



METROVACESA

14 de Marzo 2002



Indice

- ✓ **Situación de Mercado**
- ✓ **Estrategia Patrimonio**
- ✓ **Estrategia Promoción**
- ✓ **Resultados 2001**
- ✓ **Expectativas 2002-2005**
- ✓ **Conclusiones**



Situación de Mercado

Sector Inmobiliario



➤ Nuestro Pronóstico

❖ Cuadro macroeconómico y sectorial # principios 90

☐ Alta actividad

☐ Corrección bajista menos profunda y más corta

➤ Realidad

❖ Ninguna sorpresa especial

❖ Impacto 11 de Septiembre

☐ Menor de lo esperado

☐ Reacción



Sector Inmobiliario



PRODUCTO

TENDENCIA

Oficinas



Centros Comerciales



Hoteles



Resto:

Parkings & Garages



Industrial / Logístico



Residencias



Promoción de Viviendas



Estrategia Patrimonio

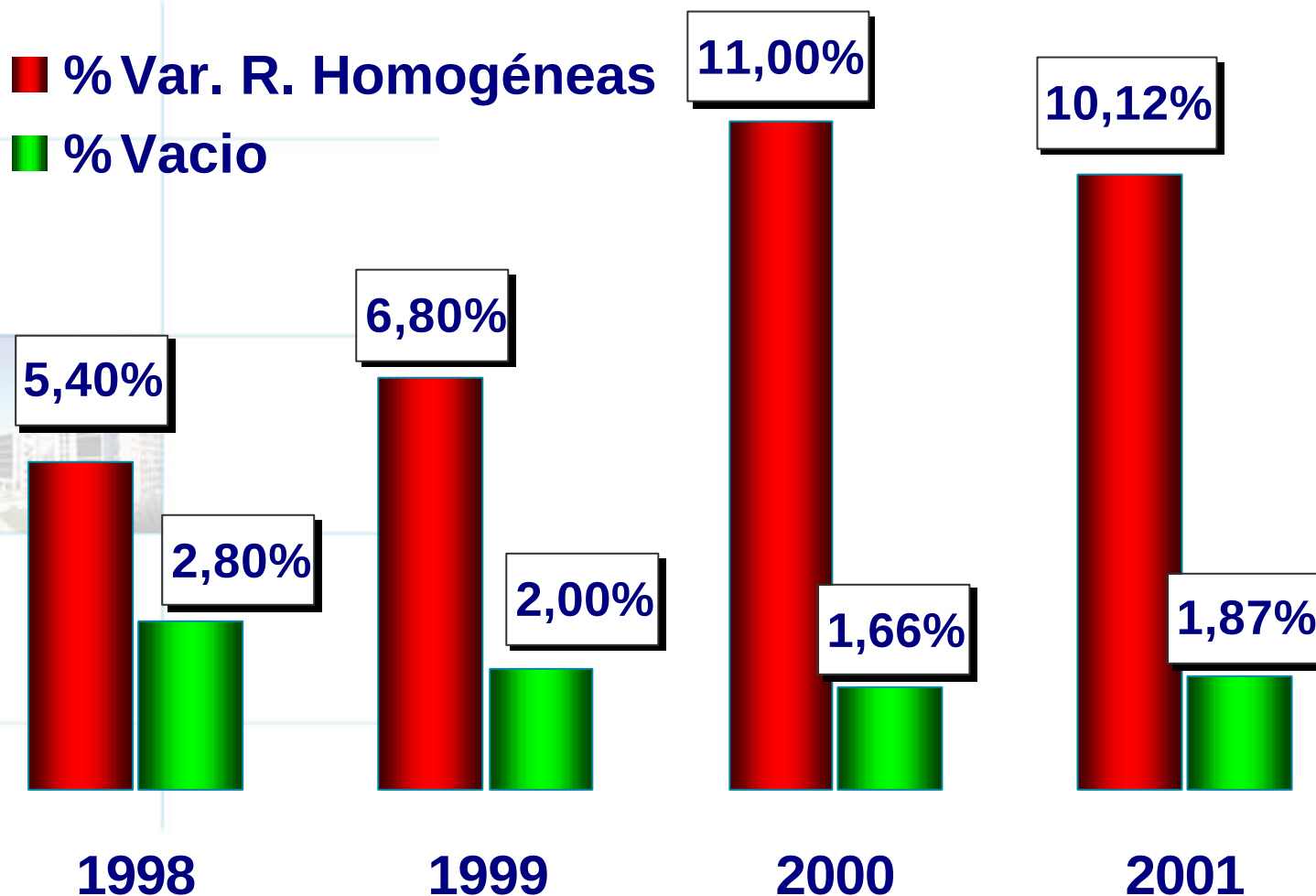


Estrategia Patrimonio



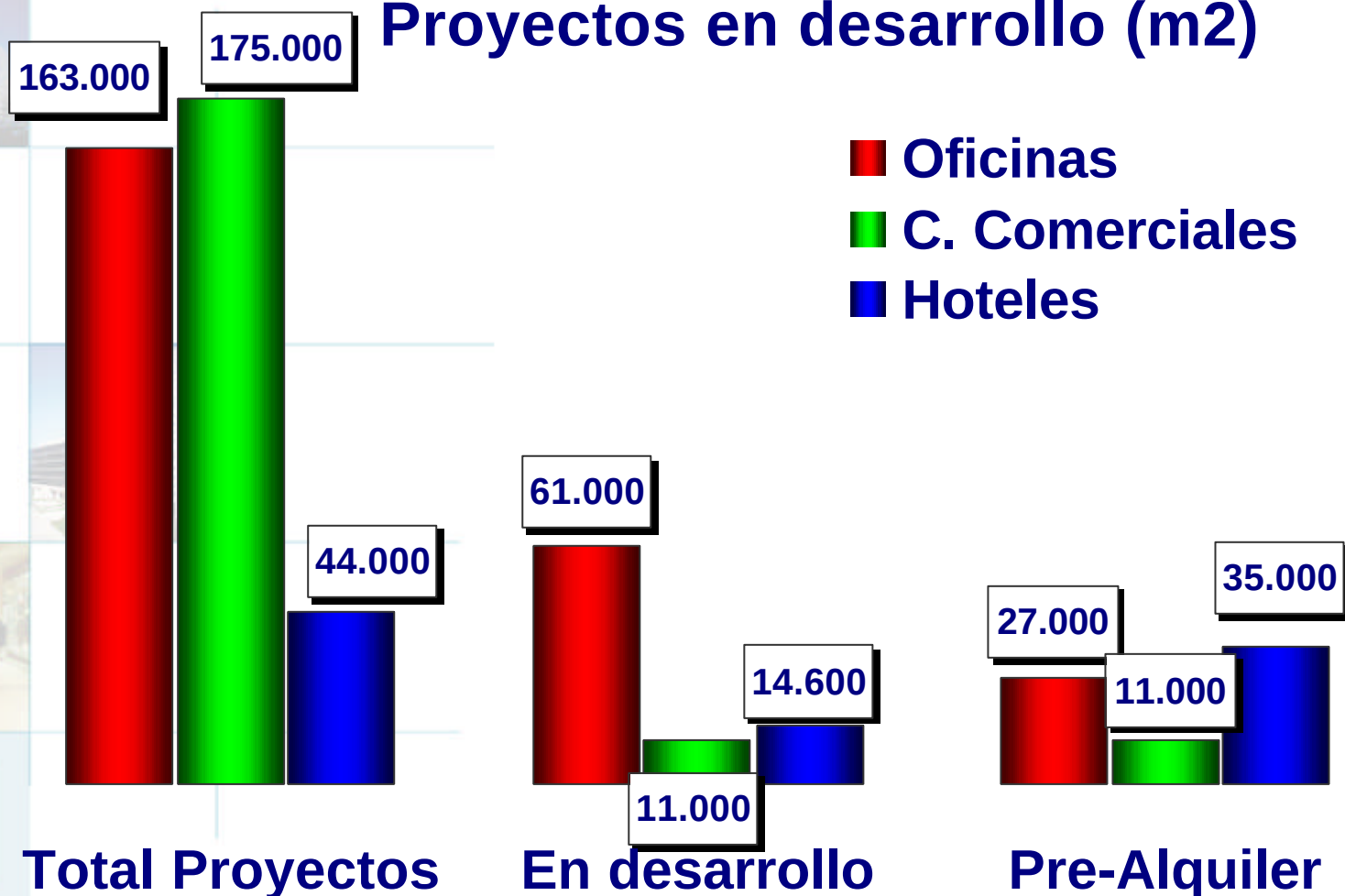
➤ Gestión comercial Cartera Inmobiliaria

Evolución vacío/Rentas Homogéneas



➤ Política comercial nuevas inversiones

Proyectos en desarrollo (m2)



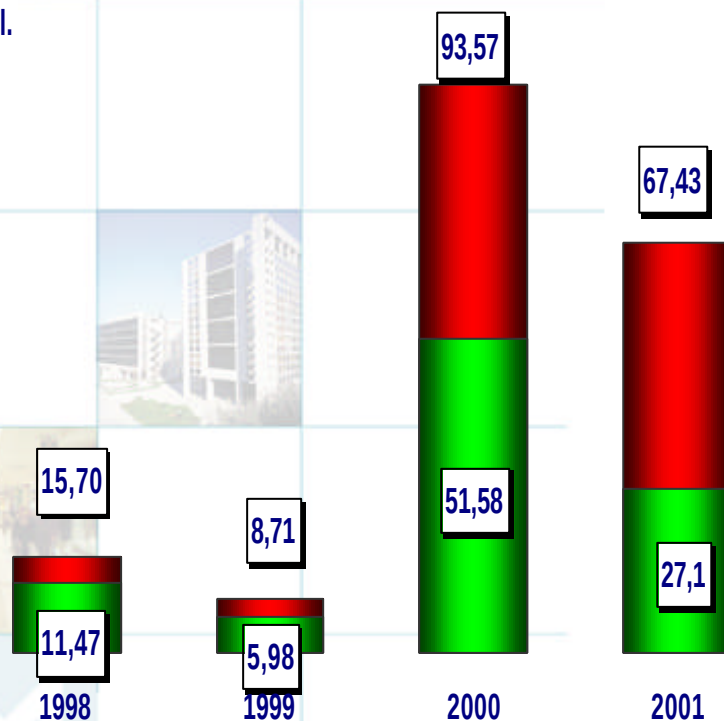
Estrategia Patrimonio



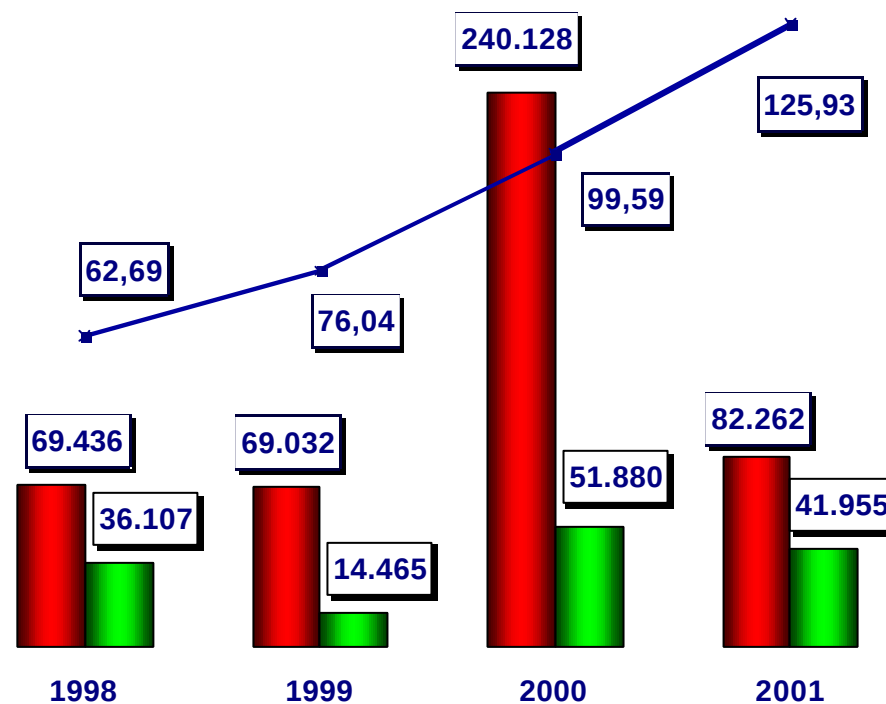
➤ Rotación de Activos

■ Venta de Activos ■ Margen de Ventas

€ Mill.



