

METROVACESA

METROVACESA

Resultados 1999



METROVACESA

Sumario

- Introducción
- El Sector Inmobiliario en España
- Análisis del Negocio
- Situación Económico Financiera
- Visión Estratégica
- Anexos



METROVACESA

Introducción:



METROVACESA

Estrategia Básica de Metrovacesa

- Productos Estratégicos:

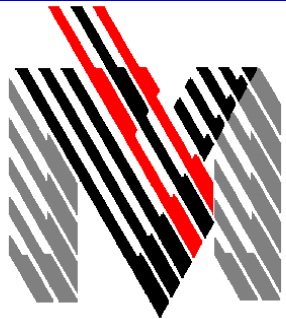
Patrimonio en Alquiler

- Centros Comerciales
- Oficinas
- Hoteles

Venta

- Vivienda + Suelo

- Productos de Oportunidad



METROVACESA

El Sector Inmobiliario en España



METROVACESA

Situación Actual

- En la parte Alcista del Ciclo
- Rentas Oficinas Creciendo. Sin Vacío
- Alto nivel de Consumo. Renta Centros Comerciales al Alza
- Excelente Situación en Hoteles
- Fuerte Actividad en Promoción de Vivienda

Buen Momento Para Alquileres y Ventas

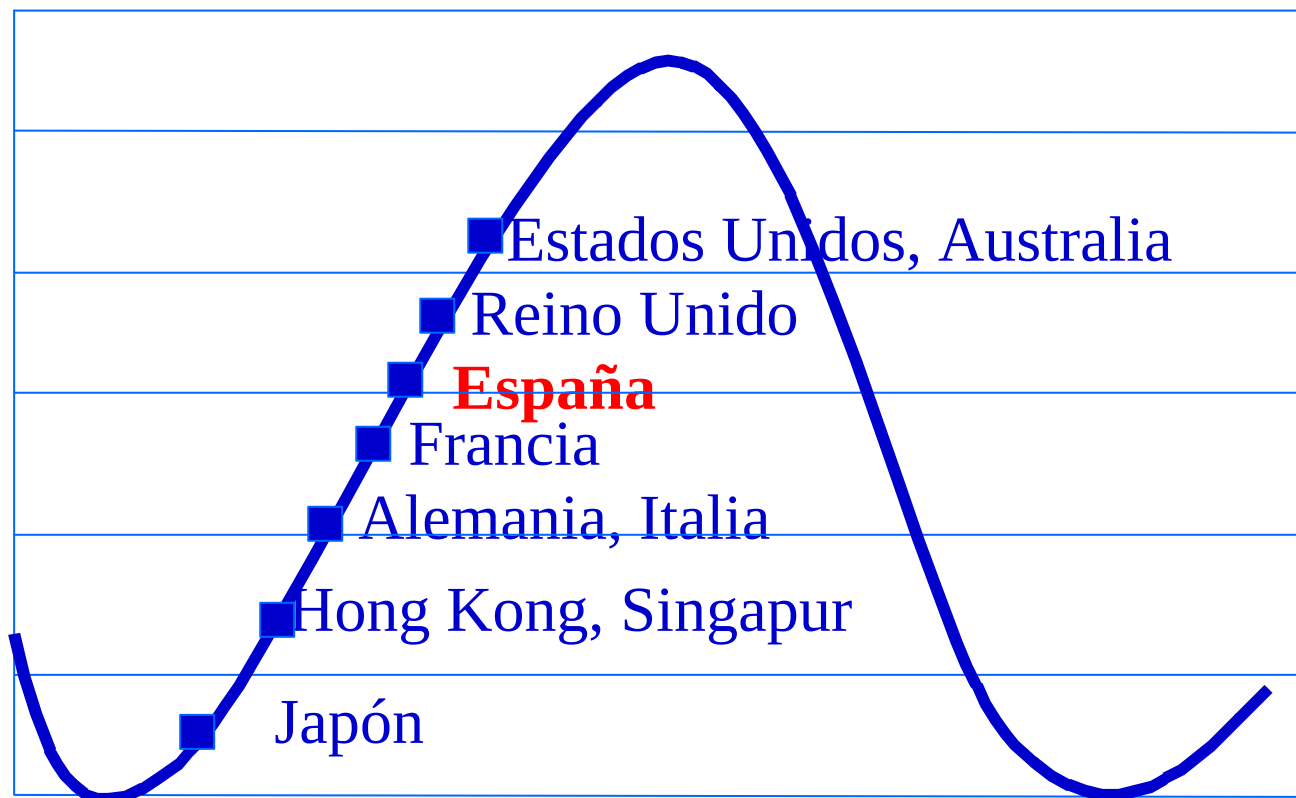


METROVACESA

El Ciclo del Sector Inmobiliario

Todavía en la parte alcista del ciclo

Fase
Del
Ciclo



Fuente: Warburg Dillon Read

Tiempo



METROVACESA

Oficinas: Situación Actual

- Demanda > Oferta

Tendencia

- Rentas Incrementando:

Media ▲ 35% (Dic 1999/ Dic 1998)



- Bajo Nivel Vacío:

2,4%



- Fuerte Actividad:

{ 168.000 mn. negociados a Noviembre 1999
172.000 mn. negociados durante 1998



- Bajo Yield para Oficinas Prime:

4,75%





METROVACESA

Oficinas: Perspectivas (Madrid)

- Año 2000:

- ❖ Demanda > Oferta: ▲ Renta entre 10% / 15%.

- Prealquilados 150.000 / 200.000 m².

- Años 2000-2002:

- ❖ Oferta 1.500.000 m². Absorción Anual 450.000/500.000 m².

- ❖ Moderación Subidas Precio Mercado a partir 2001.

- Dependiendo Zonas
 - Dependiendo Calidad Edificios

- ❖ Estabilización en el 2002. Indices de Vacío 5% / 6%

- Amplio Potencial de Subida en Rentas de Patrimonio Consolidado.

Centros Comerciales: Situación Actual

Tendencia

- Fuerte Incremento Consumo Privado:

4,1%



- Buenos Yields para Centros Prime:

6,5%

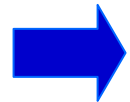


- Fuerte Actividad:

{ 51.000 mn. Negociados hasta Sep 99
132.000 mn. en 1998



- Oportunidades – Dificultades Nuevos Proyectos.



- Ocio y Tamaño como factores clave.



Centros Comerciales: Perspectivas

- Rentas al alza (5%-10%) para el 2000
- Previsiones Optimistas a Medio Plazo:
 - ☐ Demanda y Estructura Social de Consumidores.
 - ☐ Interés Cadenas Extranjeras y Nacionales
 - ☐ Interés Inversores / Promotores Nacionales y Extranjeros
 - ☐ N° Proyectos 150 / 3.000.000 m²
- Pese a Dificultades Administrativas ➡ Ritmo de los 90
= 20 Centros / Año (400.000 m² / Año). Nuevas Formulas:
 - ☐ Centros Grandes y Parques Comerciales
 - ☐ Centros Temáticos (Ocio y Factory sin Hiper)
 - ☐ Redefinición de Areas Urbanas
 - ☐ Renovación y Ampliación de C. Comerciales de 1ª Generación



METROVACESA

Hoteles: Situación Actual

Tendencia

- Rentas Incrementando:
Media ▲ 10% (Nov 1999/ Dic 1998)
- Alto Nivel Ocupación:
Media 70% / 75%
- Relacionados con la Evolución de la Economía y el Turismo
- Alto Potencial en Hoteles*** y de Lujo
- Gran Actividad Operadores Nacionales y Extranjeros





METROVACESA

Hoteles: Perspectivas

- **Años de Fuerte Crecimiento en Hostelería Urbana y Turística:**

- ▲ Ocupación 2%,
- ▲ Tarifas 8% /10% (Compara otros Países),
- Desestacionalización
- Fuertes Inversiones: Grandes Cadenas (No Inversor Financiero)
Particulares

- Cadenas Españolas → Multinacionales

Urbano:

Negocio Ferias, Convenciones,
Latinoamérica, etc.
Necesidad Grandes Ciudades
Tres y Cinco Estrellas

Turístico:

Profesionalización, Calidad
Otros Atractivos: Golf +
Parques Temáticos
Debilidad Competidores

Euro
Estabilidad
Clima
Cultura



METROVACESA

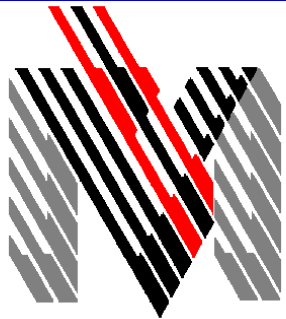
Promoción de Viviendas

Tendencia

- 88% de Viviendas en Propiedad 
- Alta Actividad:
 Demanda > Oferta 
- Accesibilidad:
 % Pagos sobre Ingresos (59% al 25%) 
- Demanda Acumulada Empujando al Mercado 
- Estructura de Población permite otros 2-3 Años de Alta Actividad. Después Desaceleración 
- Precios Aumentando: 11% 

Promoción de Vivienda: Perspectivas

- **▲ Precios Vivienda 2000 < 1999.**
 - Acomodación Oferta / Demanda.
- **Demanda Fuerte Próximos 2/3 años.**
 - + Confianza Consumidor, Coste Dinero, Pirámide Poblacional.
 - - Subida Precios
- **▲ Costos → ▲ Precios** } Movimientos Asumidos
Sostenimiento Márgenes
- **Estabilidad:**
 - Mayor Oferta de Suelo
 - Mercado 2ª Residencia Costa
- **Mayor Peso Grandes Operadores:** **▲ Cuota 0,5% / 1% Demanda**
 - LOE → Profesionalización / Calidad
 - **▲ Gestión y Red**



METROVACESA

Análisis del Negocio



METROVACESA

Alquiler: Oficinas (I)

