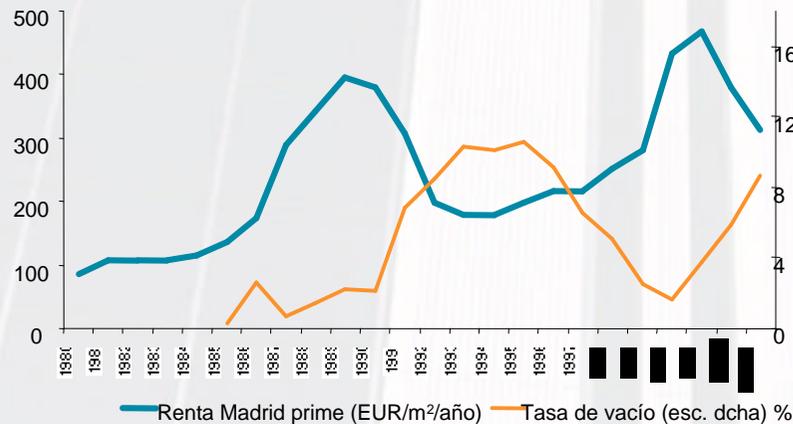
- 1. Introducción a Metrovacesa**
- 2. Ejercicio 2003: resultados y valoración de activos**
- 3. Rotación de activos: inversiones y desinversiones**
- 4. Perspectivas por área de negocio**
- 5. Plan de negocio 2004-08 y presupuesto 2004**



Oficinas - Perspectivas del mercado

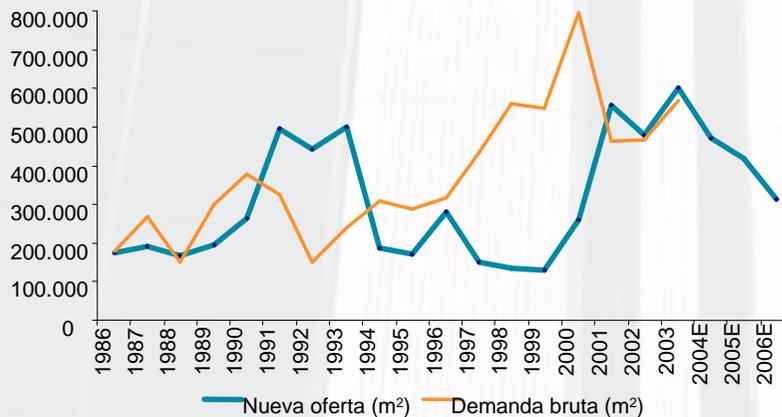


Renta prime de Madrid y tasa de vacío



- Descenso fuerte desde año 2000, similar en DN y en M-30.
- Ahora se empieza a desacelerar la caída de rentas.
- Tasa de vacío del 8,5%, pero <5% en el DN y 19% en la periferia lejana.
- La inversión continúa fuerte y el valor de los activos se sostiene.

Nueva oferta y demanda bruta en Madrid



- Varios años de fuerte construcción, con oferta por encima de la demanda.
- Se espera un descenso de oferta a partir de 2004.
- La demanda está dando síntomas de mejoría en los últimos meses.
- El equilibrio oferta/demanda podría ser más favorable desde 2S 2004.
- Sigue habiendo oportunidades atractivas de inversión en determinadas zonas del mercado.