■ Incrementos m2 ■ Ventas m2 — Rentas (M€)





Oficinas



Posición MVC 2001

<i>Grupo MVC</i>	
M² Alquilables	325.000
Rentas Anuales	51,53 M€
Rentas/M²/Año	158,61 €
Mgn. Revalorización*	50%

* Basado en CB Richard Ellis precios medios ponderados a Diciembre 2001

Inversiones Futuras

	<i>M2</i>	<i>Inversión Euros Mn. (e)</i>	<i>Rentas / Año Euros Mn.</i>	<i>Yield Inicial (e)</i>	<i>Localidad</i>
Alvento	34.000	61,90	6,81	11,0%	Madrid
Fuencarral	26.000	49,88	4,98	10,0%	Madrid
Las Rozas	23.000	48,08	3,85	8,0%	Madrid
Sanchinarro	17.000	48,08	3,85	8,0%	Madrid
Maquinista	35.000	51,39	4,63	9,0%	Barcelona
San Cugat	24.000	37,26	3,0	8,0%	Barcelona
Duque de Avila	4.000	10,38	0,93	9,0%	Lisboa
Total	163.000	306,97	28,06	9,1%	

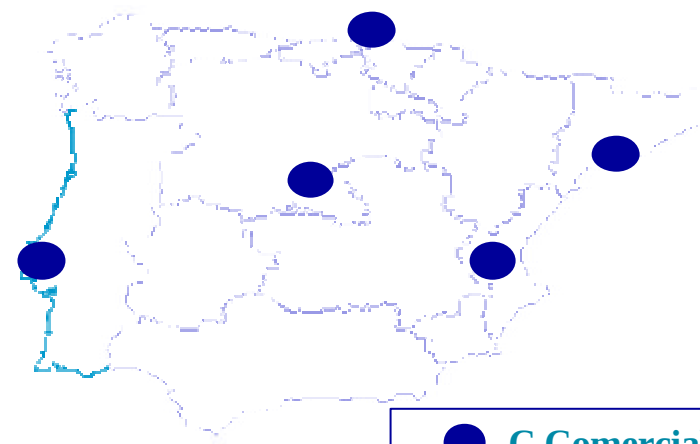


Centros Comerciales



Posición de MVC 2001

<i>Grupo MVC</i>	
M² Alquilables	140.000
Rentas Anuales	36 M€
Rentas/M²/Año	257,14 €



Inversiones Futuras

● C.Comerciales

	<i>M2</i>	<i>Inversión Euros Mn. (e)</i>	<i>Rentas / Año Euros Mn. (e)</i>	<i>Yield Inicial (e)</i>	<i>Localidad</i>
<i>Maquinista II</i>	20.000	29,45	3,24	11,0%	Barcelona
<i>Artea II</i>	11.000	17,43	1,90	10,9%	Bilbao
<i>Total</i>	31.000	46,88	5,14	11,0%	
<i>Proyectos en Estudio: Ferrol Terra Mitica Torrevieja (Renfe)</i>					
<i>Total Proyectos en Estudio</i>	144.000				

Hoteles



Posición MVC 2001

<i>MVC Grupo</i>	
M² Alquilables	70.000
Rentas Anuales	13,86 €Mill.
Rentas/M²/Año	198 €
Nº Hoteles	6

Inversiones Futuras

	<i>Cadena Hotelerá</i>	<i>M2</i>	<i>Inversión Euros Mill. (e)</i>	<i>Rentas / Año Euros Mill. Inicial (e)</i>	<i>Yield</i>	<i>Localidad</i>
<i>Mercator</i>	Husa 4*	11.600	40,56	3,91	9.6%	Madrid
<i>San Cugat</i>	Husa 4*	9.000	14,42	1,32	9.2%	Barcelona
<i>Maquinista I</i>	NH 3*	3.500	5,05	0,48	9.5%	Barcelona
<i>Maquinista II</i>		8.800	15,03	1,50	10.0%	Barcelona
<i>Almusafes</i>	Tryp 3*	5.100	7,51	0,67	9.0%	Valencia
<i>Santiago</i>	Tryp 4*	6.000	12,02	1.14	9.5%	A Coruña
Total		44.000	94,60	9,03	9.5%	

