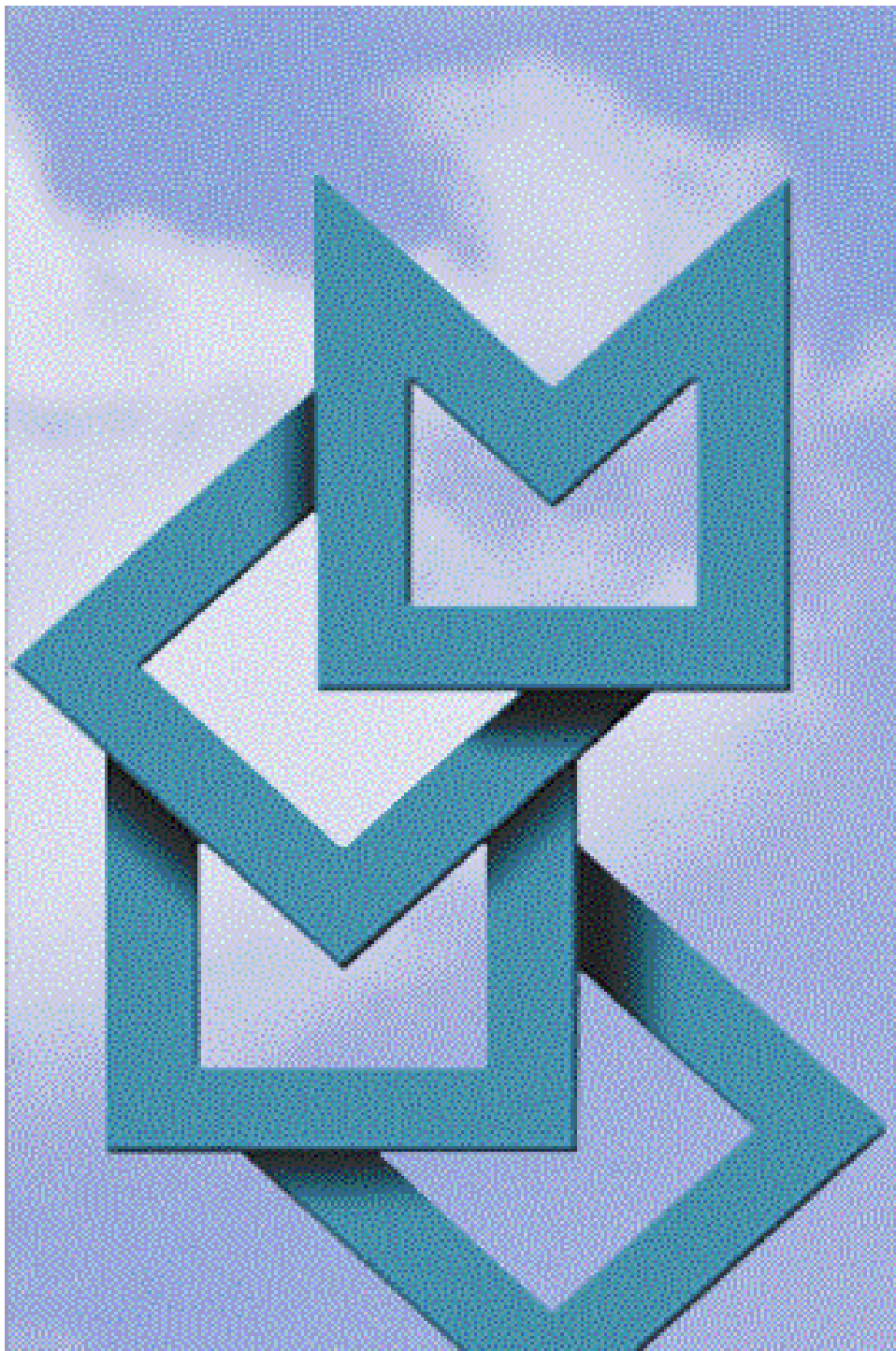




METROVACESA

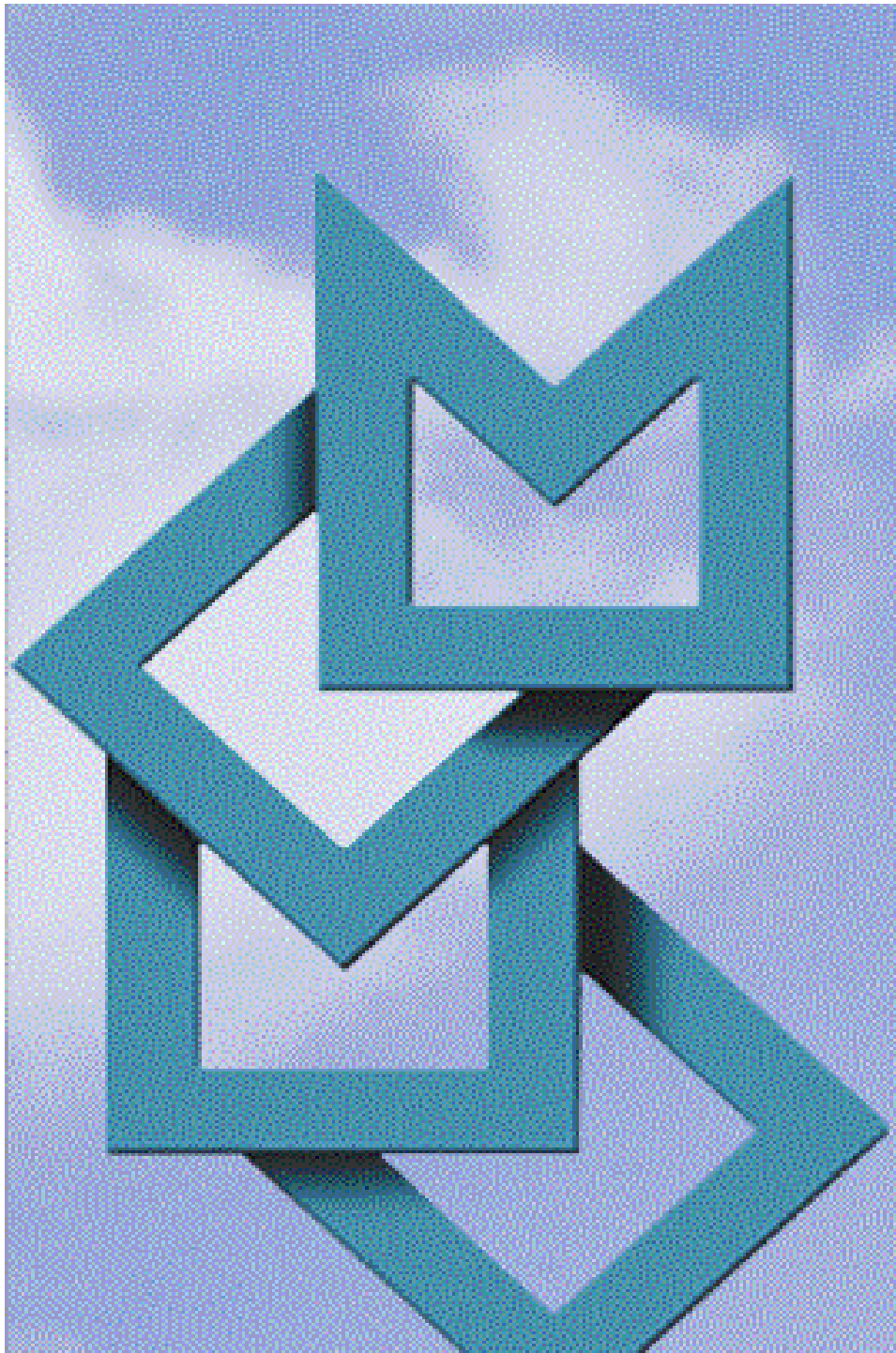
Re s u l t a d o s 2000

ESTRA TEG IA 2001-2004

12/03/01

Índice

- ✓ Situación del mercado
- ✓ Resultados 2000
- ✓ Expectativas 2001-2004



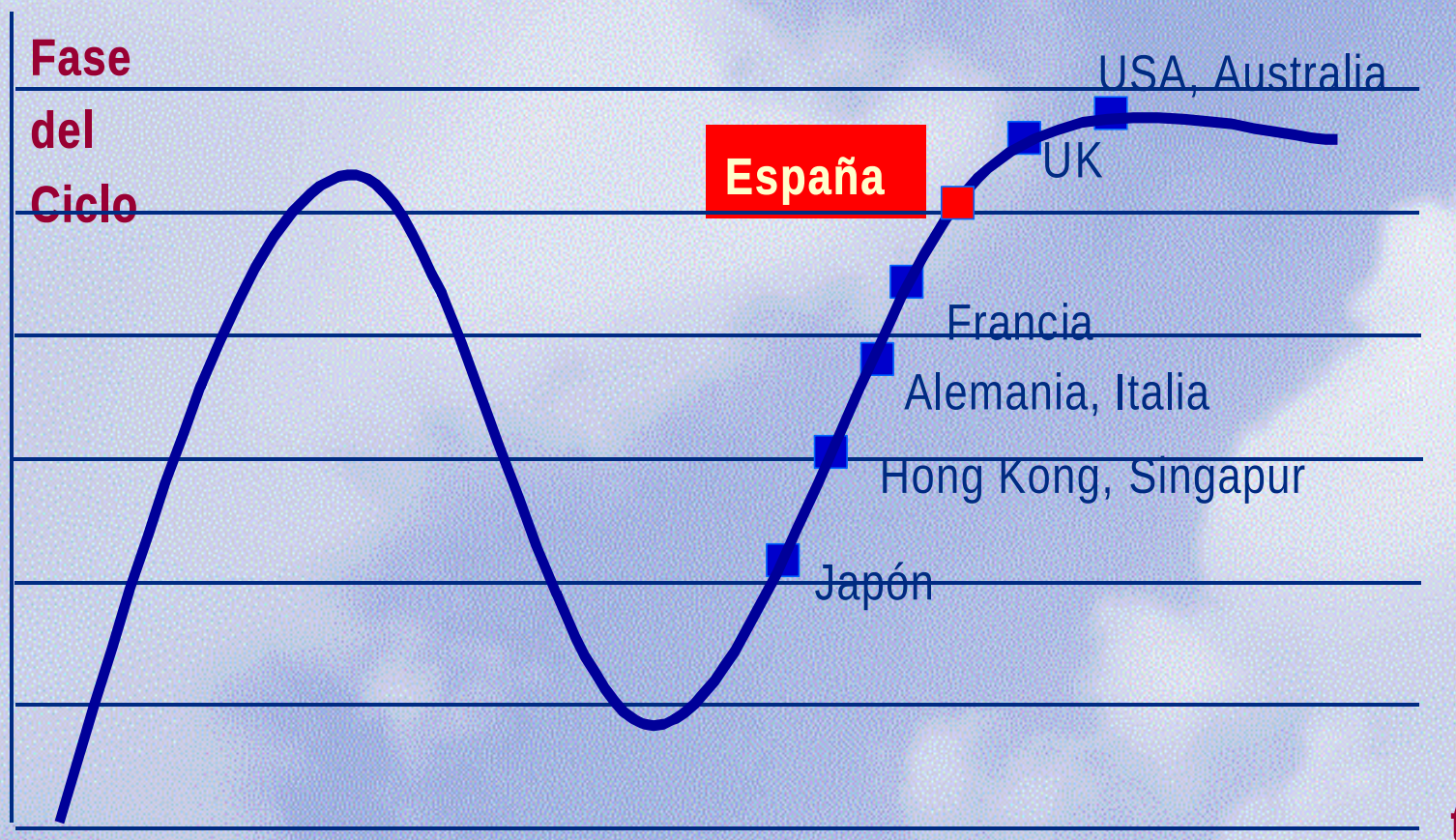
METROVACESA

Situación del mercado

12/03/01

El ciclo del sector inmobiliario

4



Fuente: Warburg Dillon Read

Ciclo inmobiliario en España

ESTAMOS A LAS PUERTAS DEL CAMBIO

✓ SINTOMATOLOGIA MULTIPLE:

- ▲ Precios de venta, Costos, Yields ▼
- Cambio relación Oferta / Demanda
- Otros: Tipos interés, Índices de consumo, Esfuerzo inversor...

✓ PROXIMA CORRECCION SUAVE:

- Tipos de Interés
- PIB, crecimiento de empleo
- Euro Demanda Internacional
- Razones demográficas
- Oferta / Demanda Menores Desajustes
- Mercado más grande y profesional
- Sigue la demanda fuerte