Oficinas – Cartera actual



METROVACESA



METROVACESA

- 1 Edificio España. Plaza de España
- 2 Torre de Madrid. Plaza de España
- 3 Marqués de Urquijo, 5. Marqués de Urquijo, 5
- 4 Alfonso XI, 6. Alfonso XI, 6
- 5 Recoletos, 22. Recoletos, 22
- 6 Goya, 29. Goya, 29
- 7 Torre Indocentro. Retama, 7
- 8 Edificio Cadagua. Paseo de la Castellana, 93
- 9 Edificio Gobelas. Paseo de la Castellana, 87
- 10 Edificio Serantes. Plaza Pablo Ruiz Picasso
- 11 Edificio Sollube. Plaza Carlos Triás Bertrán, 4 y 7
- 12 Castellana, 280. Castellana, 280
- 13 P. Empresarial J.M. Churruga. Beatriz de Bobadilla, 14
- 14 Santiago de Compostela, 94. S de Compostela, 94
- 15 Liceo, 3. Liceo, 3
- 16 Ulises. Ulises, 16
- 17 Parque de las Naciones. Ribera del Loria
- 18 Alvento. M-40/A-10
- 19 P. Empresarial Euronova. Ronda Poniente, Tres Cantos
- 20 Atica, 7. Pozuelo de Alarcón
- 21 P. E. El Plantío. O chandiano, 4-18 • El Plantío • Majadahonda
- 22 Edificio Hewlett Packard. Las Rozas

Proyectos

- Alvia. Las Rozas
- Sanchinarro. Madrid
- Fuencarral. Madrid
- Manteras. Madrid



Oficinas – Proyectos Metrovacesa



	Alvia	Sanchinarro	Fuencarral	HP Bami	22@	Manoteras
Ubicación	Madrid	Madrid	Madrid	Madrid	Barcelona	Madrid
m ² SBA	23.236	16.949	25.576	13.081	30.957	36.977
Nº plazas parking	1.003	407	426	277	453	920
¿Iniciado construcción?	Sí	Sí	No	No	No	No
Fecha Finalización Proyecto	febr-04	sep-05	nov-05	ago-05	ene-07	ene-07
Total Inversión Mn €	48,6	49,9	51,7	31,3	63,9	86,9
Yield Bruto (95% Ocupación)	7,6%	7,7%	8,6%	7,60%	9,44%	8,1%



**Proyecto Sanchinarro
(Albora)**



HP II Las Rozas

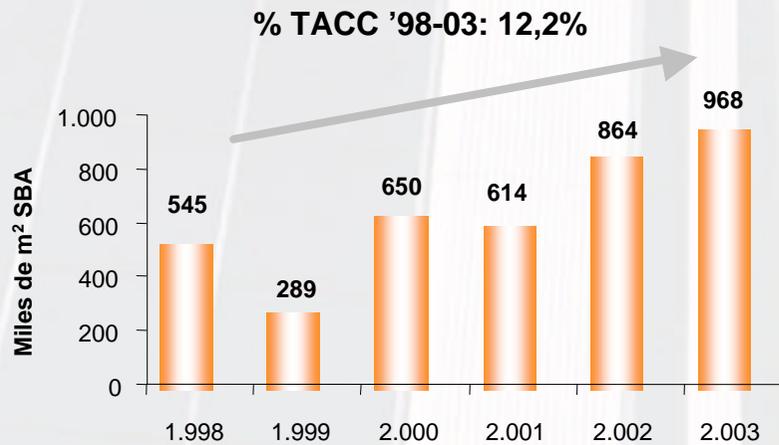


Proyecto 22@



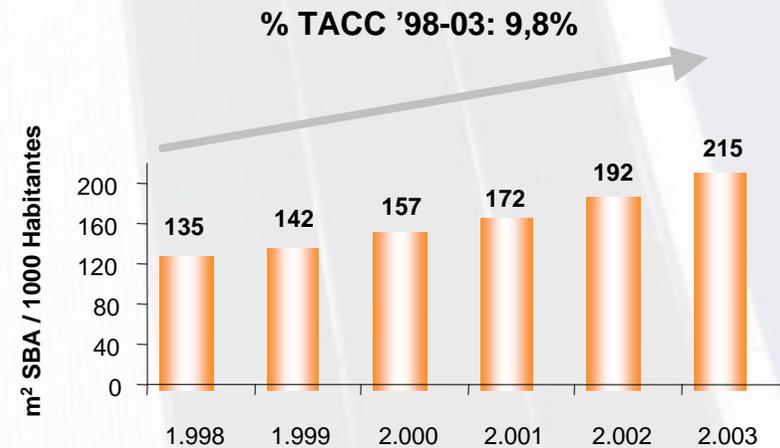
Perspectivas del mercado

Aperturas anuales en España: SBA m²



Fuente: AECC

Evolución Dotación (m² SBA / 1000 habitantes)