Estrategia Promoción

Residencial



➤ Red comercial: Consolidación y potenciación

❖ Viviendas – 2.000 / 2.500 unidades año

❖ Suelo

Creación suelo

reserva max. suelo

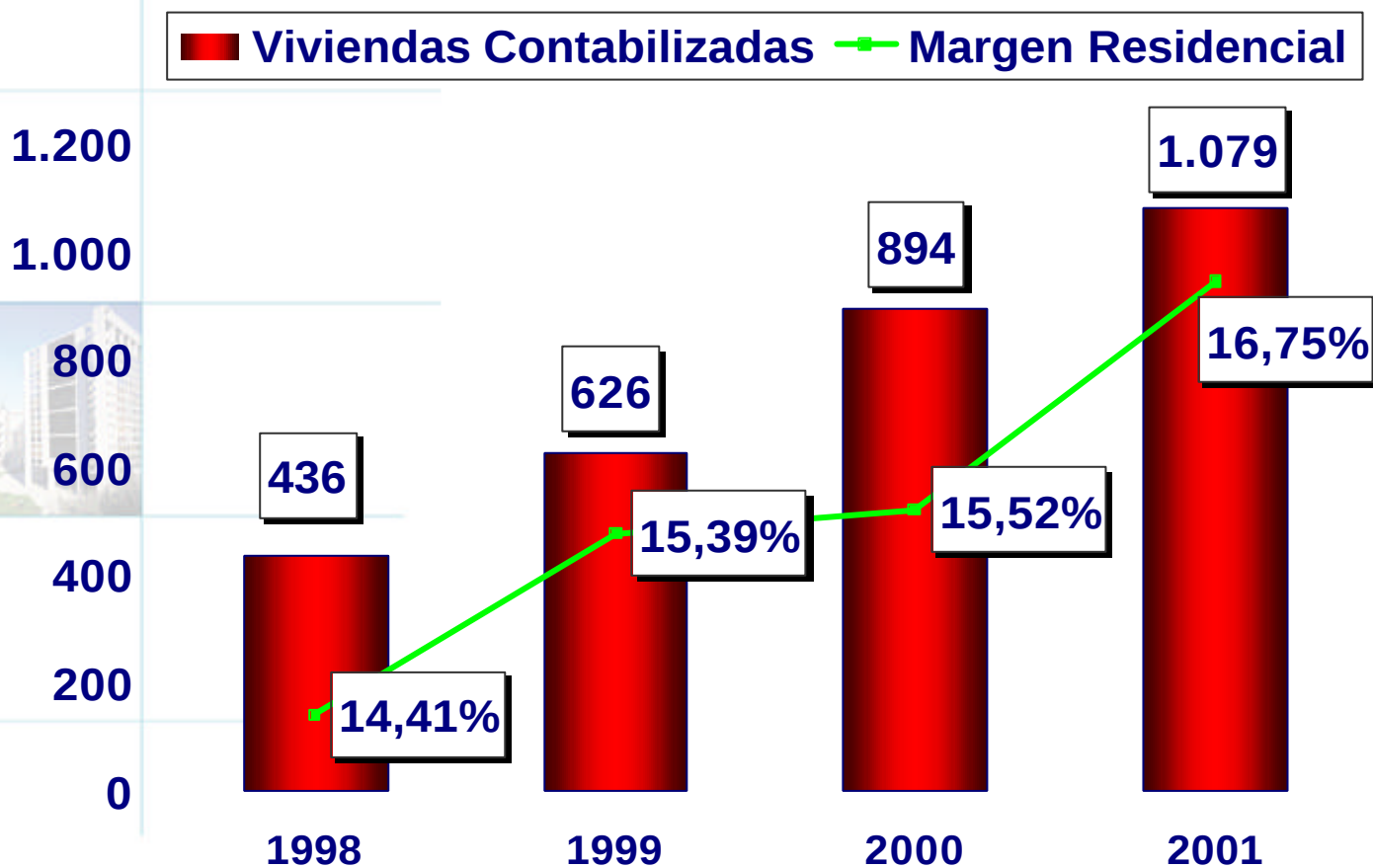


Materia prima barata

Negocio venta suelo

Residencial

➤ Optimizar promociones: Márgenes, Periodos, etc



Residencial



CASTILLA-LEON
122.604 m2

255 unidades
Pre-ventas: 33%

PORTUGAL
79.827 m2

33 unidades

CENTRO
661.451 m2

301 unidades
Pre-ventas: 40%

GALICIA
63.550 m2