Producto Estratégico

1996

Superficie: 190.576

Rentas: 3.119

% Vacío: 7,1%

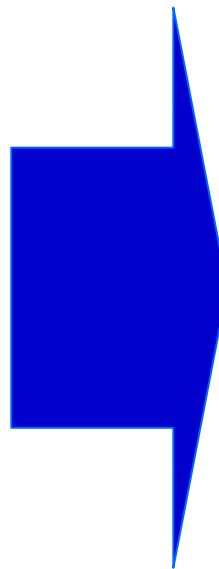
Pts./m2/mes: 1.364

Nº Inmuebles: 18

Nº Parques

Empresariales: 3

Nº Proyectos en
Curso: 0



1999

Superficie: 212.230

Rentas: 4.106

% Vacío: 2,9%

Pts./m2/mes: 1.705*

Nº Inmuebles: 23

Nº Parques Empresariales:
3

Nº Proyectos en Curso: 4
(100.000 m²)

* Rentas anualizadas



METROVACESA

Alquiler: Oficinas (II)

INVERSIONES 1997- Ene 2000

Inmueble	Origen	M2	Inversión	Año
S. Compostela	Compra	13.129	3.661	1.997
Elcano	Compra	4.890	2.567	1.999
Alameda Recalde	Compra	2.574	936	1.999
Alfonso XI	Compra	11.218	4.537	1.999
Hermosilla	Compra	2.538	1.421	2.000
Compras		34.349	13.123	
Océano 2	Desarrollo	8.677	1.100	1998-2001
Puerta de las Naciones	Desarrollo	39.146	13.400	1998-2001
La Maquinista	Desarrollo	25.000	5.500	1999-2002
D'Avila (50%)	Desarrollo	3.778	1.500	1999-2002
Hortaleza	Desarrollo	23.909	7.650	1999-2002
En Curso		100.510	29.150	



METROVACESA

Alquiler: Centros Comerciales (I)

Producto Estratégico

1996

Superficie: 63.887

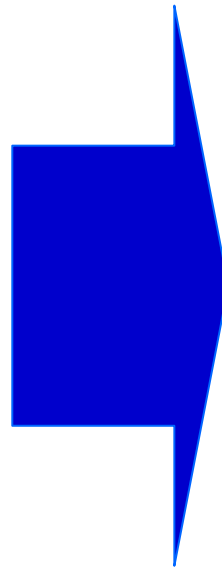
Rentas: 1.664

% Vacío: 16,9%

Pts./m²/mes: 2.605

Nº Inmuebles: 7

Nº Proyectos en Curso:
2 (25.000 m²)



1999

Superficie: 113.302

Rentas: 4.131

% Vacío: 4,5%

Pts./m²/mes: 3.799

Nº Inmuebles: 11

Nº Proyectos en Curso:
3 (81.000 m²)



METROVACESA

Alquiler: Centros Comerciales (II)

INVERSIONES 1997- Ene 2000

Inmueble	Origen	M2	Inversión	Año
La Moraleja	Compra	16.235	8.420	1998
Pza. Callao 5	Compra	11.507	4.789	1997
Compras		27.742	13.209	
Artea	Desarrollo	17.577	5.138	1996-1998
Picoas	Desarrollo	7.438	3.943	1996-1998
Ext. La Moraleja (40%)	Desarrollo	3.227	1.120	1999-2001
La Maquinista	Desarrollo	58.000	20.000	1998-2000
Ext. La Maquinista	Desarrollo	20.000	4.600	2000-2002
En Curso		106.242	34.801	
Total		133.984	48.010	



METROVACESA

Alquiler: Hoteles

Producto Estratégico

1996

Superficie: 61.671

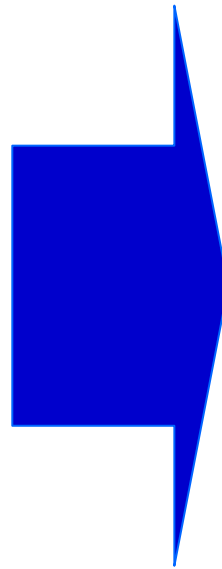
Rentas: 916

Pts./hab/día: 3.289

Nº Inmuebles: 4

Nº Proyectos en

Curso: 0



1999

Superficie: 61.671

Rentas: 1.717

Pts./hab/día: 6.149

Nº Inmuebles: 4

Nº Proyectos en

Curso: 6 (40.175 m²)


METROVACESA

Alquiler: Hoteles (II)

Inmueble	*	Origen	hab / m²	Inversión	Año
Holiday Inn Valencia	***	Desarrollo	97 / 3.300	990	1997-2000
Maquinista 1	***	Desarrollo	85 / 3.500	550	1999-2001
Maquinista 2	****	Desarrollo	200 / 12.000	2.500	1999-2003
Pla de Palu (30%)	*****	Desarrollo	102 / 6.375	1.800	2000-2003
San Cugat	***	Desarrollo	170 / 9.000	1.800	2000-2001
Santiago - Sol Meliá	***	Desarrollo	120 / 6.000	1.500	1999-2001
En Curso			774 / 40.175	9.140	

**METROVACESA**

Venta: Promoción de Vivienda

1996

Superficie: 405.032

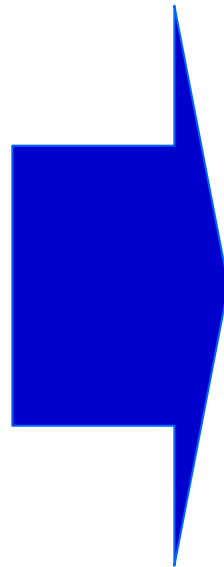
Viviendas: 3.474

Ventas

Comprometidas:

10.219

Delegaciones: 3



1999

Superficie: 854.195

Viviendas: 7.778

Ventas

Comprometidas:

32.284

Delegaciones: 8



METROVACESA

Red Comercial:

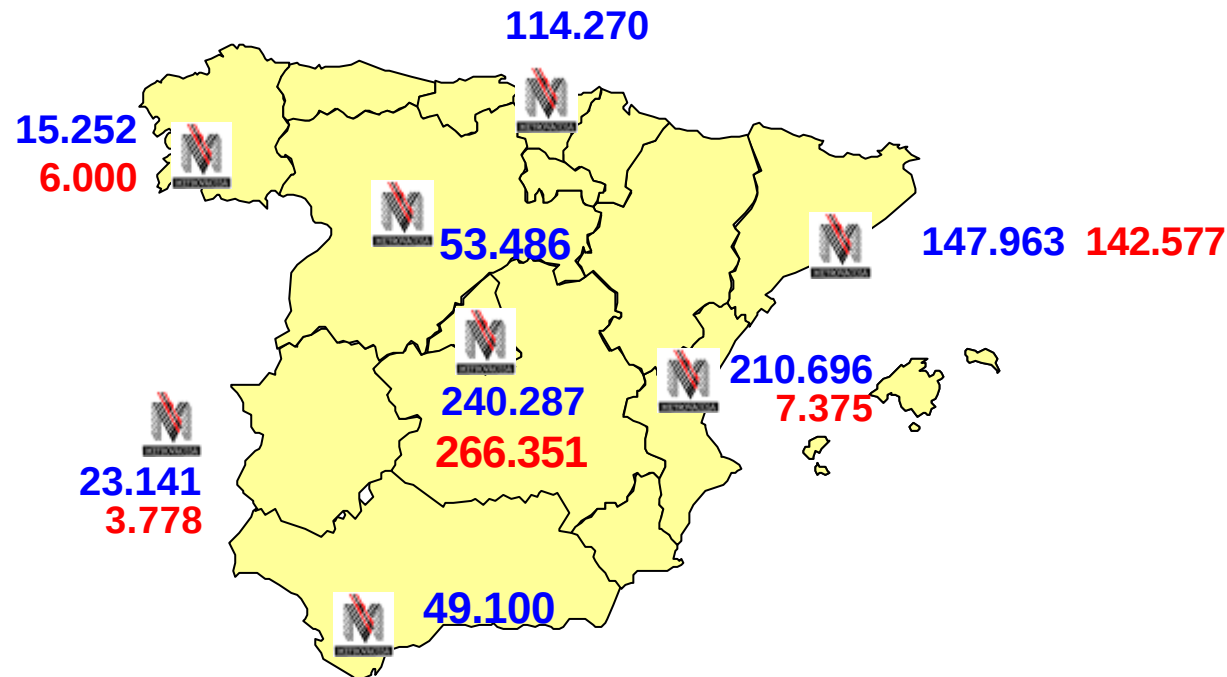
Total m². S/R en Promoción de Residencial para la Venta:

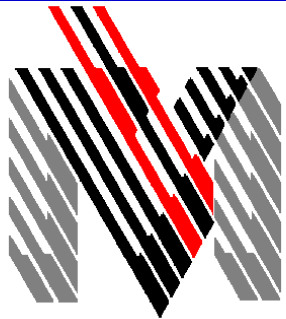
854.195

Total m². S/R en Promoción para Alquiler:

426.081

Total m² S/R: 1.280.276





METROVACESA

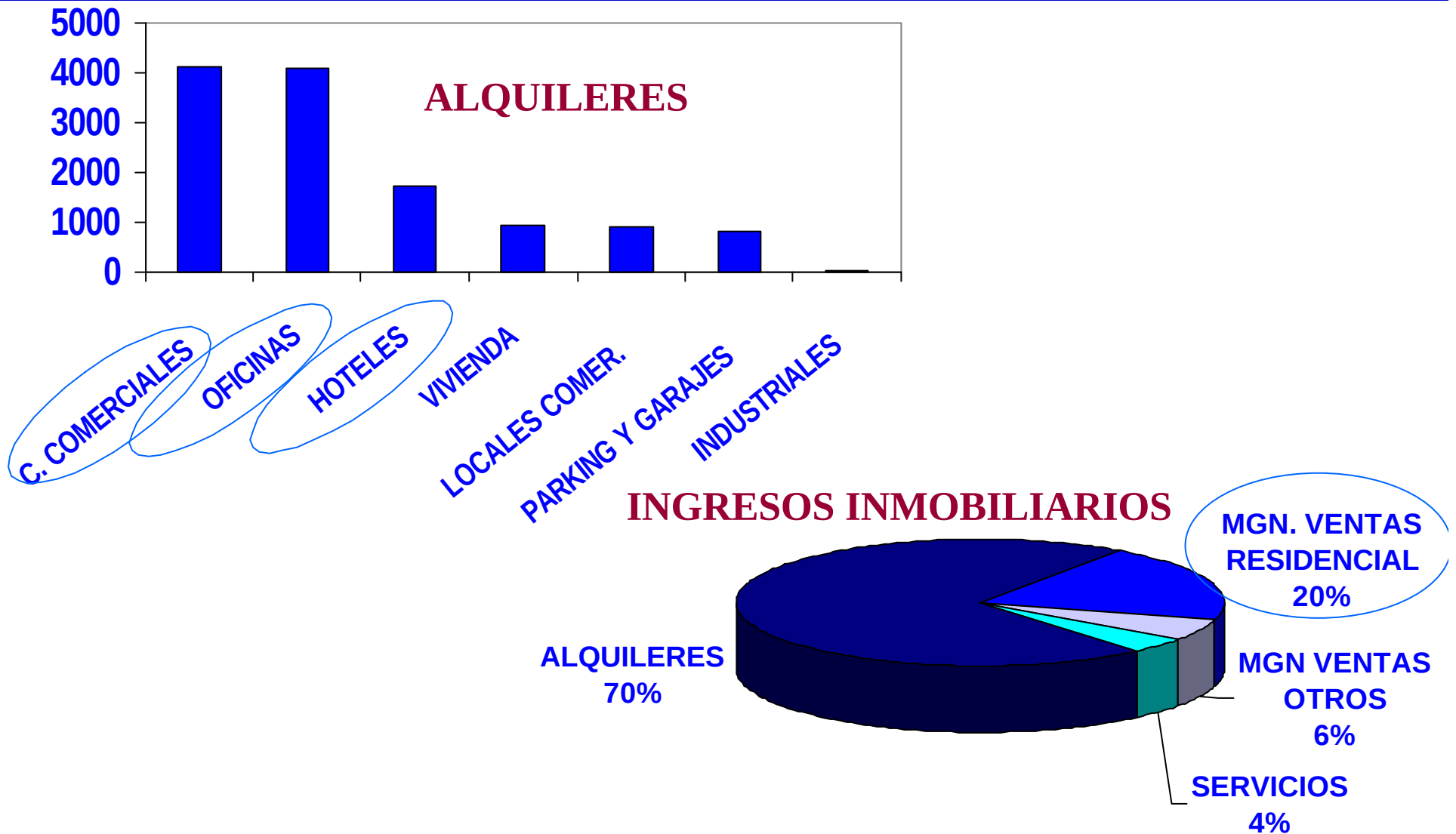
Situación Económico Financiera

4/02/00



METROVACESA

Perfil de la Compañía:





METROVACESA

Evolución Grupo Metrovacesa

Concepto	1995	1.999	%
Total Inmovilizado	79.685	138.278	74%
Balance (mn. Pts.)	102.857	206.905	101%
Alquileres (mn. Pts.)	6.692	12.652	89%
BAI (mn. Pts.)	5.404	10.968	103%

Inversiones 1999	mn. Pts.
Activos Fijos	24.796
Suelo Residencial	15.589
Obra Residencial	11.657
Total Inv. Bruta	52.042

NETO BALANCE	mn. Pts.
Inmovilizado	20.376
Circulante	16.793
TOTAL BALANCE	37.169





METROVACESA

Resultados 1999: Patrimonio

PATRIMONIO	1.998	1.999	99/98
ALQUILERES	10.431	12.652	21,3%
VENTAS	4.869	1.490	-69,4%
ING. POR SERVICIOS	306	323	5,4%
OTROS INGRESOS	494	99	-79,9%
RDOS EQUIVALENCIA	43	995	2214,0%
CIFRA NEGOCIO	16.142	15.559	-3,6%
COSTES OPERATIVOS	1.786	1.991	11,5%
COSTE VENTAS	2.868	495	-82,7%
MGN. EXPLOTACION	11.488	13.072	13,8%
AMORTIZACIONES	2.469	2.562	3,8%
FINANCIEROS	1.324	1.388	4,8%
MGN EXPLOTACION NETO	7.695	9.122	18,5%



METROVACESA

Resultados 1999: Promoción

PROMOCION	1.998	1.999	99/98
VENTAS DE PROMOCION	14.867	16.197	8,9%
VENTAS DE SUELO	455	3.389	644,8%
ING. POR SERVICIOS	383	377	-1,5%
OTROS INGRESOS	285	476	67,0%
RDOS EQUIVALENCIA	708	968	36,7%
CIFRA NEGOCIO	16.698	21.407	28,2%
COSTES OPERATIVOS	594	769	29,6%
COSTE VTAS. PROMOCION (*)	12.878	13.720	6,5%
COSTE VTAS SUELO (*)	314	2.361	651,9%
MGN. EXPLOTACION	2.912	4.557	56,5%
AMORTIZACIONES	75	148	97,0%
MGN EXPLOTACION NETO	2.837	4.409	55,4%

(*) Incluye Gastos Financieros



METROVACESA

Resultados 1999

	1.998	1.999	%	DIFER. REAL - PRESUP. 99
MGN EXPLOTACION NETO ALQUILER	7.695	9.122	18,5%	1.420
MGN EXPLOTACION NETO PROMOCION	2.837	4.409	55,4%	661
MGN EXPLOTACION NETO	10.532	13.531	28,5%	2.081
Gastos de Estructura	785	1.050	33,8%	195
Provisiones	726	1.513	108,4%	1.298
BENEF. ANTES DE IMPUESTOS	9.021	10.968	21,6%	588
Impuestos	2.661	3.172	19,2%	176
Resultados Minoritarios	352	127	-63,9%	-42
BENEFICIO NETO GRUPO MVC	6.008	7.669	27,6%	454
				0,0%
CASH FLOW	9.279	11.892	28,2%	1.627



METROVACESA

Alquileres

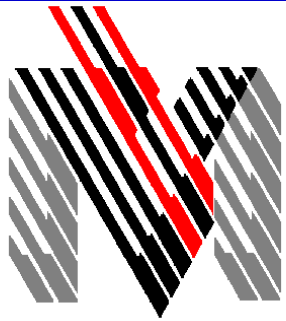
Mill. Ptas.	1998	1999	Variación.	Peso
C. COMERCIALES	3.121	4.131	32,4%	32,7%
OFICINAS	3.614	4.106	13,6%	32,5%
HOTELES	1.385	1.717	24,0%	13,6%
VIVIENDA	748	931	24,5%	7,4%
LOCALES COMERCIALES	826	907	9,8%	7,2%
PARKING Y GARAJES	644	828	28,6%	6,5%
INDUSTRIALES	93	32	-65,6%	0,3%
TOTAL GRUPO	10.431	12.652	21,3%	100,0%

M²	1998	1999	Variación.	Peso
C. COMERCIALES	105.643	113.302	7,2%	17,4%
OFICINAS	193.415	212.230	9,7%	32,6%
HOTELES	63.433	63.433	0,0%	9,7%
VIVIENDA	82.193	81.452	-0,9%	12,5%
LOCALES COMERCIALES	35.499	34.836	-1,9%	5,4%
PARKING Y GARAJES	107.297	131.042	22,1%	20,1%
INDUSTRIALES	10.687	14.677	37,3%	2,3%
TOTAL GRUPO	598.167	650.972	8,8%	100,0%


METROVACESA

Banco de Suelo

En m² edificables	1998	1999	% 99/98	% del Total
Oficinas	51.429	100.090	94,6%	6,0%
Viviendas	39.230	19.431	-50,5%	1,2%
Hoteles y Residencias Tercera Edad	6.600	44.275	570,8%	2,6%
Centros y Locales Comerciales	44.000	82.925	88,5%	4,9%
Industrial	193.560	179.360	-7,3%	10,7%
Viviendas para venta	593.659	854.195	43,9%	50,9%
Total S/R	928.478	1.280.276	37,9%	76,3%
Bajo rasante	195.942	398.022	103,1%	23,7%
Total	1.124.420	1.678.298	49,3%	100,0%