Fuente: AECC

Total SBA España 2003: 9.045 Miles m² (473 C. Comerciales abiertos en España)

*SBA: Superficie Bruta Alquilable

AECC: Asociación Española de Centros Comerciales



Centros comerciales



METROVACESA

Centros Comerciales



Centros Comerciales propios en gestión



Centros Comerciales en proyecto



Murcia



EL FERROL



Logroño



METROVACESA



Proyectos en desarrollo

	Habaneras Torrevieja	CC Murcia	La Vital-Gandía (Valencia)	Lérida	La Maquinista II. Barcelona	Ferrol	Logroño
Superficie construida s/r	40.824	123.000	33.491	11.787	19.498	52.110	38.272
m ² aparcamiento	22.730	130.000	36.744	13.900		30.800	37.367
GLA Alquilable MVC	23.600	51.500	23.500	9.162	19.498	11.000	29.572
SBA venta hiper / medianas		53.500				9.000	
¿Iniciado construcción?	Sí	Sí	No	No	No	No	No
Fecha Finalización Proyecto	jun-05	jun-06	dic-05	sep-05	dic-06	dic-06	dic-07
Total Inversión	40,2	80,8	42,2	11,6	24,6	16,0	38,4
Yield Bruto (95% Ocupación)	10,6%	11,6%	9,7%	13,4%	9,1%	10,6%	12,0%



C.C. Habaneras (Torrevieja)



C.C. Murcia



La Vital-Gandía



Hoteles – Cartera de MVC



METROVACESA

Hoteles



METROVACESA

Hoteles actuales

- 1 HOLIDAY INN EXPRESS TRES CANTOS (Tres Cantos) Madrid
- 2 MONCLOA GARDEN Madrid
- 3 HUSA PRINCESA Madrid
- 4 CROWN PLAZA Madrid
- 5 HOLIDAY INN EXPRESS CIUDAD DE LAS CIENCIAS Valencia
- 6 CAPRICHO Almería
- 7 EL PINAR Málaga

Hoteles en proyecto

- 1 TRIP ALMUSAFES Valencia
- 2 TRIP SAN LÁZARO Santiago
- 3 NH LA MAQUINISTA Barcelona
- 4 MERCATOR Madrid
- 5 TRAVELODGE (Las Rozas) Madrid



Hoteles – Proyectos en desarrollo



	Maquinista	Almusafes	Santiago	Las Rozas	Atocha	Manoteras
Ubicación	Barcelona	Valencia	Santiago	Madrid	Madrid	Madrid
Operador/inquilino	NH	Sol Melia	Sol Melia	Travel Lodge	Husa	---
Categoría	3 E	3 E	4 E	3 E	4 E	4 E
Nº Habitaciones	92	132	134	79	270	120
¿Iniciado construcción?	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No
Fecha Finalización Proyecto	mar-04	abr-04	mar-04	abr-04	mar-06	ene-07
Total Inversión	5,7	7,4	10,7	4,2	41,4	15,5
Rentabilidad año 3	10,0%	8,5%	8,7%	11,1%	9,1%	10,3%



NH Maquinista



Tryp Almusafes
(Valencia)

