



Resultados Primer Trimestre 2012 (Enero – Marzo)

27 de abril de 2012



Índice

1. Datos principales.....	3
2. Estados financieros del Grupo.....	4
• Cuenta de resultados.....	4
• Balance de Situación.....	6
• Deuda financiera.....	7
3. Actividad de patrimonio.....	8
• Negocio de alquiler.....	8
• Ventas de activos.....	9
4. Actividad de promoción residencial y suelo.....	9
• Promoción.....	9
• Suelo.....	10
5. Otros datos de interés.....	11
• Evolución bursátil.....	11
• Cambios en la composición del Consejo de Administración y sus órganos de Gobierno...	11
• Hechos relevantes.....	11
• Accionariado.....	12

1. Datos principales

Las principales magnitudes financieras y operativas de Metrovacesa referentes al cierre del primer trimestre del ejercicio 2012 se resumen a continuación:

Resumen Principales Magnitudes	
	3M12
Cartera de alquiler (MM m ²) ⁽¹⁾	1,1
Ingresos alquiler (MM €)	43,2
Tasa de ocupación media (%) ⁽²⁾	90,7%
Viviendas entregadas (unidades)	29
Reserva de suelo residencial (MM m ²)	2,8
Total Ingresos	60,0
EBITDA antes de revalorización de activos	33,1
Beneficio Neto Atribuible	-48,5
Deuda Financiera Neta	5.074,4

⁽¹⁾ Excluyendo bajo rasante.

⁽²⁾ Excluyendo bajo rasante e inmuebles en rehabilitación

1. Metrovacesa ha obtenido unos **ingresos totales** en el primer trimestre de 2012 por valor de **60,0 millones de euros**, con un **margen bruto del 65,5%**, equivalente a **39,3 millones de euros** frente a los 38,3 millones de euros acumulados en el primer trimestre de 2011.
2. La **actividad de patrimonio** se consolida como principal línea de negocio de la compañía y aporta un **margen bruto de 40,2 millones de euros**, (67,0% sobre ingresos totales, vs 50,5% en marzo 2011).
3. **Los gastos de estructura** se sitúan en **6,2 millones de euros**, un 20,3% menos que en 1T2011.
4. El **EBITDA antes de revalorización de activos** resultante es de **33,1 millones de euros**, lo que se traduce en un **margen sobre ingresos del 55,1%** y en un incremento del 8,6% respecto a marzo 2011.
5. El **resultado financiero neto, (-54,1 millones de euros)**, incorpora, junto con el gasto corriente, el impacto de la valoración de las coberturas asociadas a la nueva financiación sindicada en la parte no considerada como de cobertura contable.
6. El **resultado neto atribuible acumulado del primer trimestre del ejercicio 2012 refleja una pérdida de 48,5 millones de euros**, fundamentalmente por el impacto de las coberturas y la no activación de créditos fiscales, frente a +8,9 millones de euros en marzo 2011, que incluía la revalorización positiva de activos que entraron en explotación durante el trimestre.
7. La **deuda financiera neta se sitúa en 5.074,4 millones de euros a 31 de marzo de 2012** (+0,8% vs diciembre 2011).