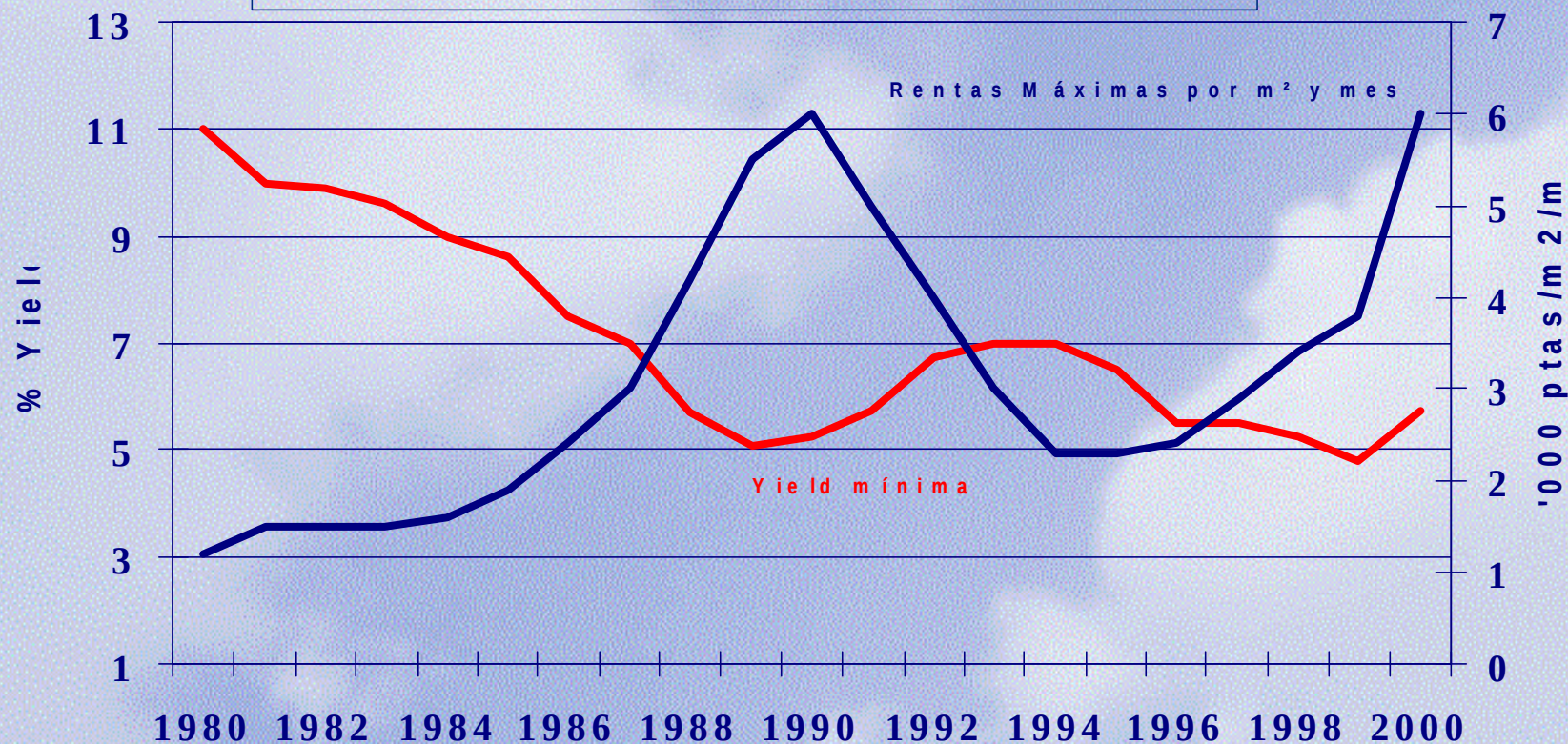
Razones Macro

Razones Sectoriales

Oficina en Madrid

Fuente R. Ellis

Tamaño del Mercado = 7,9 Mill. m²



Vacío en Madrid en %

AÑO	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Vacio	0,3	2,6	0,7	1,4	2,2	2,1	6,8	8,5	10,3	10,1	10,6	9,1	6,5	5,1	3,7	1,6

Oficinas en Madrid

Evolución estimada

Fuente: R. Ellis

✓ MERCADO OFICINAS MADRID

- Parque Oficinas: 7.900.000 m². Precios Máximos 6.000 / 6.500
- Vacíos 1,6% $\simeq$ 126.000 m²
- Absorción anual neta: 294.000 m². Fuerte prealquiler: 382.000 m²
- Potencial oferta hasta el 2002 $\simeq$ 1.055.000 m²
- ¿ Potencial oferta posterior a 2002 $\simeq$ 2.000.000 m² ?

✓ CONSECUENCIAS

- Posible  vacío en el 2003
- Alquileres con crecimientos más moderados en 2001 y 2002
- En todo caso,  de ventas en carteras actuales.

Oficinas

Posición de MVC

	<u>Grupo MVC</u>
M² Alquilables	300.000
Rentas Anuales	6.800 (Mill)
<u>Rentas/M²/mes</u>	<u>1.900 ptas</u>
Actualización a Mdo.	2.650 ptas
Mgen. Revalorización	40%

Inversiones Previstas:

Oficinas	m² s/r	Inversión (e)	Rentas/año	Rentabilidad (e)
Puerta de Las Naciones	39.000	12.800	1.500	11,7 %
Maquinista	35.000	8.550	770	9,0 %
Hortaleza	32.000	10.300	1.133	11,0 %
Fuencarral	26.000	8.300	830	10,0 %
San Cugat	24.000	6.200	500	8,1 %
Oceano 2	6.000	2.250	169	7,5 %
H. Packard	23.000	8.000	640	8,0 %
Duque de Avila	4.000	1.725	155	9,0 %
TOTALES Mill. Ptas.	189.000	58.125	5.697	9,8 %

Centros Comerciales

POTENCIAL DE CRECIMIENTO EN ESPAÑA

Concepto	Ud	2000	1999	%
Visitantes	Mill. Hab. Semana	2,5	2,4	3%
Ventas en C. Comerciales	Billones Pts.	3,9	3,7	6%
Inv. Prev. 180 nuevos centros	Billones Pts.	1,5		
Inversiones año 2000	Millones Pts	175.000	56.000	213%
Creación empleo	Nº puestos trabajo	24.000	20.000	20%

Centros Comerciales (II)

NUEVAS APERTURAS

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

EUROPA 2000

	Total M ²	M ² SBA/000 HAB
Francia	13.520	230,2
U.K. 13.354	230,2	
Alemania	7.920	97,7
España	6.564	163,3
Italia 5.048	94,2	
Holanda	3.816	245,2
Suecia	2.835	318,8
Austria	1.511	217,3
TOTAL	53.716	199,6

TOTAL CENTROS COMERCIALES : 396

TOTAL M² S.B.A.: 6.564.374

M² S.B.A. 2000: 580.949

Fuente : Asoc. Española Centros Comerciales

Centros Comerciales

Evolución estimada

✓ CENTROS COMERCIALES EN ESPAÑA

- Fuerte consumo 4,2%▲(00)/3,4(01)
 - ➡ Subida rentas
 - ➡ Resistencia caídas
- Buenos Yields. En 1ª Calidad 6% / 6,5%
- Producto con barreras administrativas. Zonas Saturadas
- Peso Ocio /Medianas/Franquicias > Hipermercados
- En promoción, si buena ubicación + producto equilibrado:
 - ✓ Yield Buena
 - ✓ + defensivo en ciclo bajista

Centros Comerciales

Posición de MVC

	<u>Grupo MVC</u>
M²	140.000
Rentas Anuales	6.000 (Mill)
<u>Rentas/M²/mes</u>	<u>3.571 ptas</u>

Inversiones Previstas:

C.Comerciales	m² s/r	Inversión (e)	Rentas/año	Rentabilidad (e)
2 ^a fase Moraleja	8.000	3.200	355	11,1 %
2 ^a fase Maquinista 1	20.000	4.900	539	11,0 %
2 ^a fase Artea I	11.000	2.900	316	10,9 %
TOTALES Mill. Ptas.	39.000	11.000	1.210	11,0 %

Hoteles

Fuente: AEH

NEGOCIO DE CRECIMIENTO EN ESPAÑA

Concepto	Ud	2000	1999	%
Visitantes	Millones	74,4	72,2	3 %
Gasto visitantes	Billones Pts.	4,8	4,3	11 %
Estancia media en hotel	Noches	7,0	7,0	0 %
Nivel Ocupación Hotelera				
Madrid (5* y 4*)		81,4 %	78,3 %	4 %
Barcelona (5* y 4*)		81,4 %	80,5 %	1 %
Tarifas Hoteleras				
Madrid (5* y 4*)	Pts./Noche	31.367	27.634	14 %
Barcelona (5* y 4*)	Pts./Noche	25.889	22.281	16 %
Hoteles (5*+4*+3*)		2.647	2.527	5 %

Hoteles

Evolución estimada

✓ HOTELES Y CADENAS

- Aparición nuevos proyectos:
 - En Madrid 5 Hoteles lujo y 15 1ª Clase
 - En Barcelona 8 Hotel lujo y 13 1ª Clase
- Cadenas hoteleras muy activas. Grandes grupos
- España, 3^{er} país por nº de visitantes, 2º por ingresos. Tendencia sostenida en los últimos años.
- Tarifa media europea > española Potencial de crecimiento

✓ CONSECUENCIAS

- Pese a los nuevos proyectos no caída ingresos
- Ligado a la situación económica general