231 unidades
Pre-ventas: 52%

NORTE
141.616 m2

289 unidades
Pre-ventas: 67%

ANDALUCIA
260.471 m2

292 unidades
Pre-ventas: 85%

LEVANTE
157.976 m2

518 unidades
Pre-ventas: 45%

CATALUÑA
303.668 m2

400 unidades
Pre-ventas: 16%

OTROS
10.322 m2

147 unidades
Pre-ventas: 30%



DELEGACION

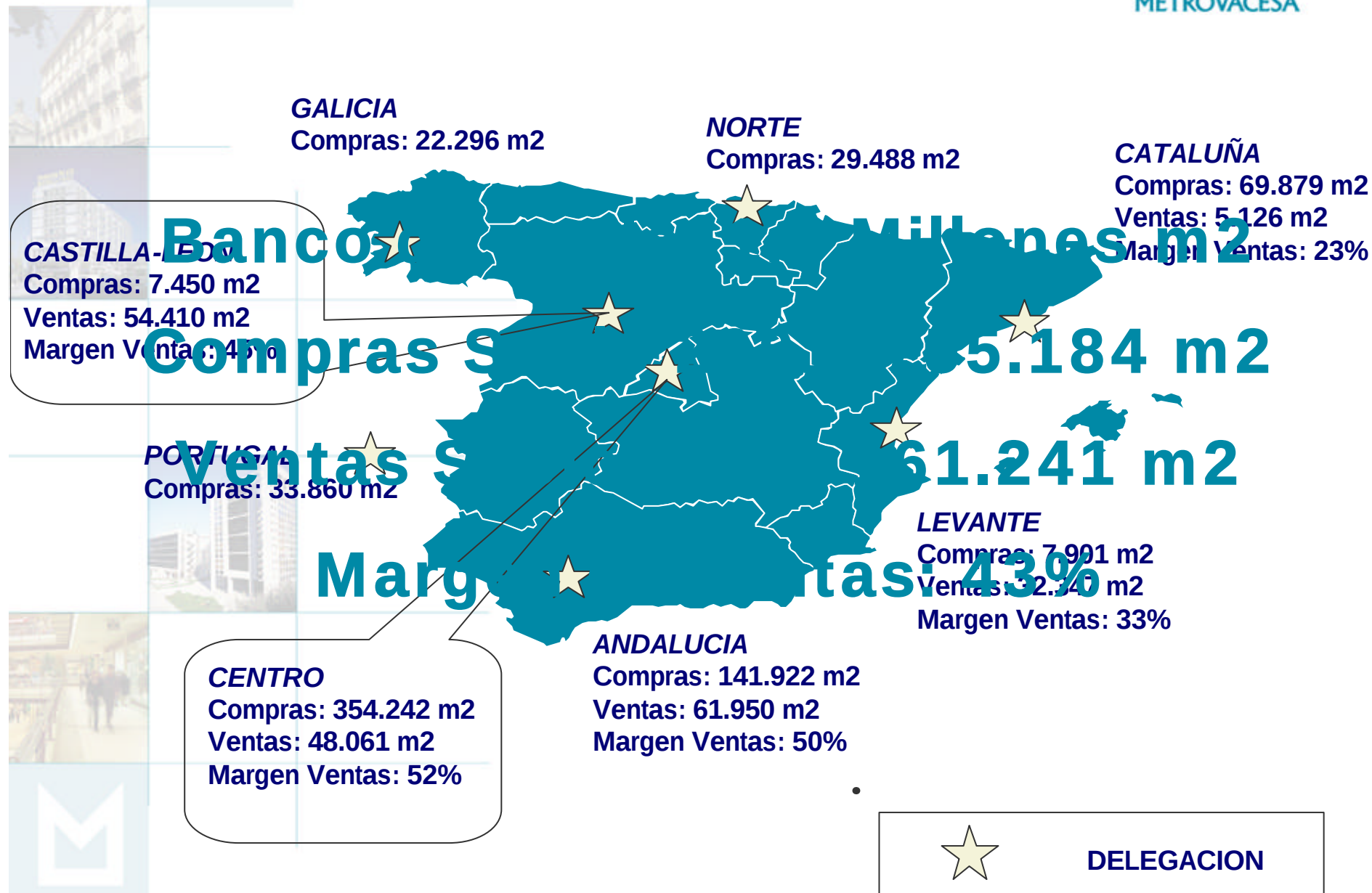


OBRA CURSO

En Comercio

2

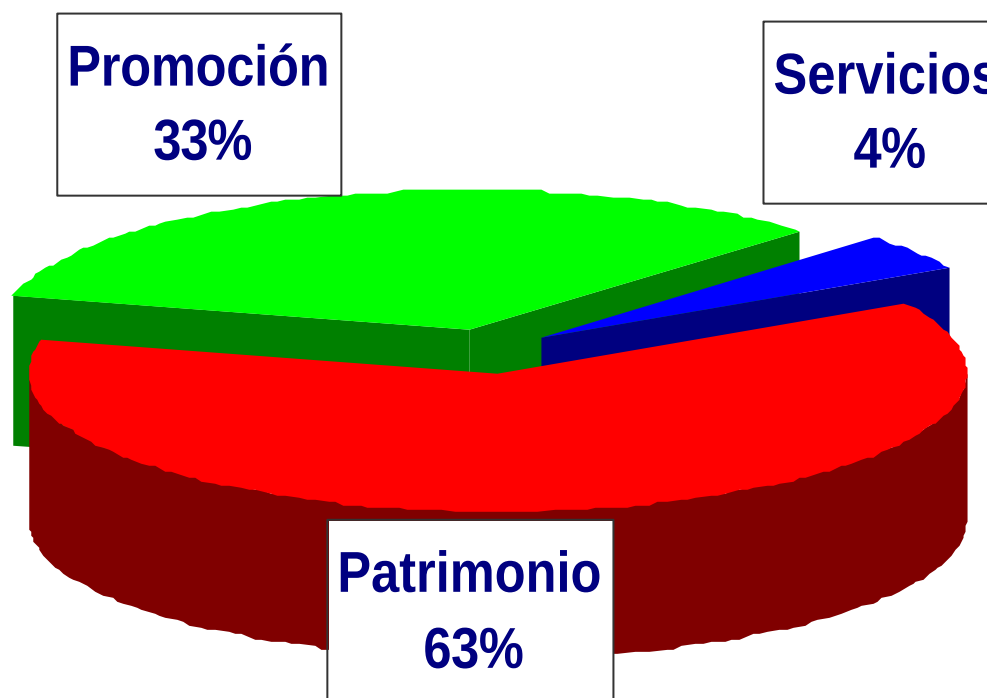
Gestión de Suelo



Resultados 2001



Margen de Contribución