2. Estados financieros del Grupo

2.1. Cuenta de Resultados

Cuenta de Resultados			
Millones de euros	3M12	3M11	% Crec.
Ingresos de alquiler	43,2	40,2	7,3%
Venta de Activos	6,8	22,7	-70,0%
Ventas Promoción vivienda	8,8	8,5	3,3%
Ventas Suelo	0,0	0,1	-100,0%
Ingresos Servicios	1,2	1,1	18,5%
TOTAL INGRESOS	60,0	72,6	-17,4%
Contribución al margen bruto:			
Margen bruto Alquileres	39,4	36,5	7,9%
Margen bruto Venta Activos	1,2	3,8	-68,7%
Margen bruto Vivienda	-2,0	-2,3	11,7%
Margen bruto Suelo	0,0	0,2	-108,6%
Margen bruto Servicios	0,8	0,2	421,5%
MARGEN BRUTO	39,3	38,3	2,7%
Gastos generales	-2,4	-3,4	-29,1%
Gastos personal	-3,8	-4,4	-13,7%
Gastos generales y de personal	-6,2	-7,8	-20,3%
EBITDA antes de revaloración de activos	33,1	30,5	8,6%
Variación en valor de mercado en activos	-5,3	18,4	-129,0%
EBITDA después de revalorización de activos	27,8	48,8	-43,1%
Amortizaciones	-0,7	-1,0	-27,4%
Provisiones	0,1	-0,3	-135,4%
Resultado por deterioro	0,0	0,0	100,0%
Gastos financieros (netos de ingresos)	-54,1	-33,8	60,3%
Capitalización gastos financieros	0,0	0,0	
Resultado financiero neto	-54,1	-33,8	60,2%
Otras Ganancias o Pérdidas	-3,0	0,0	-
Deterioro resultado enajenaciones Instrumentos Financieros	0,0	0,0	-
Puesta en equivalencia	-0,7	-0,6	-13,4%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-30,7	13,1	-334,7%
Impuestos	-17,0	-3,4	400,4%
Minoritarios	-0,9	-0,8	15,8%
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE	-48,5	8,9	-644,0%
Resultado neto sin Revalorización activos	-42,7	-3,9	-986,3%
Nº de acciones en circulación post reestructuración (millones)*	988,2	988,2	n.a.
BPA (€)	-0,05	0,01	-644,0%

*Nº acciones 1T2011 ajustado a la ampliación

El Grupo Metrovacesa ha alcanzado unos **ingresos totales** acumulados a cierre del primer trimestre 2012 de **60,0 millones de euros**, con un **margen bruto del 65,5%**, equivalente a **39,3 millones de euros**.

La **actividad recurrente** del Grupo, entendida como las líneas de negocio de alquileres y servicios, representan el **74,0% de los ingresos totales** (56,9% en el 1T2011).

Por su parte, la actividad de promoción residencial se sigue reduciendo progresivamente y al cierre de marzo de 2012 ha aportado unos ingresos de 8,8 millones de euros, con un margen negativo de -2,0 millones de euros.

Las **ventas de activos** realizadas en este periodo alcanzan los **6,8 millones de euros, con un margen de 1,2 millones de euros**, entre los que destacan 11 viviendas del edificio Torre de Madrid, y varias plazas de aparcamiento.

Las partidas de **gastos de estructura se han reducido en un 20,3% respecto al cierre del 1T2011**, como resultado de las políticas seguidas para mejorar la eficiencia de la compañía.

El **EBITDA registrado antes de la variación del valor de los activos alcanza los 33,1 millones de euros**, lo que supone un crecimiento del 8,6% vs 1T2011, como resultado de la mejora en el margen bruto y la reducción de los gastos de estructura arriba mencionados.

Durante el primer trimestre del año 2012 no se ha valorado la cartera de activos por un experto independiente, el valor reflejado en las cuentas, se corresponde con la tasación realizada en diciembre 2011 ajustado principalmente por las ventas de activos realizadas durante 1T2012.

El **resultado financiero neto del Grupo acumulado asciende a -54,1 millones de euros**, y recoge, junto con el gasto corriente, el impacto de la liquidación de las coberturas asociadas a la nueva financiación sindicada, así como de la valoración (-3,0 millones de euros) que no ha podido ser considerada como cobertura contable.

La línea de **impuestos**, por su parte, recoge únicamente el gasto por impuesto de aquellas sociedades con beneficio, así como la cancelación de un crédito fiscal por importe de 14,3 millones de euros, correspondiente a la sociedad Desarrollos Estructurales Vainés, S.A., participada al 100% por Metrovacesa, S.A. y en situación de Concurso Voluntario de Acreedores desde el pasado 28 de marzo de 2012.

El **resultado neto atribuible acumulado** a 31 de marzo de 2012 refleja una **pérdida de 48,5 millones de euros**, (+8,9 millones de euros en marzo 2011), que se traduce en un resultado por acción de -0,05 euros.

2.2. Balance de situación

El **balance de situación consolidado** a marzo 2012, suma un **total de activos de 7.708,9 millones de euros**, frente a 7.761,9 millones de euros correspondiente al cierre del ejercicio 2011.