Hoteles

Posición de MVC

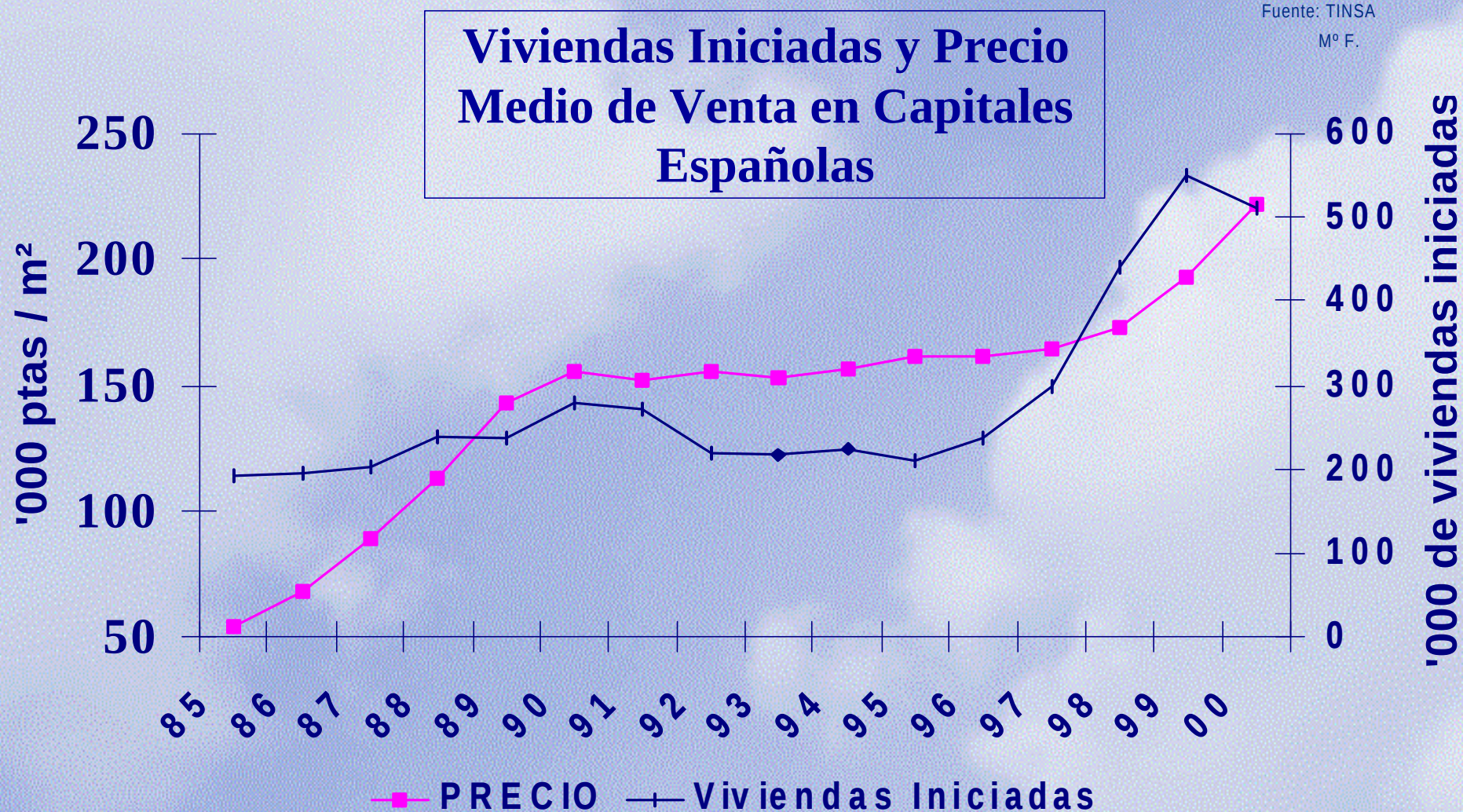
	<u>Grupo MVC</u>
M²	70.500
Habitaciones	960
<u>Rentas Anuales</u>	<u>2.200 Mill.</u>
4º año consecutivo rentas ▲ 20%	

Inversiones Previstas:

Hoteles	Cadena/Categoría	Habit.	m ² s/r	Inversión (e)	Rentas / año	Rentabilidad (e)
Mercator	Madrid Husa 4*	270	11.600	6.250	628	10,0%
Maquinista 2	Barcelona 4*	200	8.800	2.500	265	10,6%
San Cugat	Barcelona Husa 4*	188	9.000	2.400	220	9,2%
Santiago	A Coruña Tryp 4*	128	6.000	2.250	210	9,3%
Almusafes	Valencia Tryp 3*	124	5.100	1.200	108	9,0%
Maquinista 1	Barcelona NH 3*	92	3.200	840	80	9,5%
TOTALES	TOTALES	1.002	43.700	15.440	1.511	9,8%

Residencia I

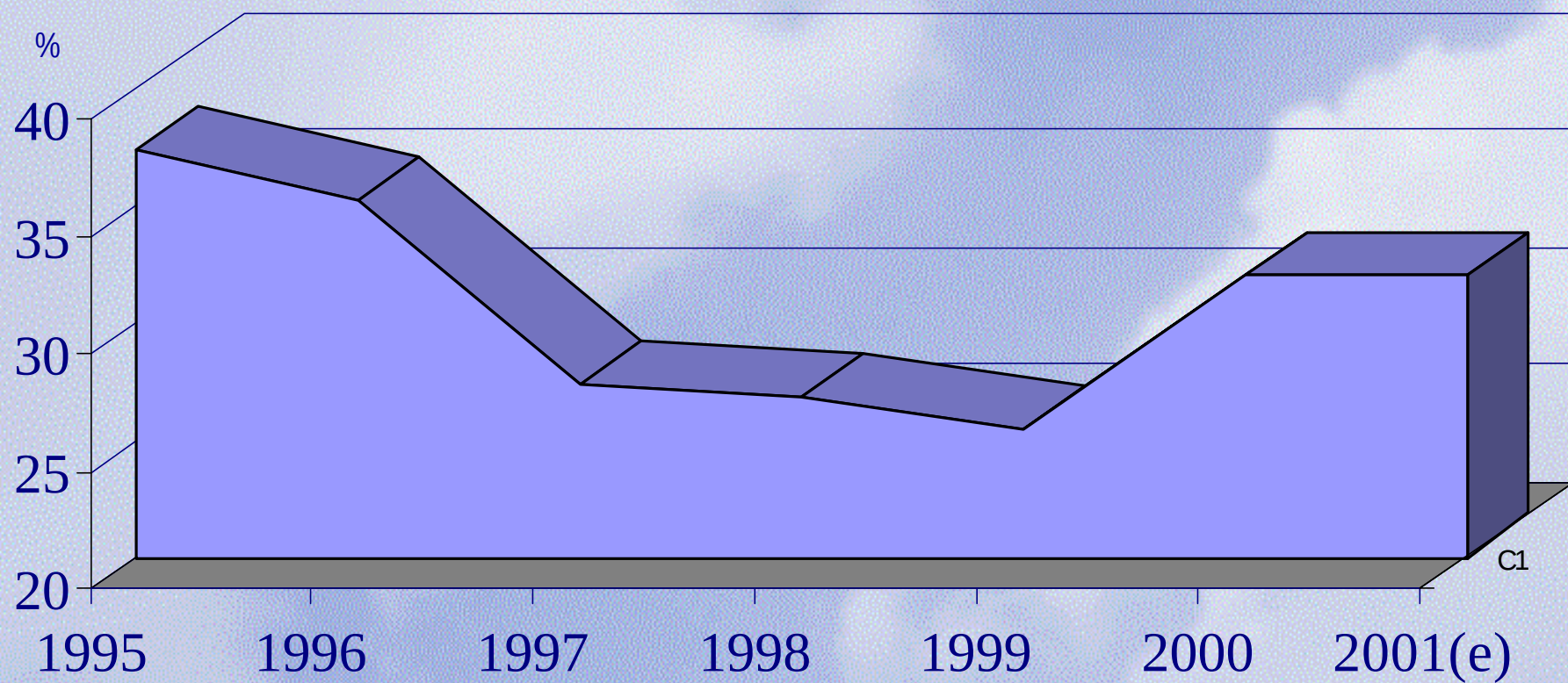
Fuente: Tinsa
Mº F.