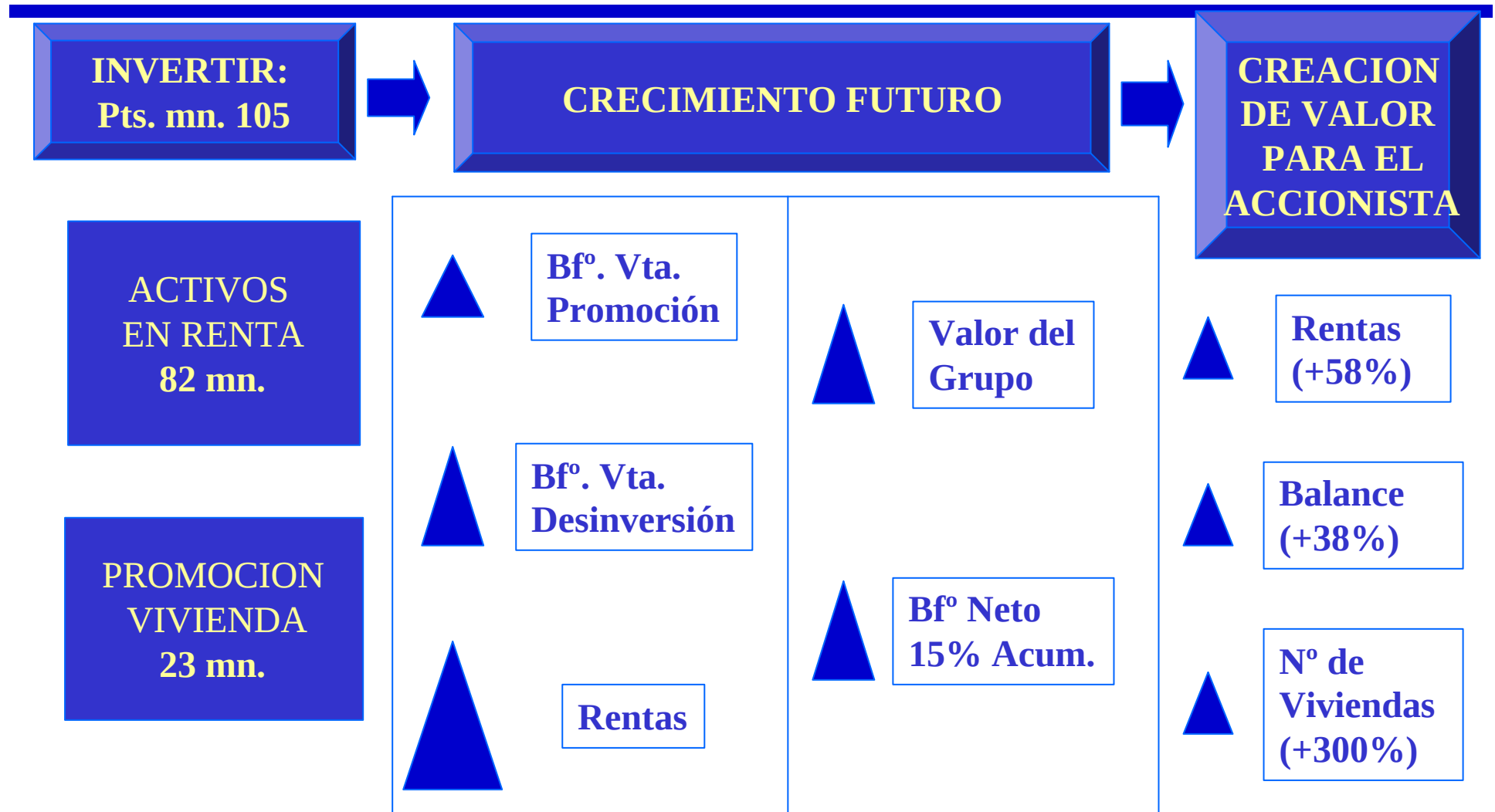
METROVACESA

Visión Estratégica



METROVACESA

Estrategia 2000 - 2003



Plan de Inversiones 2000-2003

Inversiones/Financiación

<u>INVERSIONES</u>		<u>FINANCIACION</u>		En mn.Pts
Activos Fijos Brutos	82,0	Amortización	14,7	
		Venta Activos	11,3	
Activos Fijos Netos	56,0	Fondos Propios	22,6	
		Deuda Bancaria	33,7	
Activos Circulantes	22,7	Otros Pasivos	22,4	
TOTAL	78,7	TOTAL	78,7	

Futuras Inversiones en Proyectos:

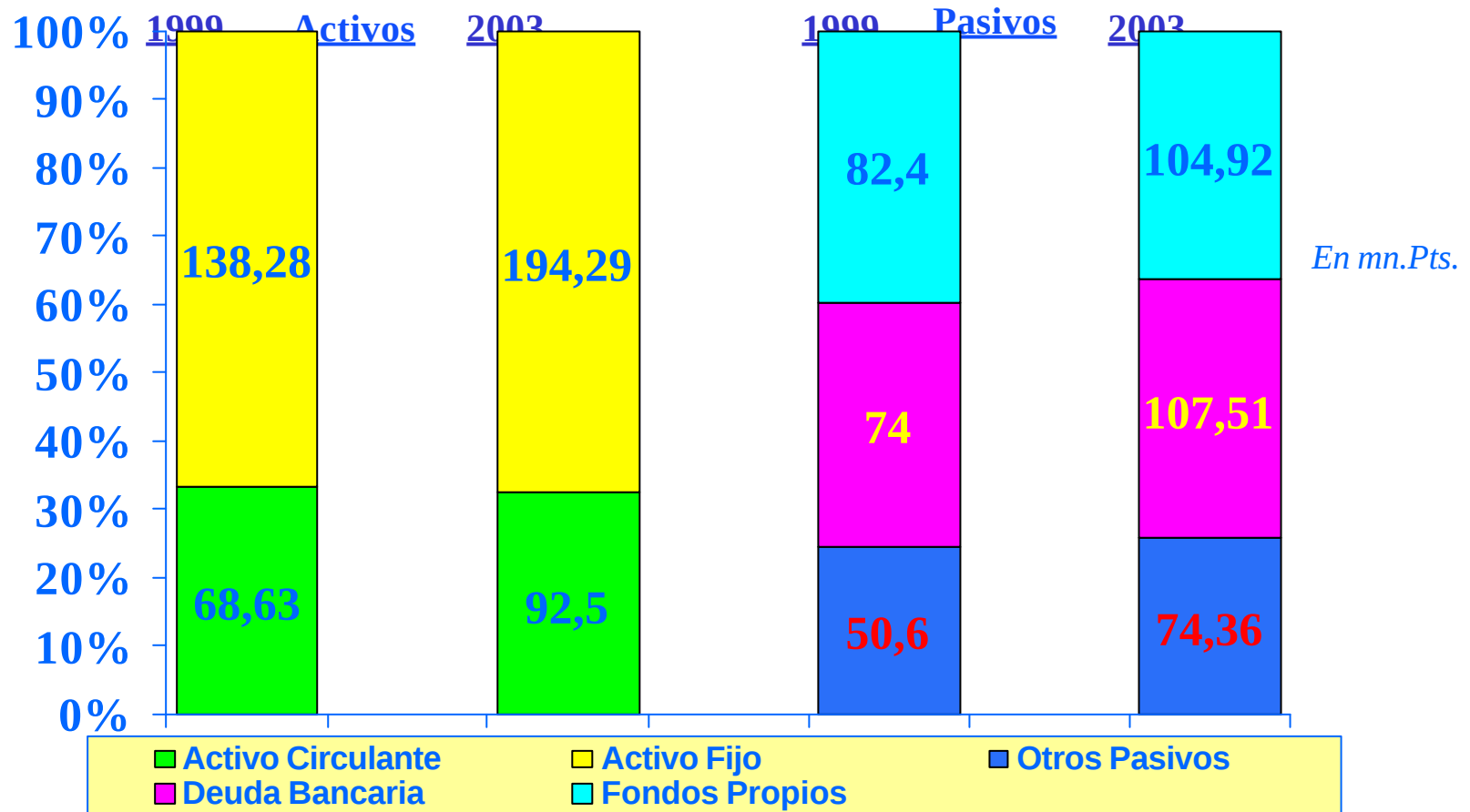
Oficinas	19,6
Centros Comerciales	15,0
Otros	7,3
Total En Curso	41,9
Proyectos a Buscar	40,1
Inversiones Totales	82,0



METROVACESA

Balance 1999-2003

BALANCE



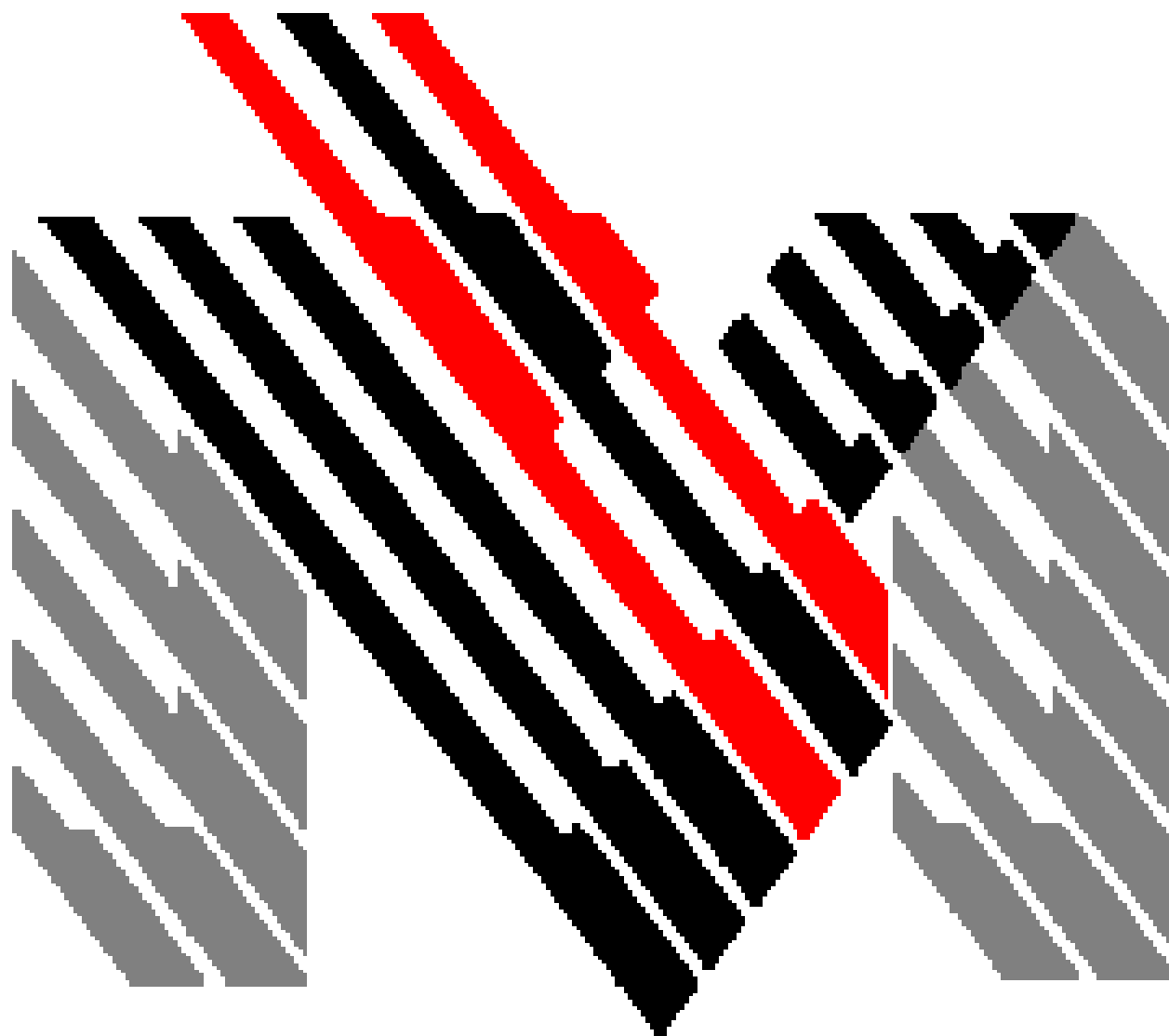
TOTAL BALANCE
TOTAL DEUDA

1999		2003
207	→	287
74	→	108

Resultados Futuros

En mn. Pts.	<u>1999</u>	<u>2000</u>	<u>2003</u>
<u>Alquileres</u>	12.652	13.400	20.000
<u>Beneficio Neto</u>	7.669	9. 200	13.400
<u>Fondos Propios Medios</u>	80.337	85.000	101.000
ROE (%)	9,5	10,8	13,3