Balance de Situación					
Activo (Millones de euros)	mar-12	dic-11	Pasivo (Millones de euros)	mar-12	dic-11
ACTIVO NO CORRIENTE	6.566,7	6.588,2	PATRIMONIO NETO	1.804,3	1.866,7
Fondo de comercio de consolidación	0,0	0,0	Capital Suscrito	1.482,2	1.482,2
Activos Intangibles	30,5	30,7	Reservas	466,7	611,7
Inmovilizaciones materiales	7,5	7,7	Acciones Propias	-0,3	-0,3
Inversiones Inmobiliarias	3.924,0	3.933,4	Resultado año anterior	0,0	0,0
Inversión en Empresas Asociadas	1.957,6	1.958,3	Resultado Balance	-48,5	-144,7
Activos Financieros no Corrientes	81,8	84,6	Ajustes en Balance por valoración	-137,3	-122,9
Derivados	0,0	0,0	Socios Externos	41,5	40,6
Activos por Impuestos Diferidos	565,2	573,5	PASIVO NO CORRIENTE	5.683,2	5.484,6
Otros Activos no Corrientes	0,0	0,0	Provisiones a Largo Plazo	107,5	105,0
			Endeudamiento Financiero L/P	5.054,1	4.859,8
			Otros Pasivos no Corrientes	55,0	55,4
			Pasivos Impuestos Diferidos, otros	466,5	464,4
ACTIVO CORRIENTE	1.142,1	1.173,7	PASIVO CORRIENTE	221,4	410,7
Existencias	982,8	990,7	Endeudamiento Financiero C/P	91,1	265,2
Deudores Comer., otras Ctas por Cobrar	81,6	84,1	Acreedores Comer., otras ctas a pagar	56,9	66,9
Otros Activos Financieros Corrientes	10,7	9,5	Administraciones públicas Acreedoras	7,1	11,3
Administraciones Públicas	4,9	5,0	Provisiones a Corto Plazo	41,1	40,9
Efectivo y otros Activos Líquidos Equivalentes	62,1	84,3	Otros Pasivos Corrientes	25,2	26,3
TOTAL ACTIVO	7.708,9	7.761,9	TOTAL PASIVO	7.708,9	7.761,9

2.3. Deuda Financiera

La deuda financiera neta consolidada de Metrovacesa a 31 de marzo se sitúa en 5.074,4 millones de euros, en línea con la cifra de cierre a diciembre 2011 (+0,8%).

El valor de mercado de la cartera actual de instrumentos de cobertura al cierre del primer trimestre asciende a -221,9 millones de euros, como consecuencia del continuado descenso de los tipos de interés.

Estructura de la deuda			
Millones de euros	mar-12	dic-11	% Crec.
Deuda por Intereses	19,4	18,0	7,4%
Gastos de Formalización	-41,2	-40,1	2,8%
Instrumentos de Cobertura	221,9	198,4	11,9%
Sindicado	2.412,5	2.405,8	0,3%
-Tramo A	1.860,0	1.860,0	-
-Tramo B	552,5	545,8	-
Hipotecario inmovilizado	2.179,1	2.183,4	-0,2%
Hipotecario suelo	223,9	223,9	0,0%
Subrogable	21,3	26,2	-18,6%
Préstamo circulante	108,2	109,4	-1,0%
Leasing	0,0	0,0	-
Deuda bancaria	4.945,1	4.948,7	-0,1%
Total Deuda Bruta	5.145,1	5.125,0	0,4%
Tesorería y Equivalentes	70,7	91,6	-22,9%
Total Deuda Neta	5.074,4	5.033,4	0,8%
Coste Medio	3,6%	3,8%	
Vida media	5,7	5,9	

3. Actividad de patrimonio

3.1. Negocio de Alquiler

Contribución bruta Patrimonio			
Millones de euros	3M12	3M11	% Crec.
Ingresos de Alquiler	43,2	40,2	7,3%
Costes directos	-3,8	-3,8	-0,5%
Margen bruto Alquiler (rentas netas)	39,4	36,5	7,9%
Margen bruto/Rentas	91,2%	90,7%	0,5%

Los ingresos por alquiler se han incrementado en un 7,3% frente al primer trimestre de 2011, principalmente por el centro comercial Arenas de Barcelona, inaugurado en marzo 2011, así como por el incremento en la renta variable en el segmento hoteles, derivado del aumento en la actividad turística en las zonas en las que Metrovacesa tiene sus activos.