Residencia I

Esfuerzo sobre la renta familiar

Fuente: BBVA



Residencia I

Evolución estimada

✓ MERCADO DE VIVIENDAS

✓ PROMOTOR

- Gran Actividad: 510.000 año / Suavizar ➡ 350.000
- Demanda sostenible a buen nivel hasta 2005
- Costos altos. ▲ Costo suelo 2000 > 20%

✓ COMPRADOR

- 2ª Residencia >30%. Estabilizador
- Precios altos ▲ 12% anual acumulativo en trienio
- Hipotecas ▲ Mibor Enero 00 3,9% / Enero 01 4,6%
- Mayor esfuerzo para el comprador

Se vende bien

No se despacha

Residencia I

Posición M V C



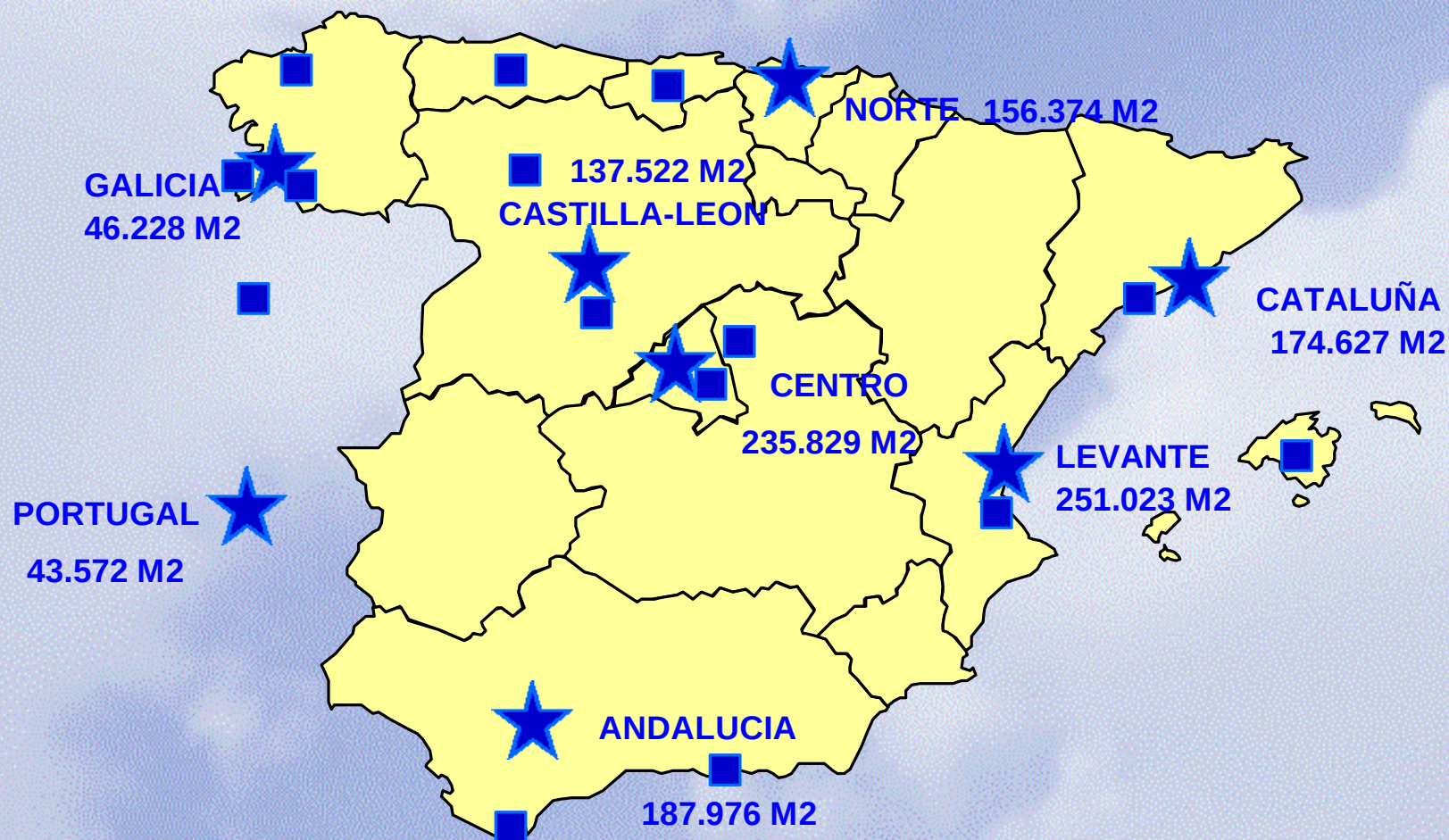
- Área : 2. .
- : 1.00 m2.



- : 1.242.685 5
- 1.500
- 4.851
- En comercialización: { 2.745 viviendas
37.000 Mill. Pts. Vtas. Comprometidas

Residencia I

Posición M V C



DELEGACION

TOTAL 1.242.682 M2 S/R



SUELO EN DESARROLLO

M e t r o v a c e s a :

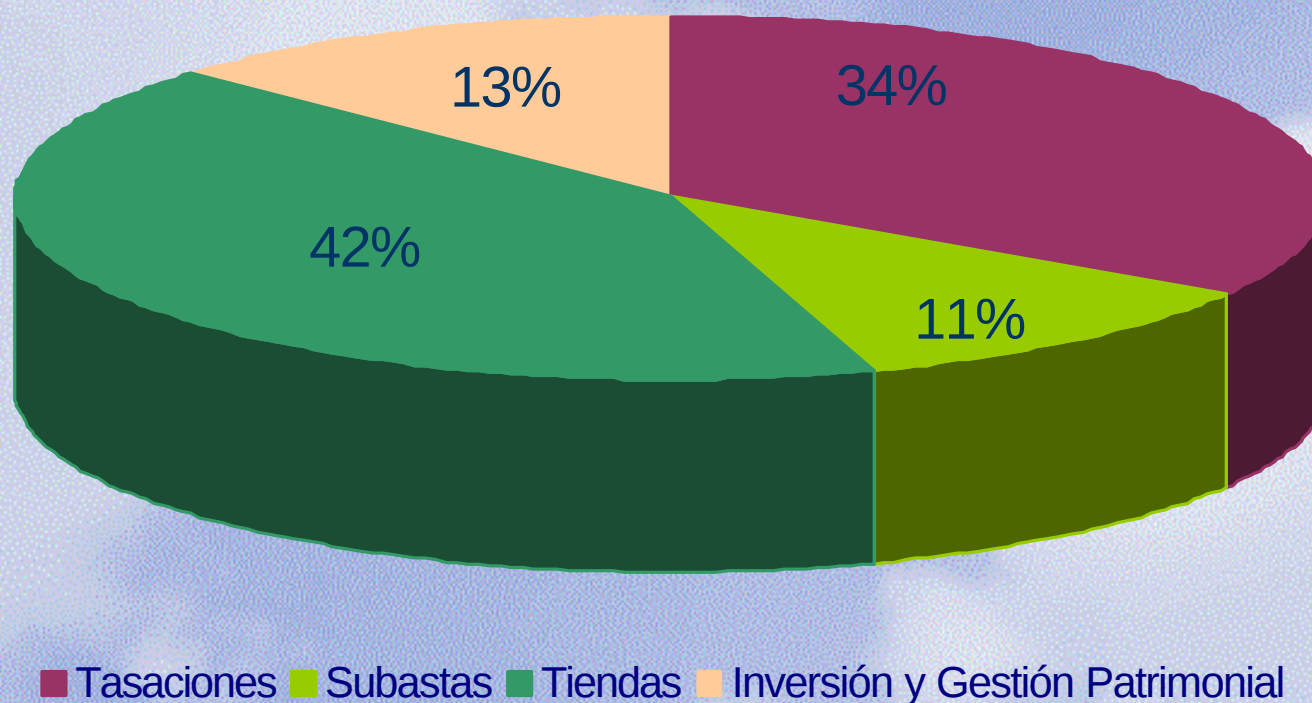
G e s i n a r S e r v i c i o s (I)