BENEFICIO NETO: T.A.C.C.₁₉₉₉₋₂₀₀₃ 15%



METROVACESA



METROVACESA

Anexos



METROVACESA

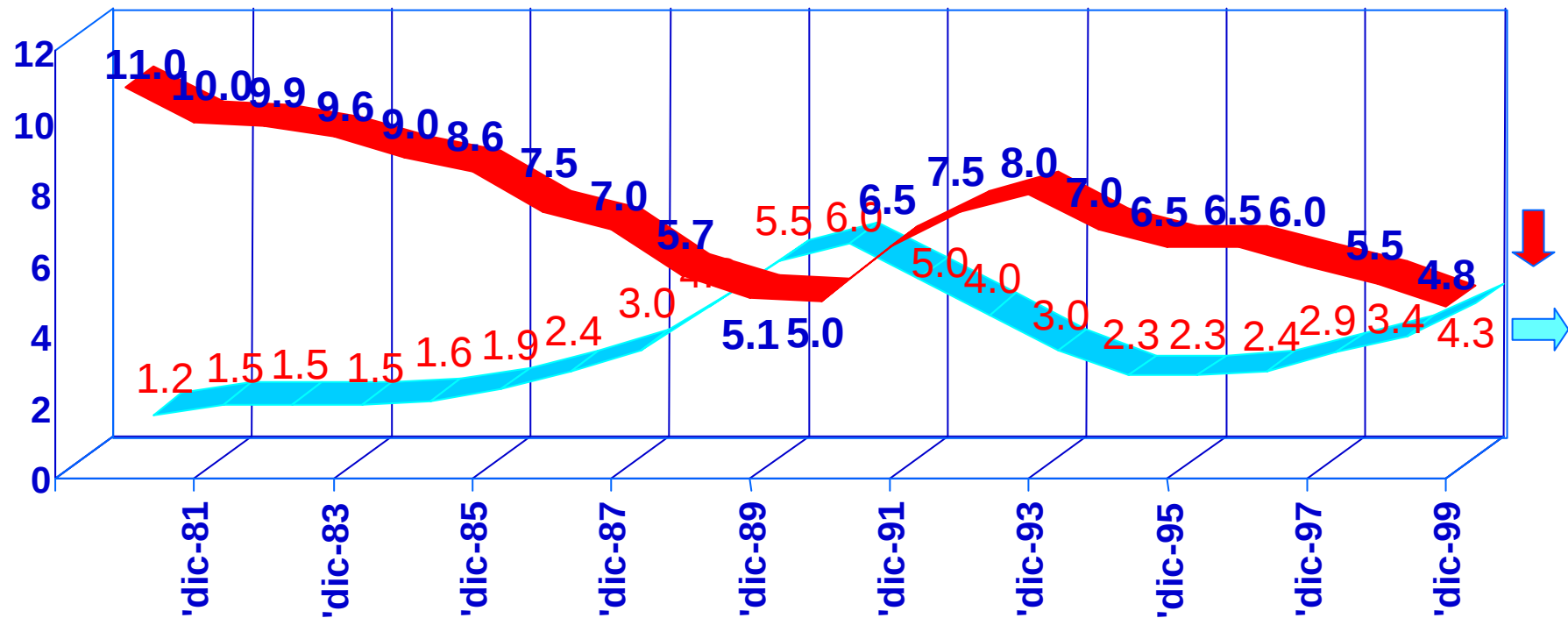
Oficinas en Madrid (I)

AREA ESTIMADA

2,7 MILL. m²7,4 MILL. m²

■ Yields (%)

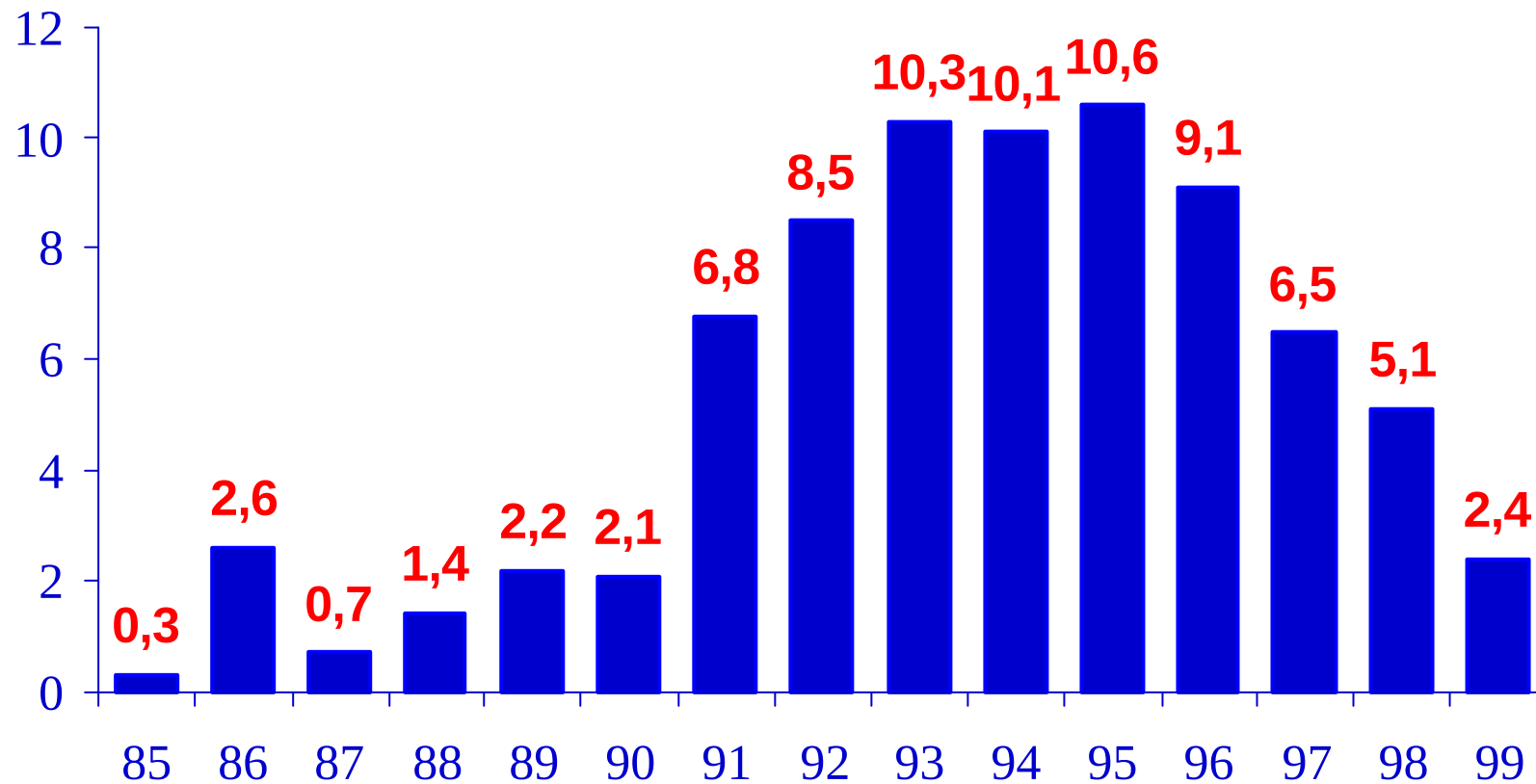
■ Pts./m2/mes





METROVACESA

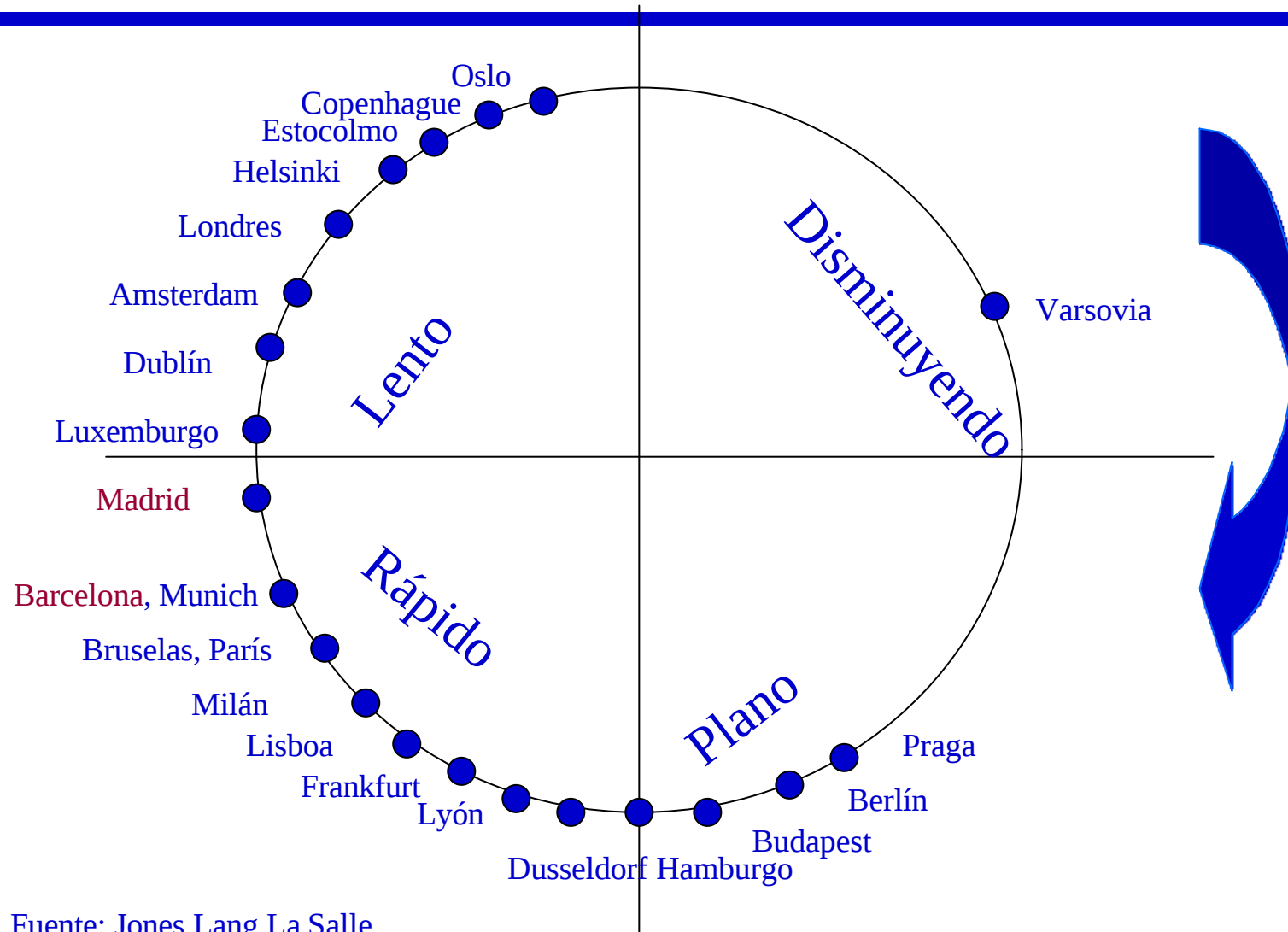
Oficinas en Madrid (II)