Las rentas “homogéneas” en España, correspondientes a los activos que permanecen en cartera desde el 1 de enero de 2011, por su parte, han experimentado un incremento del 1,7%.

El margen bruto de alquiler alcanza los 39,4 millones de euros, que representa un 91,2% sobre ingresos y un 7,9% más que en el mismo periodo del año anterior.

A 31 de marzo de 2012, la cartera de superficie alquilable en explotación, sobre rasante, del Grupo Metrovacesa asciende a 1,1 millones de m², de los que el segmento Oficinas representa el 46% y Centros Comerciales el 22%, respectivamente.

Se mantiene la ocupación media de los activos de patrimonio en el 91%.

Detalle de ingresos de alquiler por segmento					
Millones de euros	Rentas 3M12	Rentas 3M11	% Crec.	Ocupación ⁽¹⁾	M ² ⁽²⁾
Oficinas	23,2	22,7	1,9%	87,4%	525.513
C. Comerciales	14,1	11,4	23,8%	89,2%	255.730
Hoteles	2,7	2,5	10,2%	100,0%	140.742
Diversificación	3,2	3,6	-12,4%	93,8%	216.456
Total Metrovacesa	43,2	40,2	7,3%	90,7%	1.138.441

⁽¹⁾Tasa de ocupación excluyendo edificios en rehabilitación.

⁽²⁾Superficie sobre rasante.

Rentas Homogéneas

Millones de euros	3M12	3M11	% Crec.
Oficinas	22,2	21,7	2,7%
Centros Comerciales	11,5	11,2	2,4%
Otros	5,8	6,0	-2,8%
Total Patrimonio	39,5	38,9	1,7%

3.2. Ventas de Activos

Ventas de activos

Millones de euros	3M12	3M11	% Crec.
Ingresos ventas de activos	6,8	22,7	-70,0%
Coste de ventas de activos	-5,6	-19,0	-70,3%
Margen bruto Venta Activos	1,2	3,8	-68,7%
% Margen	17,3%	16,6%	0,8%

Las **ventas de activos** llevadas a cabo durante el primer trimestre 2012 ascienden a **6,8 millones de euros**, con un margen de 1,2 millones de euros, y en su mayoría se corresponden con las ventas de 11 viviendas en el Edificio Torre de Madrid.

4. Actividad de promoción residencial y suelo

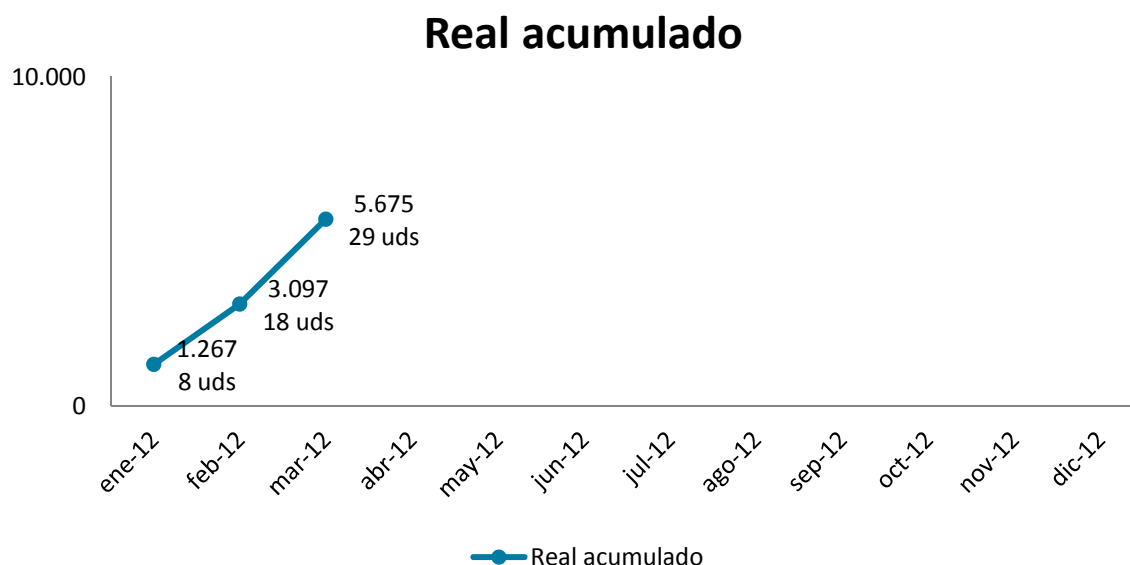
4.1. Promoción

En el primer trimestre del ejercicio, se han realizado **ventas por valor de 8,8 millones de euros**, incluyendo la venta parcial de una obra en curso en Barcelona por 3,1 millones de euros. El **stock pendiente** de entrega a 31 de marzo de 2012 **asciende a 275 unidades**, e incluye 20 viviendas nuevas como resultado del traspaso de obra paralizada a obra en curso del resto de la promoción mencionada anteriormente.