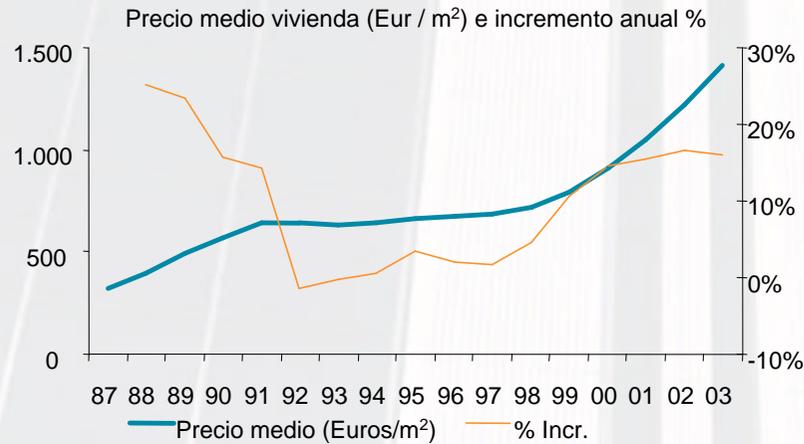


Tryp Santiago



Vivienda – Perspectivas del mercado

Evolución del precio medio de la vivienda (Eur/m²)

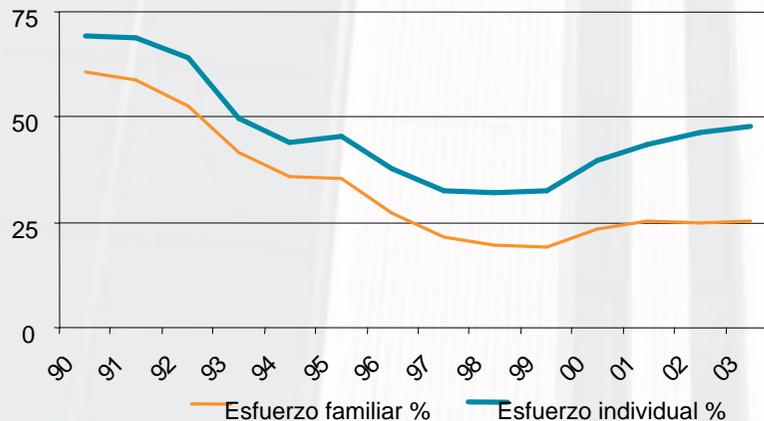


➤ Tras varios años de fuertes subidas, la demanda sigue fuerte sin apenas síntomas de ralentización.

➤ Perspectivas a medio plazo:

- moderar ritmo de crecimiento de precios.
- reducción del volumen de demanda.

Ratio accesibilidad



➤ Ratio de accesibilidad comienza a ser elevado para primeros compradores.

➤ El principal riesgo es una subida fuerte y repentina de tipos de interés, que no parece probable a corto plazo.