METROVACESA

Oficinas (III): Situación en Europa



Fuente: Jones Lang La Salle



METROVACESA

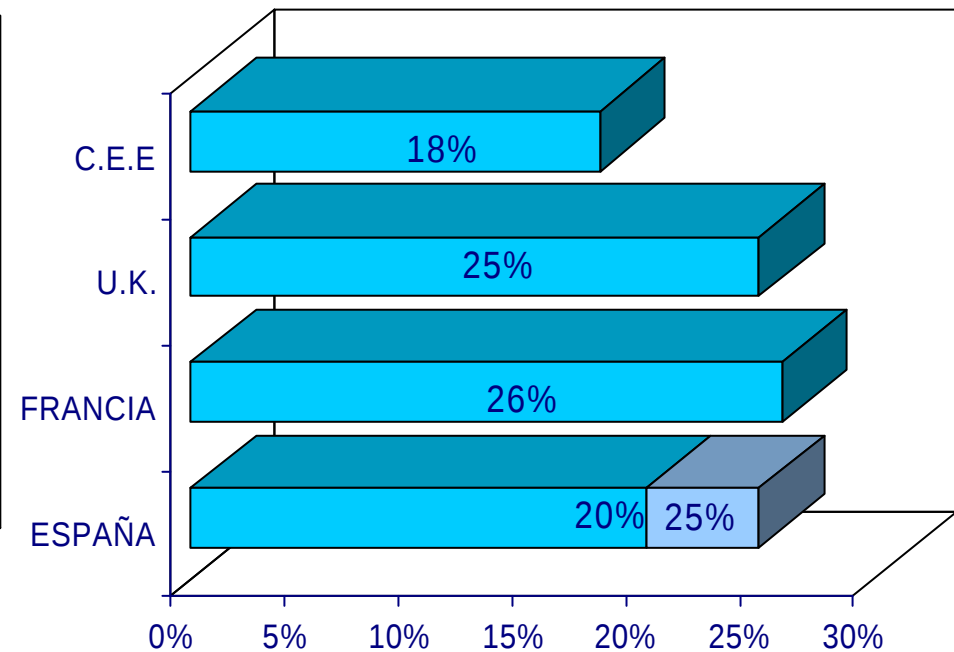
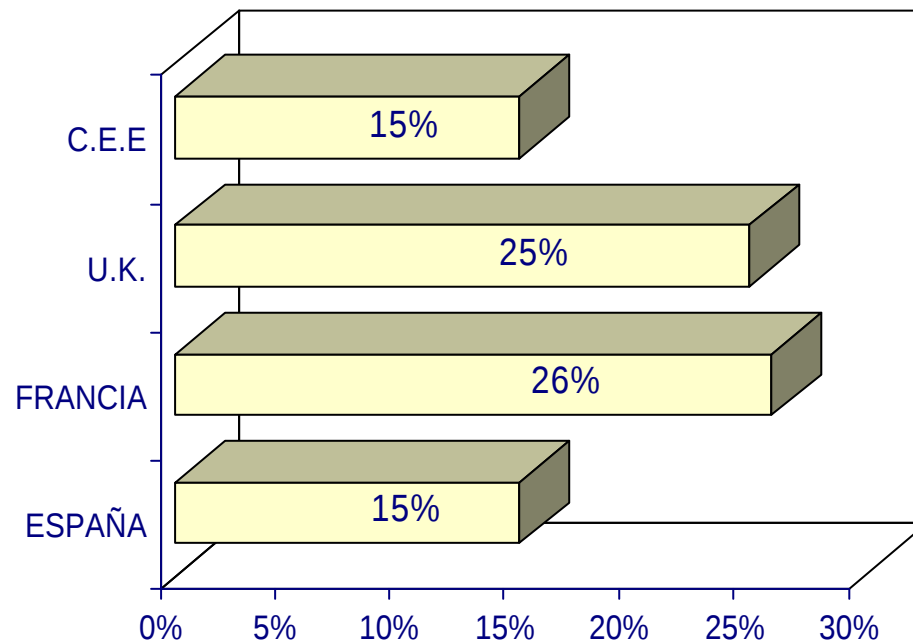
Centros Comerciales (I)

SE MANTIENE UN GRAN POTENCIAL EN ESPAÑA

1998

CUOTA DE MERCADO

2000



Fuente : Healey & Baker



METROVACESA

Centros Comerciales (II)

NUEVAS APERTURAS

1991		23
1992		23
1993		37
1994		20
1995		27
1996		21
1997		18
•		26
•		16

TOTAL CENTROS COMERCIALES : 386

TOTAL M² S.B.A.: 5.712.586

M² S.B.A. 1999: 230.862

EUROPA 1999

	Total M ²	M ² SBA/000 HAB
Francia	13.520	232
U.K.	13.354	228
Alemania	7.920	97
España	5.712	156
Italia	5.048	88
Holanda	3.816	246
Suecia	2.835	321
Austria	1.511	188
TOTAL	53.716	195

Fuente : Asoc. Española Centros Comerciales



METROVACESA

Hoteles (I)

	%	% Ocupación	1998	1997	%
En Propiedad	58,4%	5*	63,7	61,0	4,4%
Alquilados	20,1%	4*	74,0	72,0	2,8%
Con contrato Gestión	18,1%	3*	81,1	78,0	4,0%
En Franquicia	1,6%	2*	69,8	69,1	1,1%
Otros	1,8%	1*	53,2	55,0	-3,3%
	100,0%				

	Número 1998 Hoteles	Número Habitaciones	%
5*	74	13.301	2,10%
4*	769	127.666	20,60%
3*	2.038	240.103	38,80%
2*	1.700	75.310	12,20%
1*	1.458	40.247	6,50%
Otros	8.769	122.920	19,80%
	14.808	619.547	100,00%

Fuente: AHE



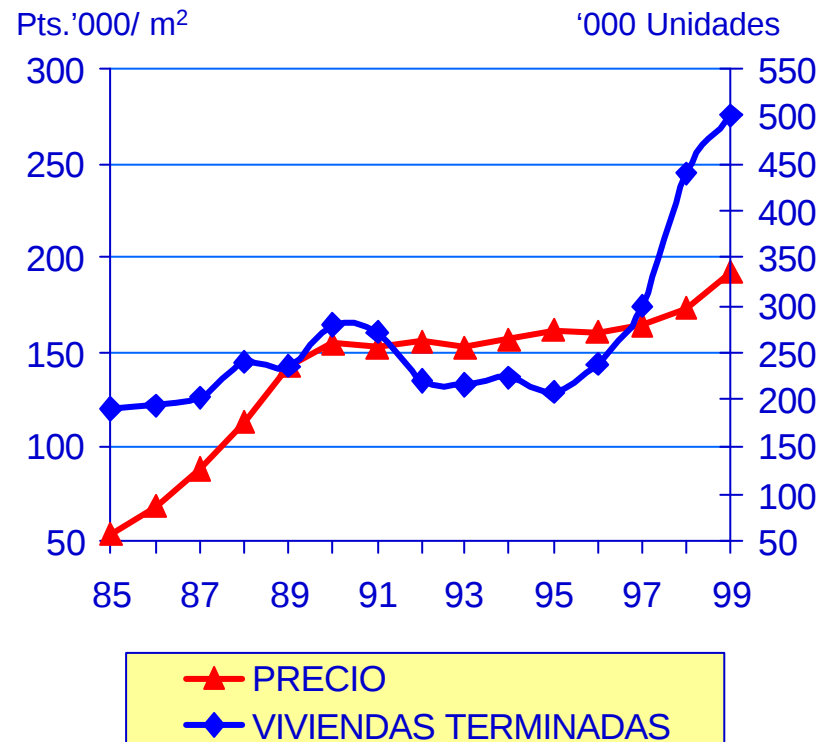
METROVACESA

Promoción de Viviendas (I)