Contribución bruta Promoción de Vivienda

Millones de euros	3M12	3M11	% Crec.
Ventas promoción de vivienda	8,8	8,5	3,3%
Coste ventas vivienda	10,8	10,8	0,0%
Margen bruto Promoción	-2,0	-2,3	+11,7%
% Margen bruto / ventas	-23,3%	-27,2%	

Facturación por Viviendas Entregadas (miles de euros)



* No incluye la venta parcial de una obra en curso en Barcelona, por 3,1 millones de euros.

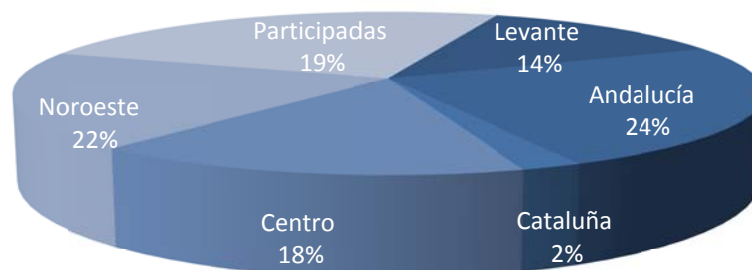
4.2. Suelo

Durante el primer trimestre 2012 no se han realizado ventas de suelo.

La cartera de suelo residencial al cierre de marzo 2012 es de 2,8 millones de m², concentrado, fundamentalmente en las regiones de **Andalucía (24%)**, **Noroeste (22%)** y **Centro (18%)**.

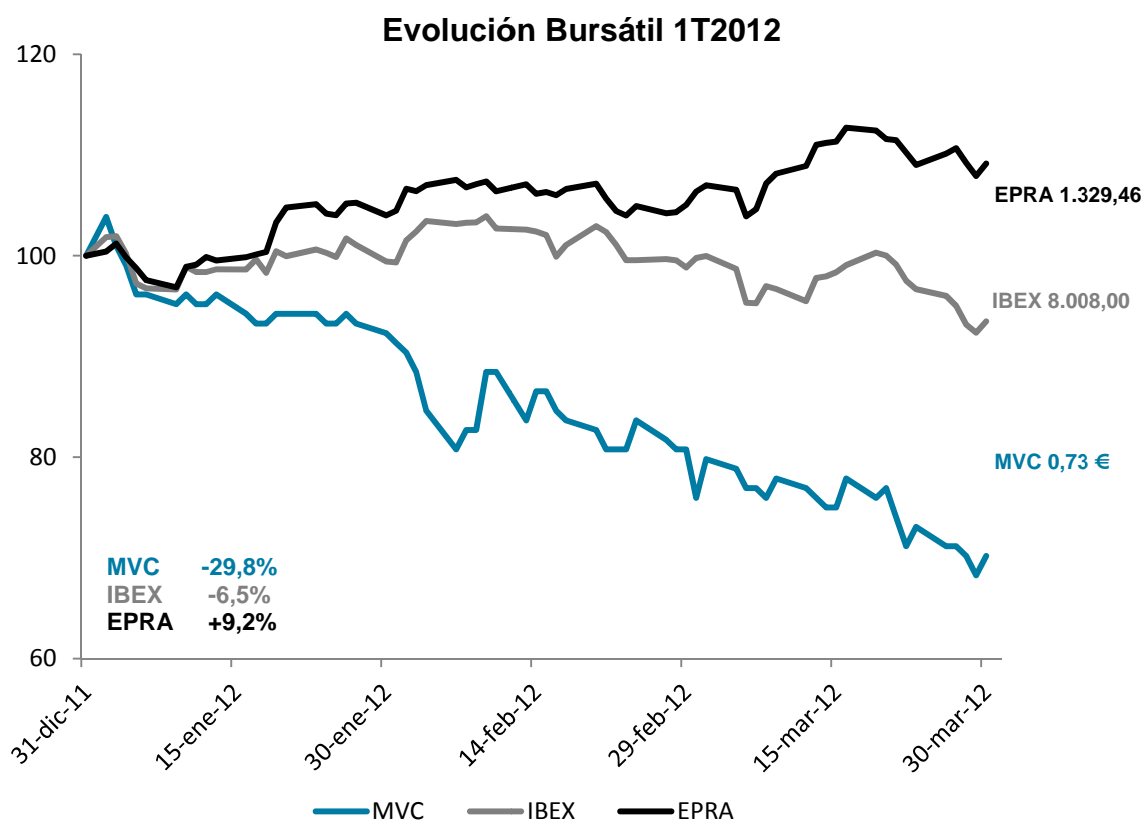
El 68% de la cartera de suelo del Grupo Metrovacesa es urbanizable, completada con un **30%** de suelo urbano y tan solo un **2%** de suelo clasificado como **no urbanizable**.