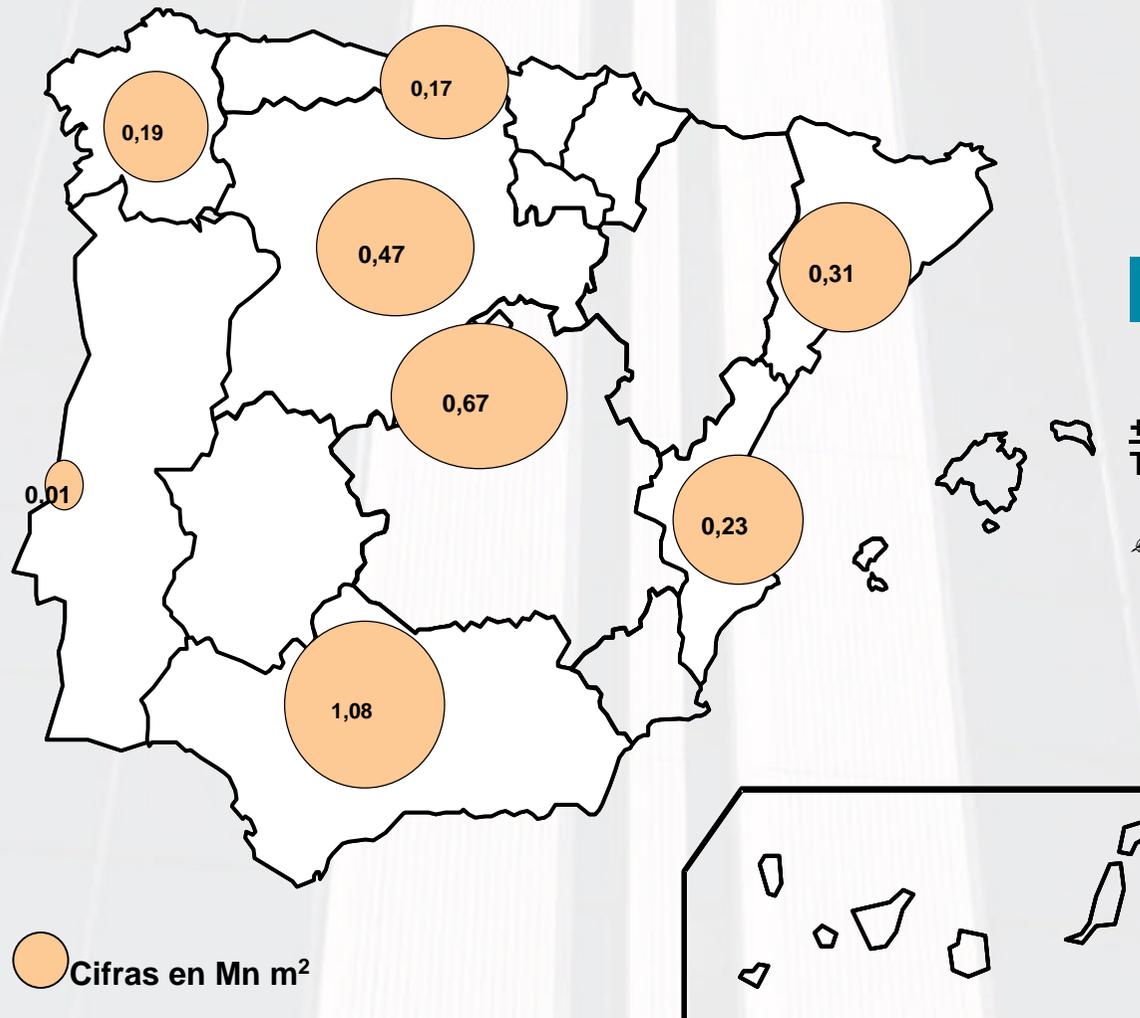
➤ Fuentes futuras de demanda: compras de reposición, inmigración (grandes ciudades) y extranjeros (costa).



Reserva de suelo por región



METROVACESA



Reserva de suelo:

MVC	= 3,12 Mn m ²
+Participadas	= 0,36 Mn m ²
Total grupo	= 3,48 Mn m²

equivalente a
27.000-29.000 viviendas



- 1. Introducción a Metrovacesa**
- 2. Ejercicio 2003: resultados y valoración de activos**
- 3. Rotación de activos: inversiones y desinversiones**
- 4. Perspectivas por área de negocio**
- 5. Plan de negocio 2004-08 y presupuesto 2004**



Principales Objetivos - I

Ingresos de Alquiler Fuerte aumento de ingresos (>10% anual)

Reinversión del cash flow generado por rotación activos y por otros negocios

Cartera de suelo Incrementar el peso de ventas de suelo en el EBIT

Reducción de la cartera de 10 años a 6 años de ventas

Promoción vivienda Aumento moderado de facturación (de 419 Mn € en 2003 a 560-600 Mn € en 2008, con 2.800-3.000 unidades)

Margen bruto en el 20-23%, pero mejorar el TIR reduciendo período medio de maduración



Principales Objetivos - II

Bº neto 2004-2008

Objetivo crecer un 8-10% anual (TACC)