EVOLUCION

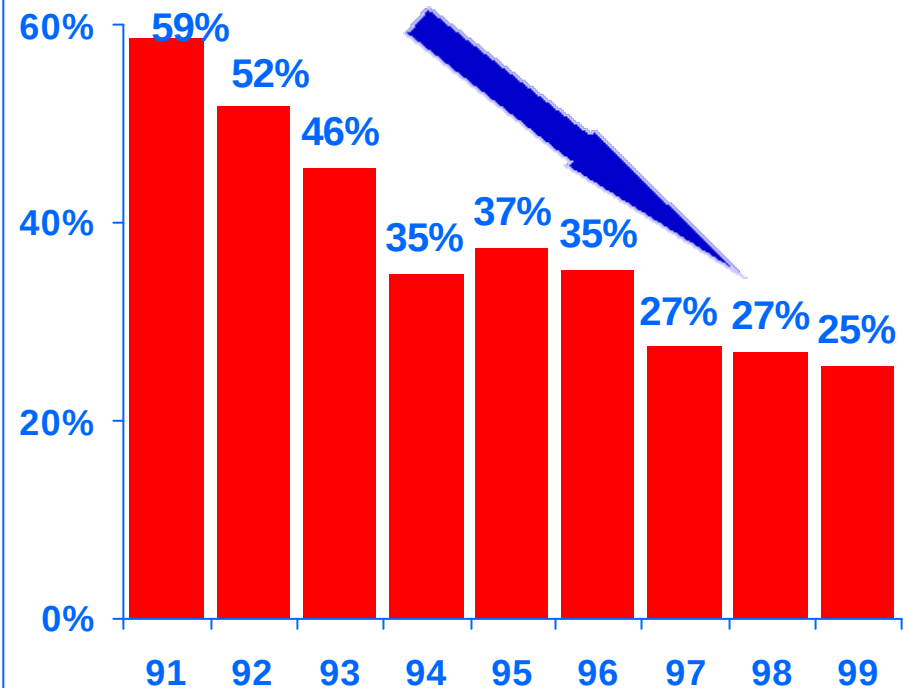
PRECIO VIVIENDA NUEVA EN CAPITALES DE
PROVINCIA
Nº DE VIVIENDAS TERMINADAS

Fuente: Tinsa, DIC 99



ESFUERZO ECONOMICO

INVERSION ANUAL EN VIVIENDA SOBRE RENTA
DISPONIBLE



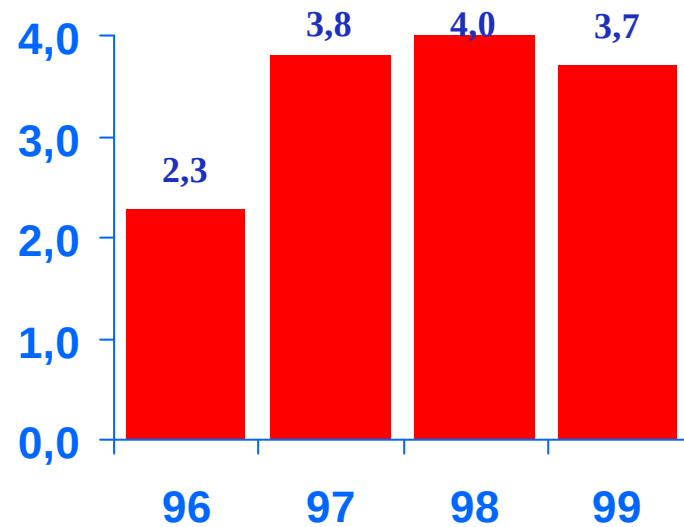
Fuente : Mº Fomento



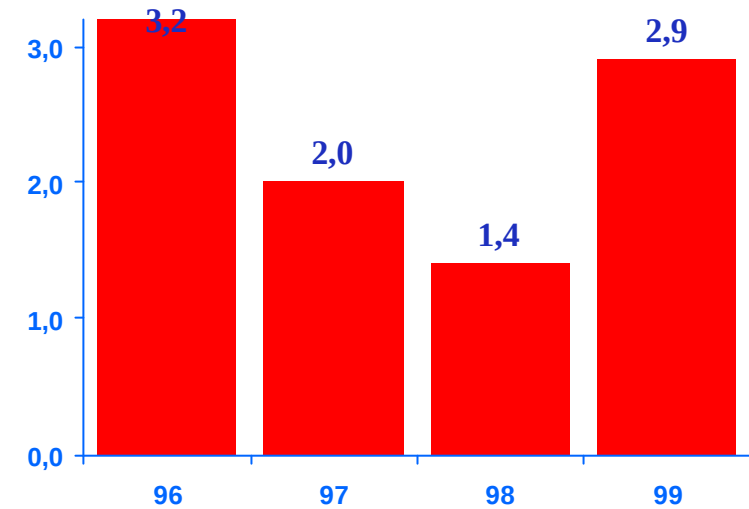
METROVACESA

47

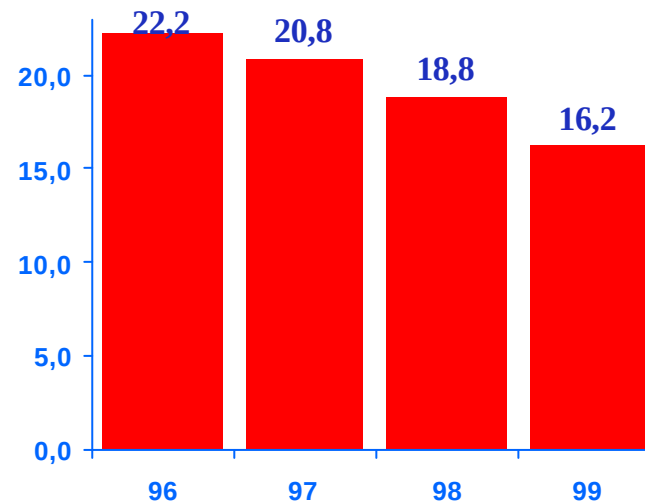
Magnitudes Macroeconómicas (I)



PIB



IPC



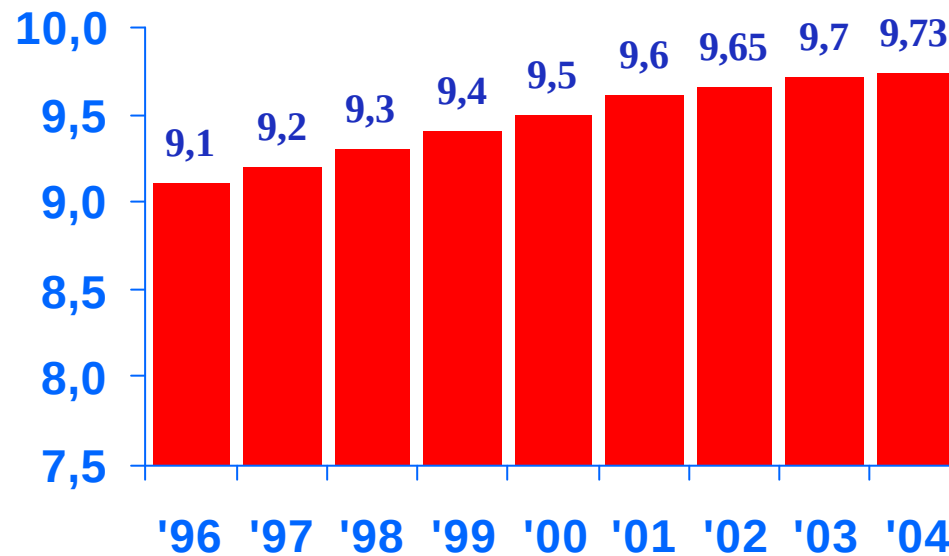
PARO



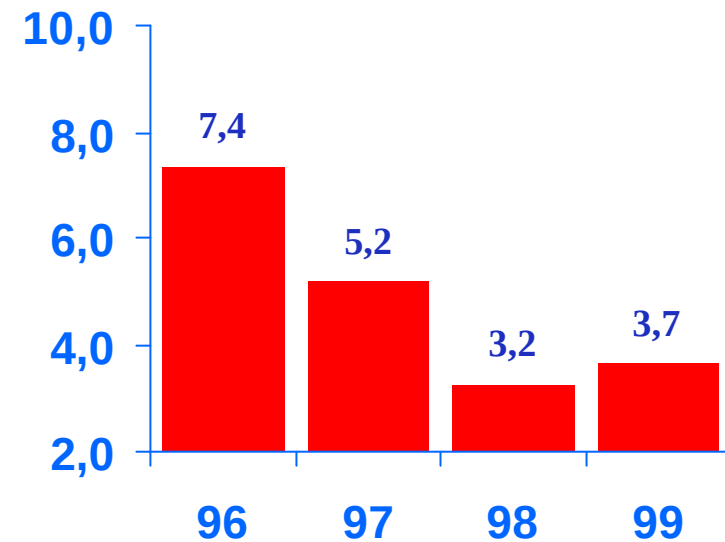
METROVACESA

Magnitudes Macroeconómicas (II)