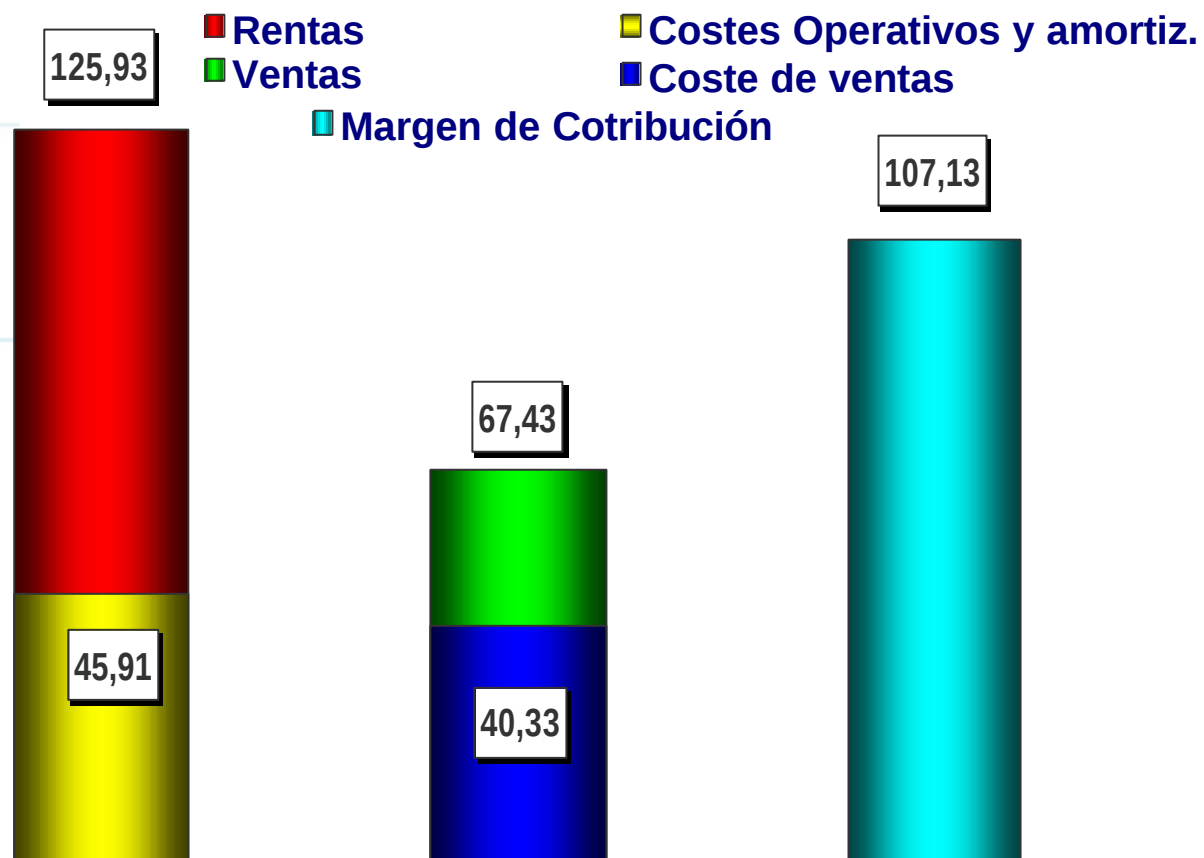




Patrimonio en Alquiler



Mill. Euros	2001	% Variación
Contribución Patrimonio	107,13	1,1%





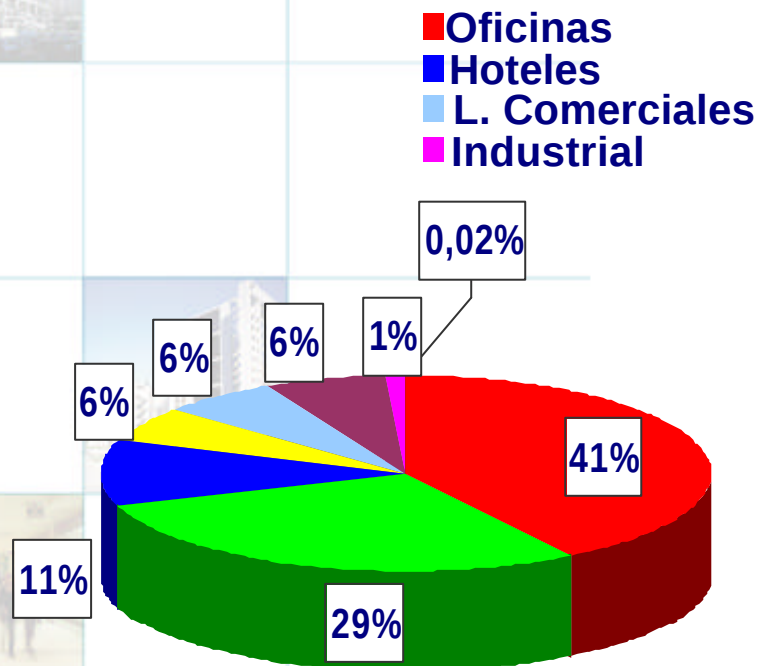
Cartera Inmobiliaria



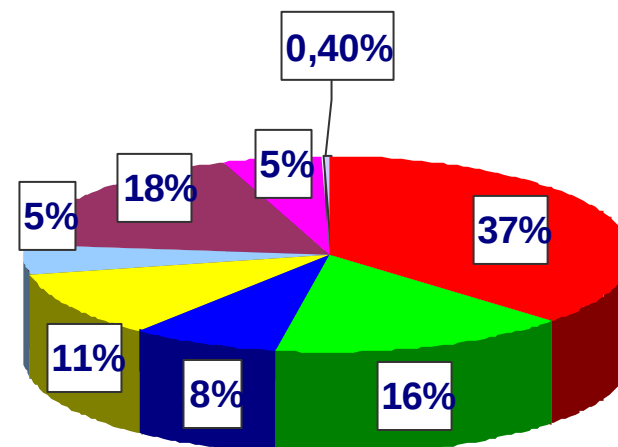
2001

Ingresos por rentas

M2



C. Comerciales
Viviendas
Parkings y Garages
Otros

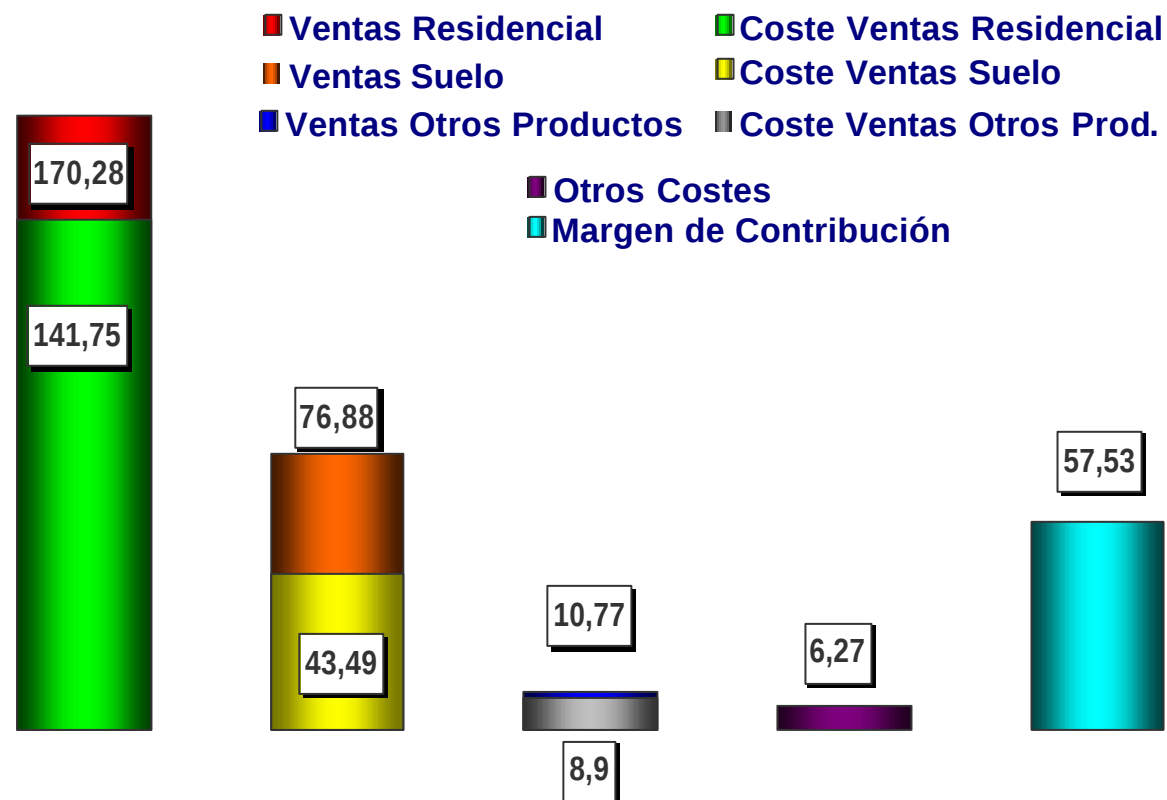




Promoción para la venta



Mill. Euros	2001	% Variación
Contribución Patrimonio	107,13	1,1%
Contribución Promoción	57,53	175,4%