Mix de negocio

Incrementar peso de Patrimonio/alquiler del 60% actual al 70-75%

Reducir peso Promoción/suelo del 40% actual al 25-30%

Dividendos

Mantener pay-out en torno al 40% del bº recurrente

Objetivo crecer > 10% anual (DPA + liberada)

Ampliaciones liberadas 1x20 cada año

Deuda financiera

Mantener ratio de deuda s/GAV en el rango 40-45%

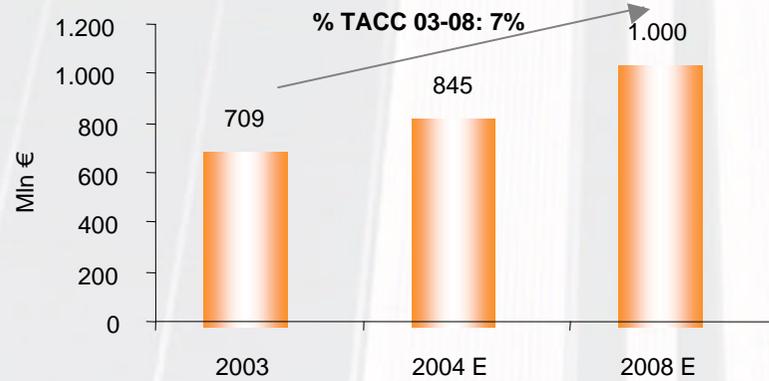
Incrementar período medio de vencimiento y % tipo fijo