48



25 < Población > 40



MIBOR 12 m

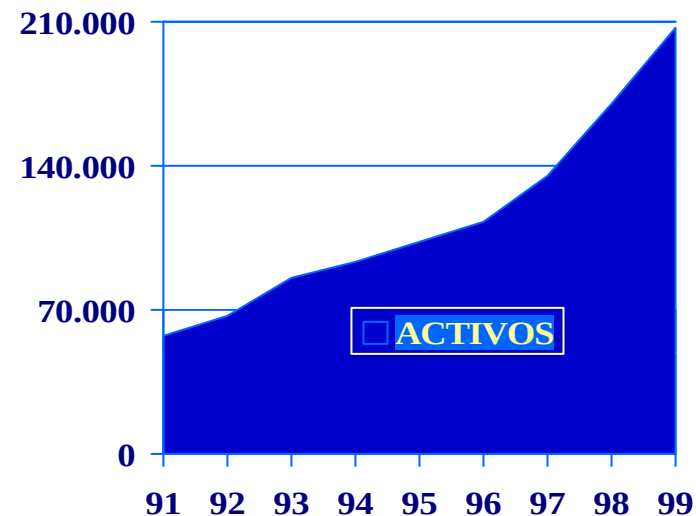
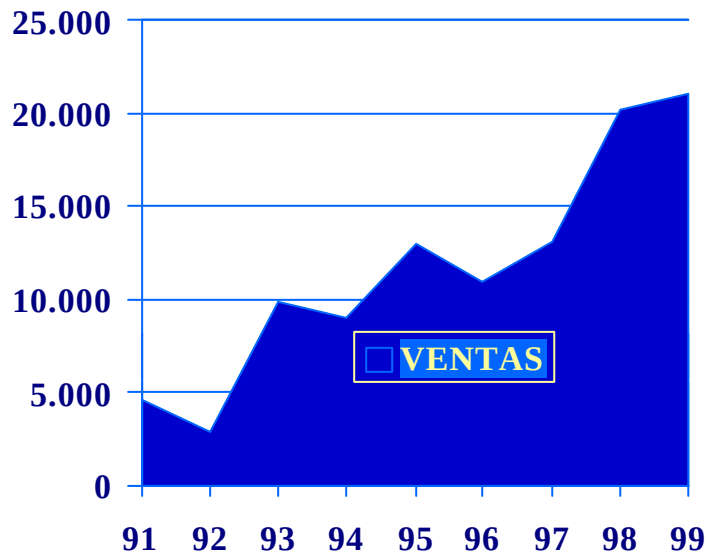
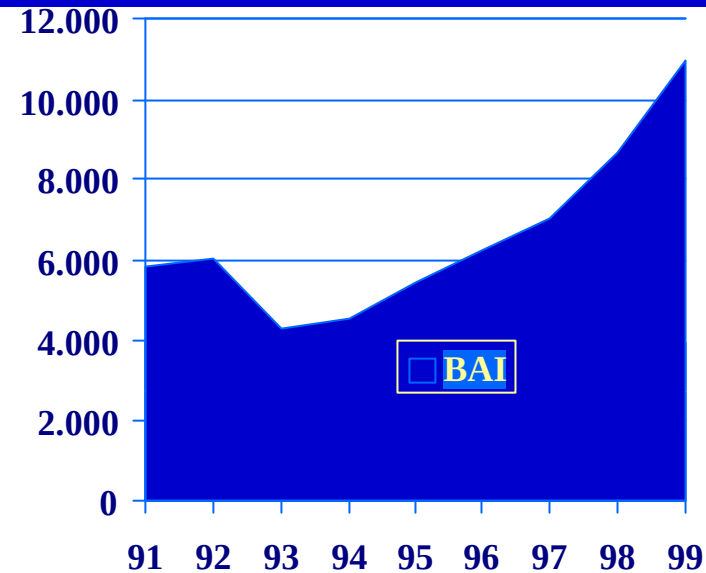
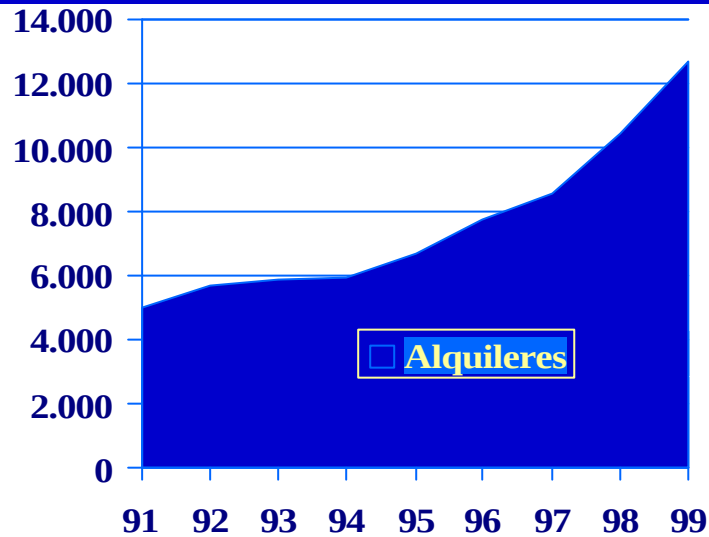
La Evolución de las principales magnitudes económicas ha permitido la buena situación del sector y permite esperar un ciclo económico INMOBILIARIO más largo.



METROVACESA

Evolución de la Compañía: 1991-1999

49



Promociones en Comercialización

Promoción	nº de unidades		m²	Ptas. Mill.	Ubicación
	Total	Vendidas		Ventas Comprometidas	
Etxebarri 0	80	22	8.000	579	Norte
Ribadesella-Monte Somos 1	46	46	6.520	1.038	Norte
Ribadesella-Monte Somos 2	84	84	6.520	1.346	Norte
Urdanibia Berri 2	14	14	1.460	315	Norte
Urdanibia Berri 3	21	21	2.140	515	Norte
Torres de la Alameda 1	110	71	13.334	1.537	Levante
Torres de la Alameda 1	17	13	2.061	267	Levante
Torres de la Alameda 2	100	59	12.122	2.986	Levante
Alcalá - Parque O'Donnell 2	25	25	3.165	338	Centro
Barajas Parcela A 2	157	157	14.164	3.021	Centro
Barajas Parcela B 1.1 1	24	23	2.421	515	Centro
El Escorial I 0	17	4	2.179	69	Centro
El Retiro 2	160	160	16.592	4.390	Centro
El Retiro 3	160	153	16.592	4.475	Centro
R, Parque Manzanares 4	45	7	4.142	127	Centro
Santa Rita 1	178	173	17.619	3.874	Centro
San Andreu 1y2	140	119	17.230	3.069	Cataluña
Santa Ana 4	50	50	7.336	1.459	Castilla - León
Santa Ana 5	50	49	7.336	1.455	Castilla - León
Algeciras-San Bernabé 0	108	76	10.264	909	Andalucía
TOTAL	1.586	1.325	171.197	32.284	



METROVACESA

Futuras Promociones (I)

Promoción	nº de unidades TOTAL	m² en proyecto	Localización
Oporto-Boavista 1	33	7.435	Portugal
Oporto-Boavista 2	88	10.312	Portugal
Oporto-Damian de Gois 3	45	5.395	Portugal
barakaldo 1	108	14.790	Norte
La Florida 1	98	11.660	Norte
La Florida 2	98	11.660	Norte
La Florida 3	99	11.660	Norte
Nueva Montaña Quijano 0	88	9.400	Norte
Nuevo Naranco 1	77	7.734	Norte
Nuevo Naranco 2	77	7.734	Norte
Nuevo Naranco 3 y siguientes	67	6.745	Norte
Ribadesella-Monte Somos 3	54	6.520	Norte
Urdanibia Berri 4	22	1.727	Norte
Carcaixent 0	79	9.138	Levante
Orriols 1	208	22.233	Levante
Orriols 3	151	14.953	Levante
P.A.I. 5 0	64	7.287	Levante
Valterna-Llomallarga 1	64	8.234	Levante
Valterna-Llomallarga 2	64	8.234	Levante
Villajoyosa 0	1.190	113.100	Levante
Bayona 1	38	3.910	Galicia
Bayona 2	68	8.152	Galicia
Cornes 0	6	674	Galicia
Pontepedriña 0	25	2.516	Galicia
Alcazar-La Ciudadela 2	82	8.247	Centro
Alcazar-La Ciudadela 1-a 1-b	96	9.970	Centro
Barajas Parcela B 1.3 3	16	1.667	Centro



METROVACESA

Futuras Promociones (II)

Promoción	nº de unidades TOTAL	m² en proyecto	Localización
Berrocales 0	200	19.673	Centro
Camino del Barrial 0	74	7.379	Centro
El Escorial II 0	8	762	Centro
El Escorial III 0	16	1.743	Centro
Encinar de los Reyes z-14		5.421	Centro
Guadalajara-Cabanillas 1	79	13.069	Centro
Guadalajara-Cabanillas 2	79	13.069	Centro
Las Tablas 0	147	16.366	Centro
Montecarmelo 0	2	408	Centro
Palma de Mallorca 1	100	11.291	Centro
Palma de Mallorca 2	100	11.291	Centro
R, Parque Manzanares 3	40	3.790	Centro
Sanchinarro 0	150	16.390	Centro
Santa Rita 2	98	11.478	Centro
Santa Rita 3	60	6.555	Centro
Valdelasfuentes 0	48	4.844	Centro
El Prat de Llobregat 1	63	6.305	Cataluña
El Prat de Llobregat 2	63	6.305	Cataluña
Mataró Gassols 1	115	13.251	Cataluña
Mataró Gassols 2	115	13.251	Cataluña
Poble Nou 1	110	11.355	Cataluña
Poble Nou 2	110	11.355	Cataluña
Poble Nou 3	100	10.044	Cataluña
Poble Nou 4	13	1.307	Cataluña
Renfe- Pla de Palau 0	74	7.200	Cataluña
Renfe-La Sagrera 0	45	4.500	Cataluña
Rubí 1	75	7.538	Cataluña



METROVACESA

Futuras Promociones (III)

Promoción	nº de unidades TOTAL	m² en proyecto	Localización
San Andreu de la Barca 1	96	9.340	Cataluña
San Andreu de la Barca 2	96	9.340	Cataluña
Tarrasa 1	52	6.548	Cataluña
Tarrasa 2	52	6.548	Cataluña
Tarrasa 3	52	6.548	Cataluña
León-Antonio Amilivia 0	58	7.187	Castilla - León
Renfe-La Bañeza 1	21	2.017	Castilla - León
Renfe-La Bañeza 2	15	1.514	Castilla - León
Renfe-Ponferrada 1	26	2.798	Castilla - León
Renfe-Ponferrada 2	25	2.682	Castilla - León
Renfe-Ponferrada 3	40	4.364	Castilla - León
Renfe-Valladolid- Columbus	33	4.451	Castilla - León
Santa Ana 6	45	6.465	Castilla - León
Santa Ana 7	48	7.336	Castilla - León
Málaga-El Cónsul 0	138	13.828	Andalucía
Malaga-PERI LARIOS 1	103	12.504	Andalucía
Malaga-PERI LARIOS 2	103	12.504	Andalucía
TOTAL	6.192	682.999	



METROVACESA

Evolución de la Cotización:

	1.995	1.996	1.997	1.998	1.999	28-1-00
Precio en Euros a 31-12	10,4	12,4	18,7	24,4	17,2	15,1
Evolución		19%	80%	135%	66%	46%

*ajustado por:

- Split 1998 2x1
- 3 Ampliaciones Gratuitas (1997,1998,1999)

	Cotización	Capitalización
28/01/2000	Euros	Mill. Euros
MVC	15,13	787
VAL	5,94	767
COL	11,56	617
URB	4,9	405
PIN	8,55	346
IZB	7,72	191
STG	2,48	85
FIL	1,21	77
BAM	2,47	62

Valoración de CB Richard Ellis Metrovacesa 1998

CB Richard Ellis

Valor Activos Inmobiliarios (mn. Euros)	1.774
Valor Neto Activos (mn. Euros)	1.350
VNA por Acción (Euros)	25,96
Precio Mercado (Euros)	<u>15,13</u>
Revalorización Potencial	71,5%