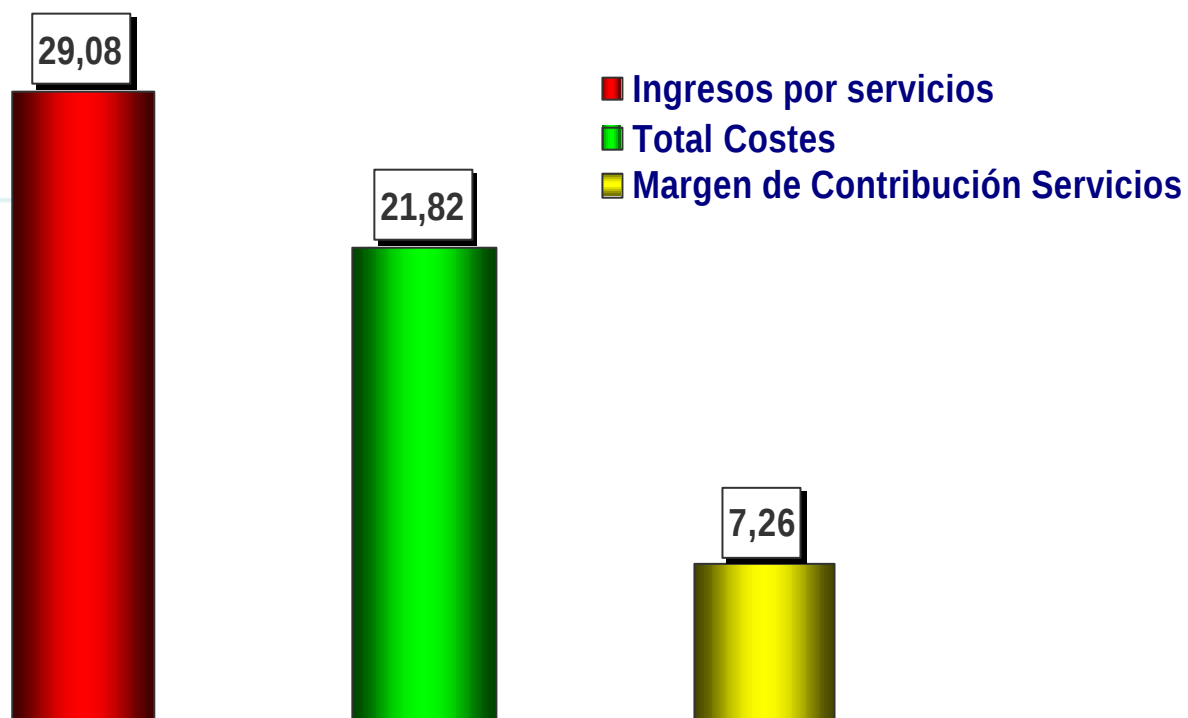




Servicios



Mill. Euros	2001	% Variación
Contribución Patrimonio	107,13	1,1%
Contribución Promoción	57,53	175,4%
Contribución Servicios	7,26	-10,5%





Resultados 2001



<i>Mill. Euros</i>	<i>2001</i>	<i>% Variación</i>
<i>Contribución Patrimonio</i>	107,13	1,1%
<i>Contribución Promoción</i>	57,53	175,4%
<i>Contribución Servicios</i>	7,26	-10,5%
Resultado Operativo	171,92	27,4%
<i>Puesta en Equivalencia</i>	9,08	264,1%
<i>Otros Ingresos</i>	5,71	57,9%
<i>Gastos Generales</i>	-11,15	24,3%
<i>Gastos Financieros</i>	-18,77	44,7%
<i>Provisiones</i>	-12,73	-44,0%
<i>BAI</i>	144,05	49,5%
<i>Impuestos</i>	41,12	38,9%
<i>Minoritarios</i>	-2,64	636,8%
Beneficio Neto	100,29	51,0%
B° neto + Amortización	128,40	31,81%



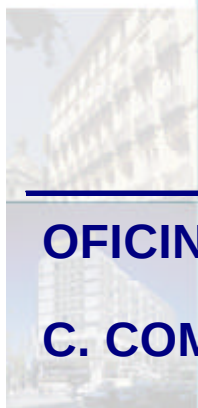
Valoración R. Ellis I



En Mill. €	VALOR	VALOR R. ELLIS		
	LIBROS	2001	2000	% VAR.
PATRIMONIO ALQUILER	1.002,16	2.132,21	1.974,88	8,0
ALQUILER EN CURSO	90,86	274,36	305,50	-10,2
PROMOCIÓN	506,12	996,42	650,97	53,1
TOTAL ACTIVOS VALORADOS	1.599,14	3.402,99	2.931,35	16,1
RESTO ACTIVOS	290,82	290,82	236,44	23,0
TOTAL ACTIVOS	1.889,96	3.649,05	3.167,79	14,8
TOTAL DEUDA AJENA	1.240,51	1.240,51	1.018,97	21,7
VALOR FONDOS PROPIOS	649,45	2.408,54	2.148,82	12,1
En €				
NAV / ACCION	10,40	38,58		
NAV neto impuestos/acción		31,54		
Cotización – 8 de marzo de 2001		17,95		
Revalorización		114,93 %		
Revalorización neta de impuestos		75,71 %		



Valoración R. Ellis II



	Valor R. Ellis	€ / m2	Yield 2001	Exit Yield
OFICINAS	1.018,12	3.133,84	5,9%	6,75%-8,25%
C. COMERCIALES	533,55	3.835,74	6,6%	7%-8,75%
HOTELES	161,61	2.303,25	8,6%	7,25%-8,75%
VIVIENDA	279,92	2.889,37	4,8%	5%-7,75%
PARKING	64,54		6,7%	7,75%-9,50%
L. COMERCIALES	38,95	877,99	3,2%	6,5%-8,75%
INDUSTRIAL	27,35	608,70	7,2%	
RESIDENCIAS	8,17	2.506,90	n.a.	8,25%
TOTALES	2.132,21	* No incluye obra en curso		



Expectativas 2002-2005



Resultados Futuros



<i>Mill. Euros</i>	<i>2001</i>	<i>2002</i>	<i>2005</i>
Rentas	125,93	135,65	183,31
Beneficio Neto	100,29	120,20	161,07
Fondos Propios Medios	622,58	680,08	892,70
ROE (%)	16,1%	17,7%	18,1%

BFº Neto: T.A.G.C. 2001 – 2005 13%

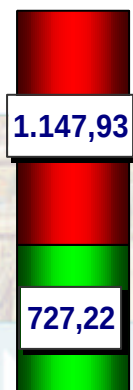
Resultados Futuros

Mill. Euros

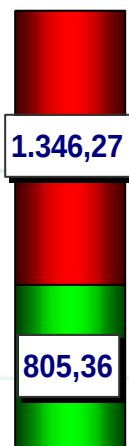
2002 - 2005

Activos Fijos	631,06	Amortización	126,21
En desarrollo	402,68	Desinversiones	144,24
Futuros	210,35		
A. Fijo Neto	360,61	R. Propios	282,48
		Deuda	66,11
Activo Circulante	252,43	Otro Pasivo	264,44
	613,03		613,03