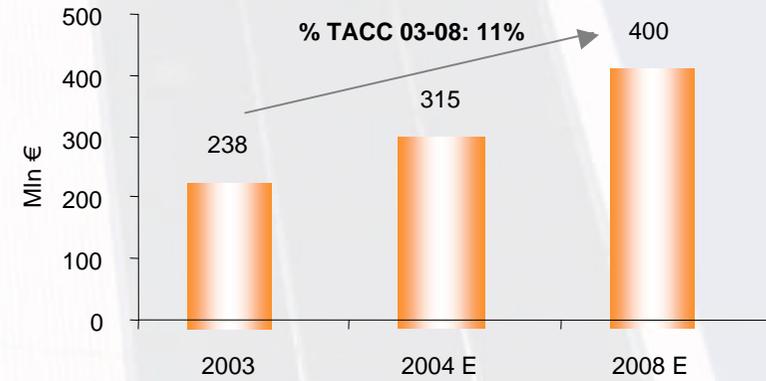
Evolución prevista de resultados



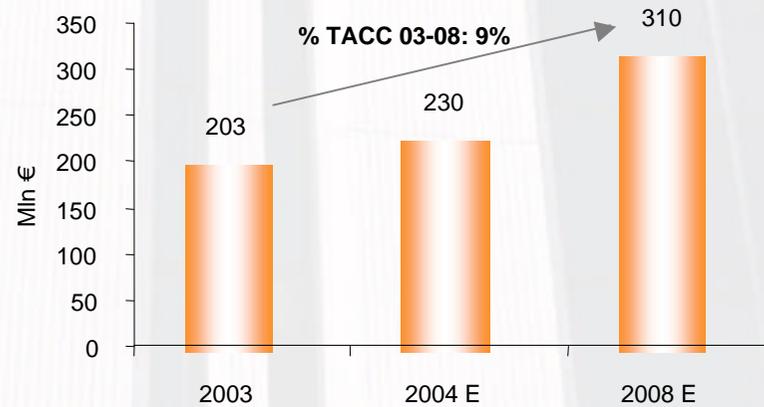
Facturación



EBITDA MVC



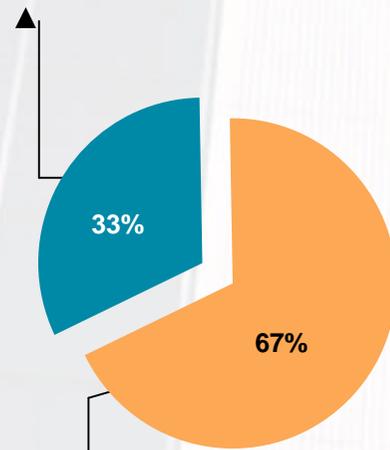
Beneficio neto MVC



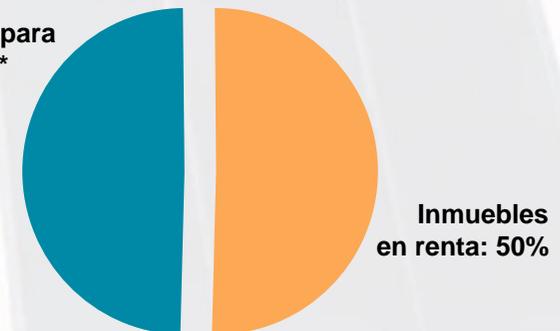
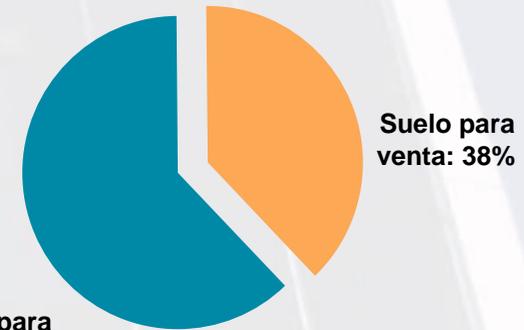


**Inversiones totales 2004-2008: 3.350 Mln Euros
(670 Mln Euros promedio anual)**

**Promoción (33%): 1.100 Mln Euros '04-08
(220 Mn Euros promedio anual)**



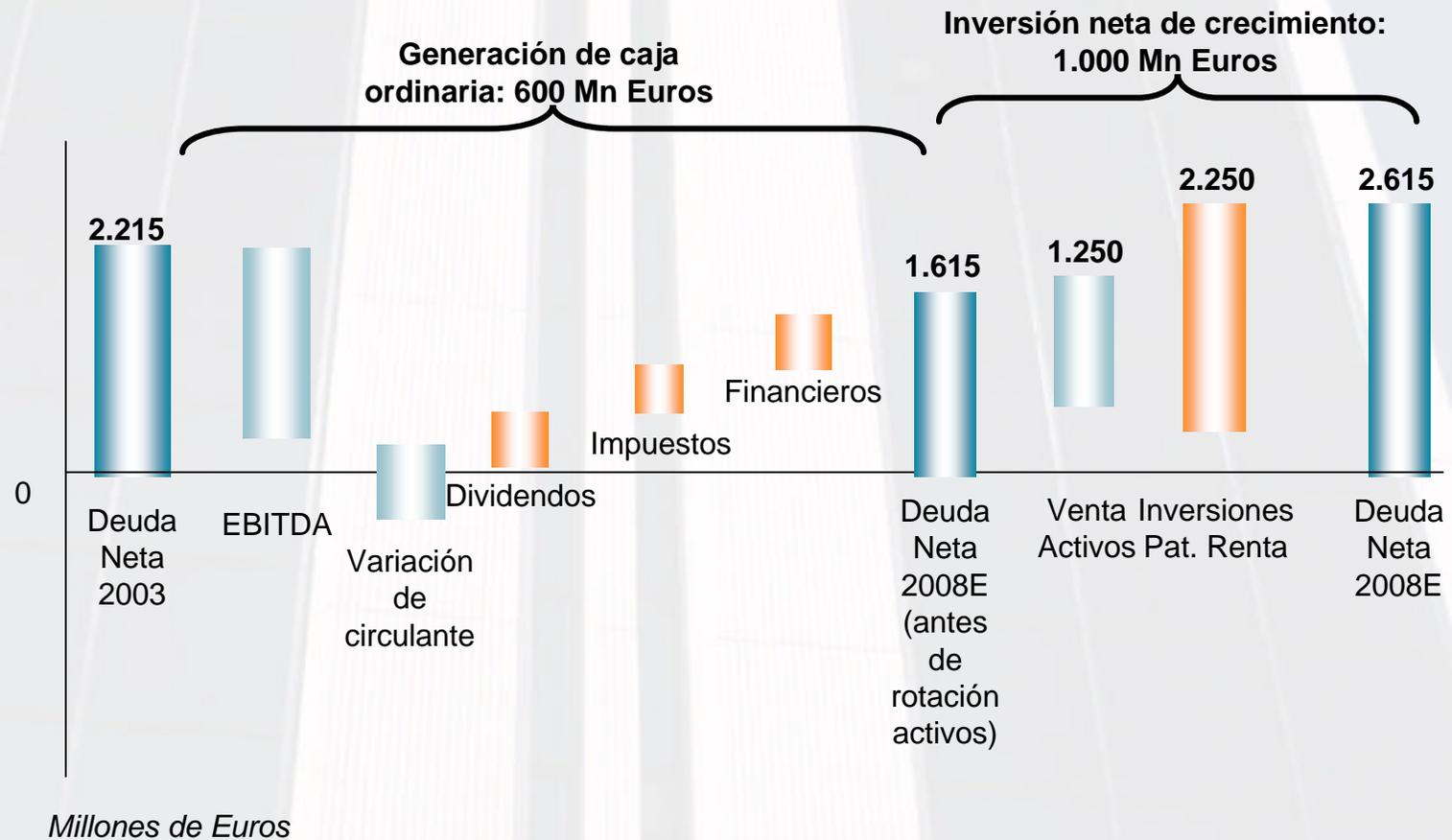
**Patrimonio (67%): 2.250 Mln Euros '04-08
(450 Mn Euros promedio anual)**