Cartera de suelo por regiones



5. Otros datos de interés

5.1. Evolución bursátil



La **cotización de la acción** de Metrovacesa ha cerrado el primer trimestre del ejercicio 2012 a un precio de **0,73 €**, lo que supone una **depreciación acumulada** en el año del **29,8 %** y una **capitalización bursátil de 721,4 millones de euros**. En este periodo, el **volumen medio de contratación ha sido de 64.375 acciones diarias**.

5.2 Cambios en la composición del Consejo de Administración y sus Órganos de Gobierno

Durante el primer trimestre del ejercicio 2012 no se han producido cambios en los órganos de gobierno de la sociedad.

5.3 Hechos Relevantes

31/01/2012- Información de operaciones sobre acciones propias efectuadas entre el 26/10/2011 y el 25/01/2012

29/02/2012- Resultados correspondientes al ejercicio 2011

30/03/2012- Informe anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2011

5.4 Accionariado

Accionariado* a 31 de marzo de 2012	
	% Capital social
Banco Santander, S.A.	34,87%
Banco Financiero y de Ahorros, S.A.	19,07%
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	17,34%
Banco de Sabadell, S.A.	12,35%
Banco Popular Español, S.A.	11,97%
TOTAL ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS	95,59%

**Incluye participación directa e indirecta*

Aviso importante

El presente documento ha sido elaborado a efectos meramente informativos por Metrovacesa, S.A. (la "Sociedad") La información financiera y operativa incluida en el presente documento, así como las opiniones y afirmaciones contenidas en el mismo no han sido objeto de verificación por parte de un tercero independiente. Ni la Sociedad, ni sus asesores ni sus representantes legales garantizan en modo alguno la imparcialidad, precisión, plenitud o corrección de los datos, opiniones o afirmaciones contenidos en este documento, como tampoco asumen responsabilidad de ningún tipo, ya sea por negligencia o por cualquier otro concepto, respecto de los daños o pérdidas que puedan derivarse de cualquier uso de este documento o de sus contenidos.

Las estimaciones de mercado y proyecciones que, en su caso, puedan contenerse en este documento constituyen meros juicios de valor de la Sociedad y podrán verse afectadas por factores y contingencias desconocidos o no tenidos en consideración en la fecha de elaboración y publicación del presente documento, por lo que en modo alguno garantizan el comportamiento futuro de las variables a las que se refieren. La Sociedad no asume bajo ninguna circunstancia el compromiso de actualizar o de hacer pública la revisión de cualesquiera estimaciones de mercado o proyecciones contenidas, en su caso, en el presente documento.

El presente documento no constituye una oferta pública a los efectos de lo dispuesto en el artículo 30 bis de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y su normativa de desarrollo, como tampoco constituye una oferta de compra, de venta o de canje ni una solicitud de una oferta de compra, de venta o de canje de títulos valores, ni una solicitud de voto o aprobación en ninguna jurisdicción.

PARA MÁS INFORMACIÓN, CONTACTAR CON:

Relación con inversores:

902 400 450
ri@metrovacesa.es

Oficina del accionista:

902 400 450
oficinadelaccionista@metrovacesa.es