- **Inversión y Gestión Patrimonial**
 - **Constitución y Administración de Fondos Inmobiliarios**
 - **Informe Técnico de Edificios (ITE)**
 - **Valoración y Tasación**
 - **Suelo y Urbanismo**
 - **Consultoría**
-
- **10 Tiendas + 11 en desarrollo**
 - **150 profesionales**
-
- **Agencia Inmobiliaria**
 - **Comercialización de Promociones**
 - **Venta y Gestión de Activos Adjudicados**
 - **Subastas Inmobiliarias**



Metrovacesa :

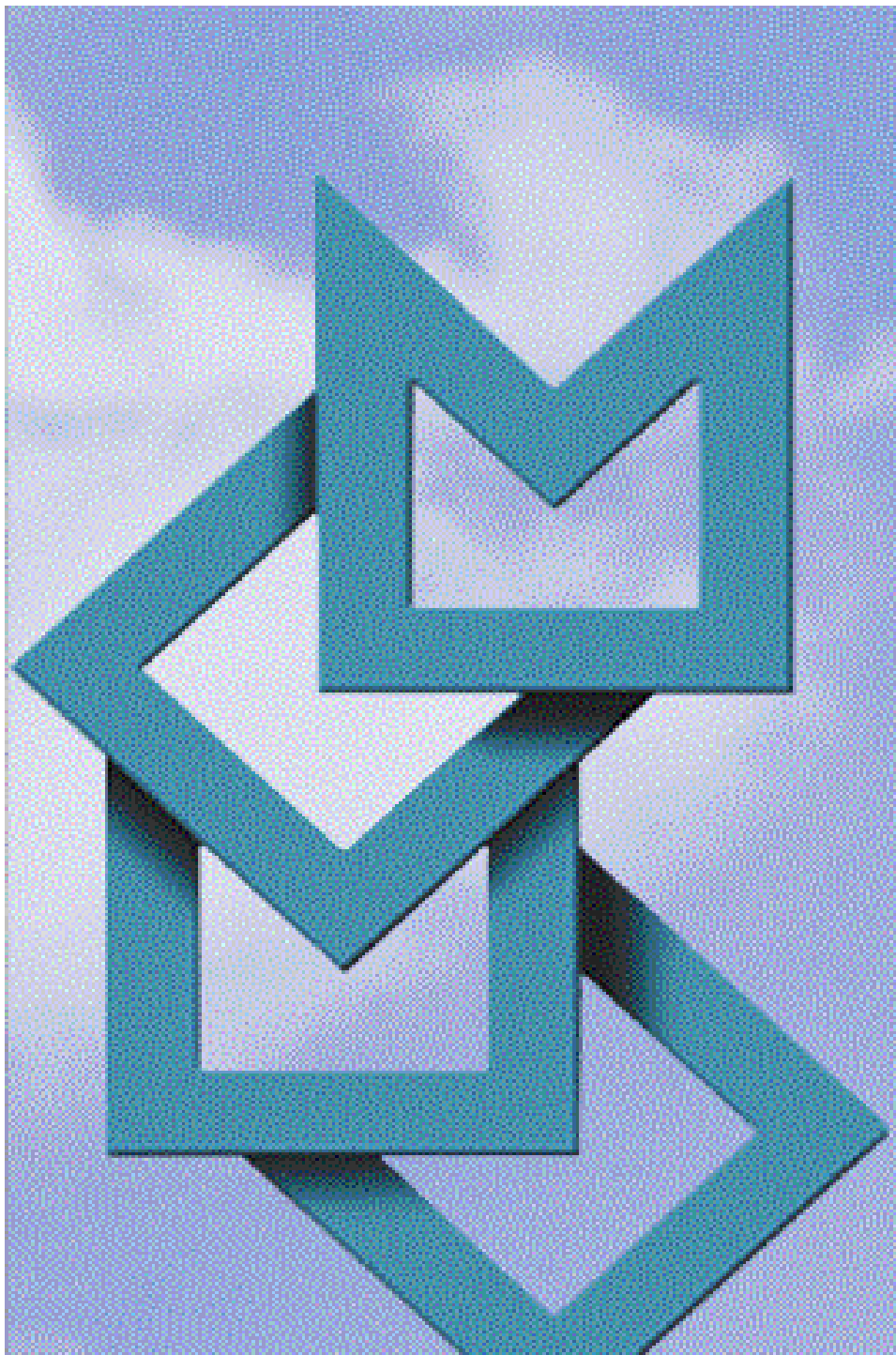
Gestionar Servicios (II)