* Incluye proyectos actuales y proyectos futuros



Resumen 2004-08





Estimación resultados 2004



METROVACESA

Mn Euros	2003	Estimación 2004E	% Incr.
Rentas	166	180	9%
Ventas Promoción vivienda	419	470	12%
Ventas Suelo	108	190	77%
Servicios	17	5	-71%
Total ingresos	709	845	19%
EBITDA	238	315	32%
Beneficio antes de impuestos	258	320	24%
Beneficio despues de impuestos	203	230	13%



Datos sobre la acción

	2001	2002	2003	2004E
Benef. neto (Mn Eur)	100,29	125,03	203,19	230
BPA (Eur)	153	1,91	3,16	3,6
DPS	0,88	0,95	1,3	1,07
GAV (mn Eur)	3.403	3.598	5.013	-
NAV p.a.	36,7	37,5	43,5	-
NNAV p.a.	31,4	32,2	35,2	-
PER	20,9	16,7	10,1	8,9
Yield dividendo %	2,8%	3,0%	4,1%	3,3%
Dto. s/NAV %	13%	15%	26%	-
Precio acción			31,95	



Aviso importante



Este documento contiene estimaciones de mercado así como información y proyecciones financieras provenientes de distintas fuentes, con respecto a la situación financiera, los resultados operativos, los negocios, las estrategias y los planes de Metrovacesa, S.A. y sus filiales.

Dichas proyecciones no son una garantía sobre el comportamiento futuro de las compañías mencionadas y están sujetas a riesgos e incertidumbres; los resultados reales pueden diferir sustancialmente de los previstos en las referidas proyecciones como consecuencia de diversos factores.

Se advierte a inversores y analistas del riesgo de utilizar dichas estimaciones y proyecciones, que sólo son representativas al día de hoy. Metrovacesa, S.A. no asume ninguna obligación de hacer pública cualquier revisión de estas proyecciones que pudiera efectuarse para reflejar acontecimientos y circunstancias posteriores a la fecha de esta presentación (incluyendo en particular cambios en el negocio o la estrategia de las compañías), o para reflejar acontecimientos imprevistos.



METROVACESA



METROVACESA

www.metrovacesa.es