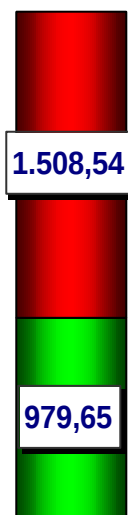
■ Activo Circulante ■ Activo Fijo



2001

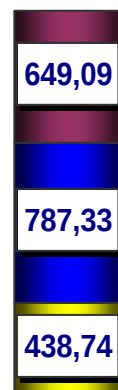


2002



2005

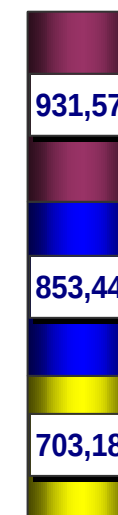
■ Otro Pasivo ■ Deuda ■ F. Propios



2001



2002



2005

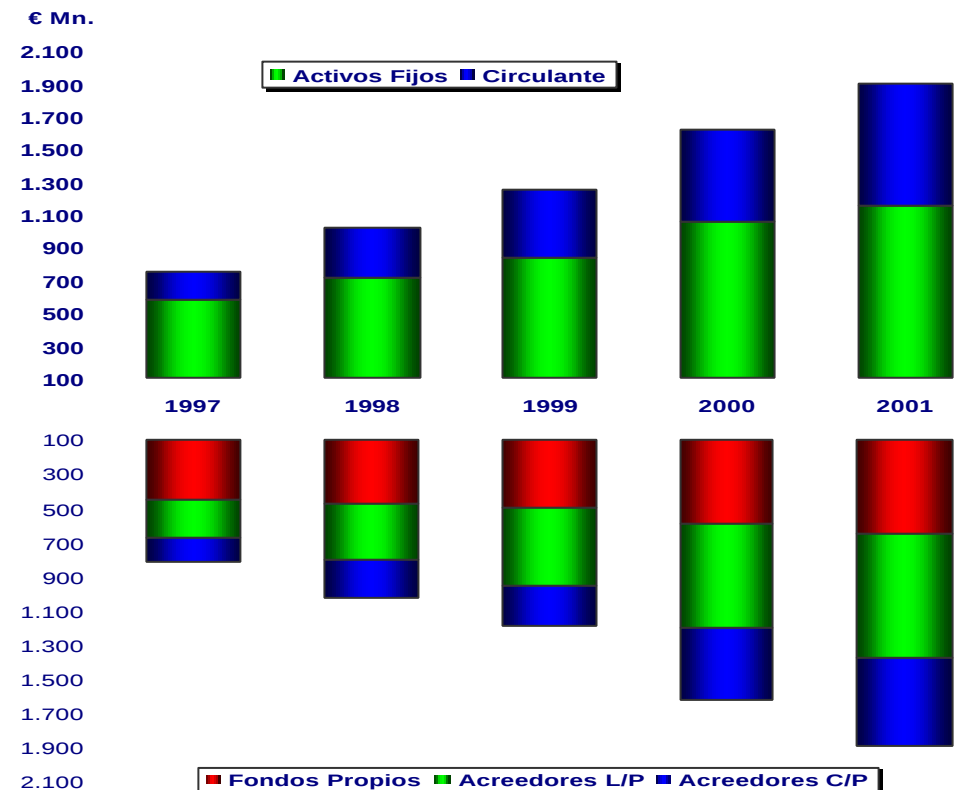
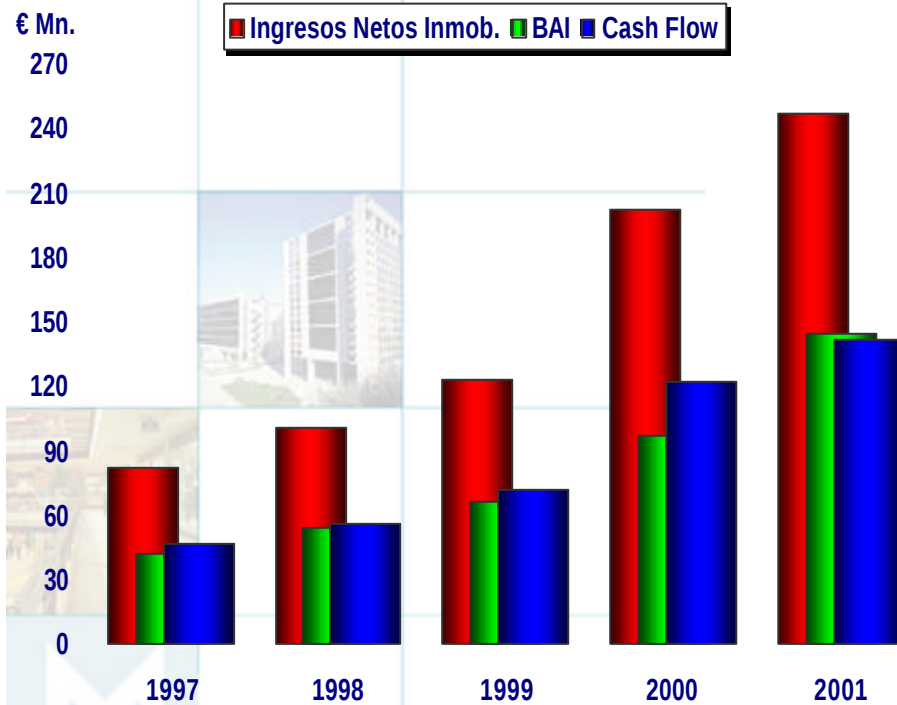
Conclusiones



Gestión eficiente



Base para el futuro



Histórico acción MVC



	1991	1993	1995	1997	1999	2000	2001
Capitalización (€Mn.)	408	700	540	1.022	895	803	968
PER, veces	15,23	30,61	19,48	32,43	19,42	12,09	9,65
P/CF, veces	12,66	22,41	12,95	21,00	12,52	6,58	6,83
Rentab. Dividendo (%)	2,5	1,8	2,8	1,7	2,8	4,5	5,67