Ingresos 3.570

Año 2000

BAI 1.100



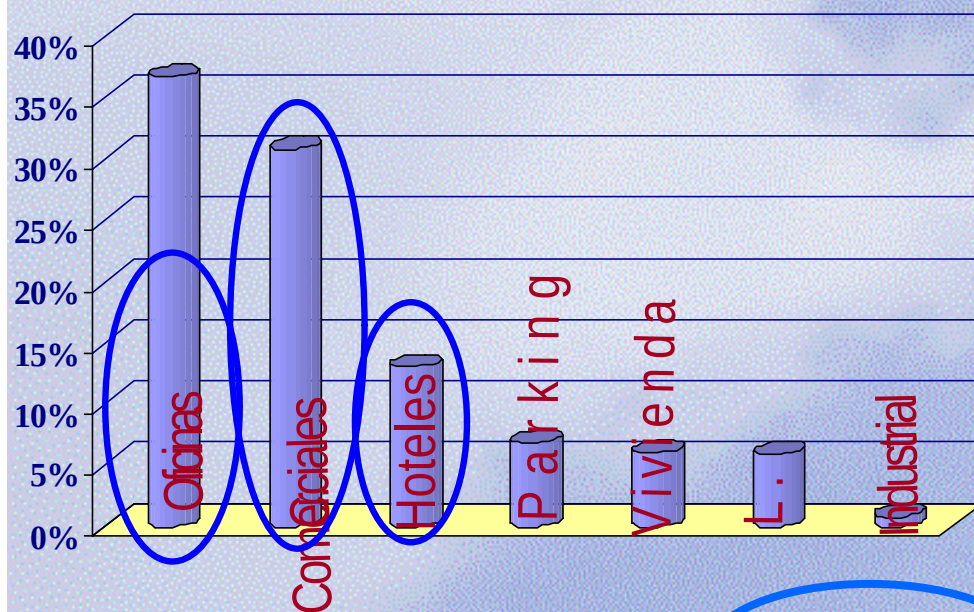
METROVACESA

Resultados
2000

12/03/01

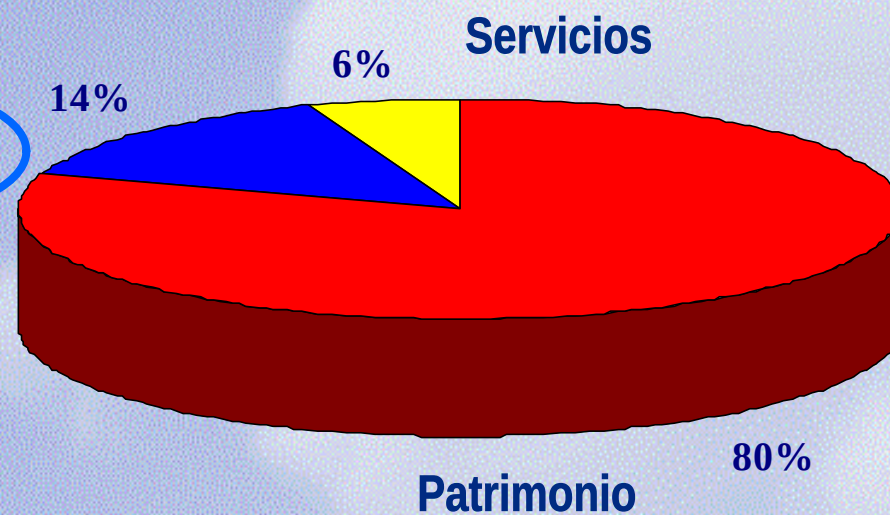
Estructura de M V C : 2000

Rentas por productos



Promoción

Margen Contribución



Resultados 2000

Millones de Pesetas	1.999	2.000	% variación
CONTRIBUCION Patrimonio	9.279	19.654	111,8%
CONTRIBUCION Promoción	2.632	3.476	32,1%
CONTRIBUCION Servicios	700	1.351	93,0%
RESULTADO OPERATIVO	12.611	24.481	94,1%
Resultados Pta. Equivalencia	1.963	416	-78,8%
Otros Ingresos	575	601	4,6%
Gastos de Estructura	-1.213	-1.266	4,4%
Gastos Financieros	-1.455	-2.464	69,3%
Provisiones	-1.513	-4.091	170,5%
Amortización Anticipada	0	-1.640	0,0%
BAI	10.968	16.038	46,2%
Impuestos	-3.172	-4.925	55,3%
Minoritarios	-127	-60	-53,0%
BFº NETO	7.669	11.053	44,1%
CASH FLOW	11.892	20.299	70,7%

Resultados 2000: Patrimonio

Patrimonio

Millones de Pesetas	1.999	2.000	% variación
Alquileres	12.652	16.571	31,0%
Ventas	1.450	15.569	973,7%
Coste de Ventas	-455	-6.986	1435,4%
INGRESOS INMOBILIARIOS NETOS	13.647	25.154	84,3%
Gtos. Operativos	1.805	2.272	25,9%
Amortización	2.563	3.228	25,9%
TOTAL COSTES	4.368	5.500	25,9%
MARGEN CONTRIBUCION	9.279	19.654	111,8%

Resultados 2000: Promoción

Promoción

Millones de Pesetas	1.999	2.000	% variación
Ventas Promoción Residencial	15.761	23.117	46,7%
Coste Ventas Promoción Residencial	-13.335	-19.534	46,5%
Ventas Promoción Otros Productos	477	5.845	1126,0%
Coste Ventas Promoción Otros Pdtos.	-424	-5.786	1264,9%
Ventas Suelo	3.389	2.386	-29,6%
Coste Suelo	-2.363	-1.626	-31,2%
INGRESOS INMOBILIARIOS NETOS	3.505	4.402	25,6%
Gtos. Operativos	-725	-771	6,3%
Amortización	-148	-155	4,7%
TOTAL COSTES	-873	-926	6,1%
MARGEN CONTRIBUCION	2.632	3.476	32,1%

Resultados 2000: Servicios

Servicios

Millones de Pesetas	1.999	2.000	% variación
Ingresos Gesinar Servicios		2.327	
Otros Ingresos resto Metrovacesa	700	683	
INGRESOS INMOBILIARIOS NETOS	700	3.010	330,0%
GTOS OPERATIVOS		-1.605	
AMORTIZACIONES		-54	
MARGEN CONTRIBUCION	700	1.351	93,0%

M e t r o v a c e s a :

V a l o r a c i ó n R. Ellis

	Valor en libros	Valor R. Ellis
Patrimonio Alquiler	165.827	379.424
Promoción	61.777	108.313
Valoración R. Ellis	227.604	487.737
Resto Activos	40.945	54.156
Total Activos	268.549	541.893
Total Deuda Ajena	169.542	169.542
Plusvalía Minoritarios		16.537
Valor F. Propios	99.007	355.814
NAV / accion	€ 10,01	€ 35,97
NAV neto de impuesto s/plusvalia / accion		€ 27,66
Cotización		€ 19,00
Revalorización		89,3%
Revalorización neta de Taxes (32%)		45,6%

Valoración R. Ellis (II)

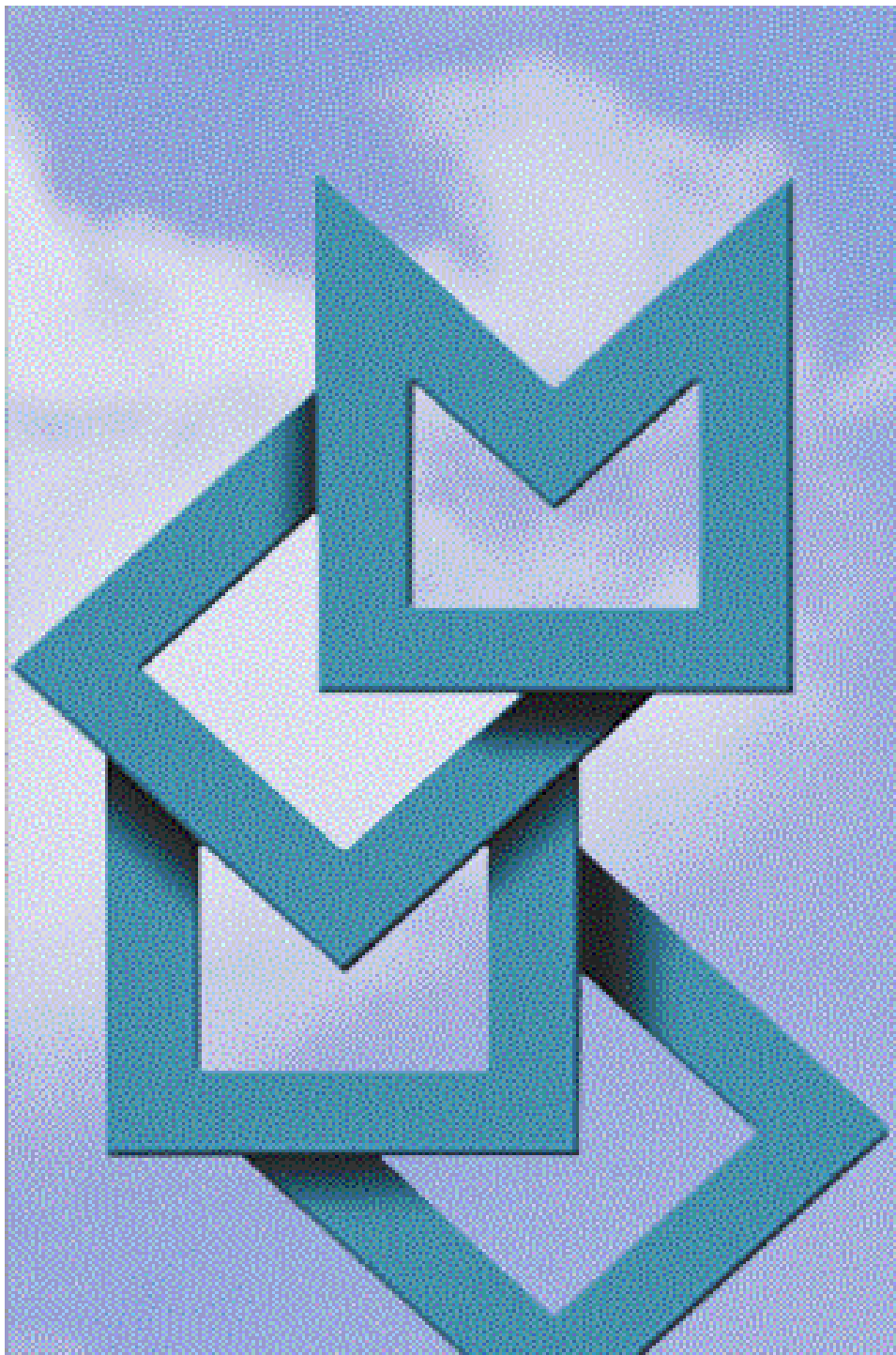
Criterios de Valoración

Patrimonio en alquiler

	Valor R Ellis	Pts/m ²	Yield 2001	Yield Salida
OFICINAS	157.612	414.067	5,0%	6,5% - 8,25%
C. COMERCIALES	85.275	618.966	6,8%	7,5%
HOTELES	25.895	367.722	9,0%	7,5% - 8,25%
VIVIENDA	45.393	270.592	4,6%	5,5% - 6,25%
PARKING	5.590		11,6%	8,5% - 9,5%
L.COMERCIALES	3.968	400.930	5,3%	7,5%
INDUSTRIAL	4.860	86.876	11,6%	9,25%
TOTALES	328.593	* No incluye obra en curso		

M e t r o v a c e s a : B o l s a

	1997	1998	1999	2000
Mill. Ptas.				
Capitalización	162.112	211.100	148.906	152.986
PER BF°	32,4	35,2	19,4	13,8
PER CashFlow	21,0	22,8	12,5	7,5
Rentab. Dividendo (%)	1,7	1,6	2,8	4,2



METROVACESA

Expectativas
2001-2004

12/03/01

Resultados Futuros

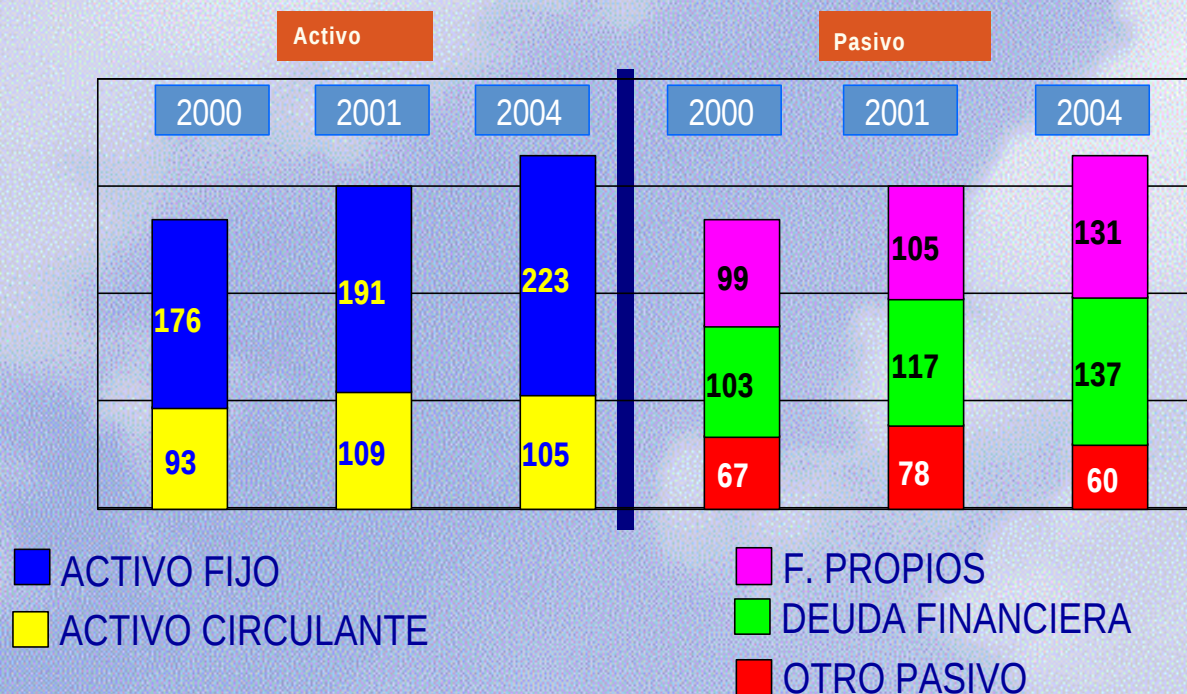
Mill. Ptas.	2000	2001	2004
Alquileres	16.571	18.500	25.200
BFº Neto	11.053	13.815	20.000
R. Propios Medios	90.710	102.250	126.000
ROE (%)	12,2	13,5	15,9

BFº Neto : T.A.C.C. 2000- 2004 16%

Plan de Inversiones

2001-2004

Activos Fijos	102.000	Amortización	21.000
en desarrollo	67.000	Desinversiones	34.500
futuros	35.000		
A. Fijo Neto	46.500	R. Propios	32.000
		Deuda	33.500
Activo Circulante	12.000	Otro Pasivo	-7.000
	58.500		58.500



De sin versiones Grupo M V C

✓ **Basadas en Criterios Estrictamente Inmobiliarios:**

- Maduración / Recorrido de Productos
- Calidad por Ubicación / Diseño
- Producto Estratégico / No Estratégico

Re s u m e n / C o n c l u s i o n e s

- ✓ Su trayectoria  base para el futuro
-  avala capacidad de gestión
- ✓ La aportación de los alquileres a los resultados seguirá creciendo:
 - Por incorporación de más activos
 - Actualización a mercado de precios
 - Gestión de la cartera : la rotación mejora la rentabilidad
- ✓ Los ingresos por promoción y venta = fuente complementaria.
- ✓ Aprovechar todas las oportunidades de mercado en cada ocasión
- ✓ Todo ello manteniendo la solidez y estabilidad características de la compañía y ...

BUSCANDO LA MEJORA CONTINUADA DE LA RENTABILIDAD EN CUALQUIER ENTORNO DE MERCADO

Re s u m e n / C o n c l u s i o n e s

Importancia

No Estrategia ➡ un año

Si estrategia ➡ Ciclo

