



Resultados Primer Semestre 2011 (Enero – Junio)

31 de agosto de 2011



Índice

1. Datos principales.....	3
2. Hechos significativos.....	4
• Culminación ampliación de capital y cierre de la reestructuración financiera.....	4
• Entrada en explotación del Centro Comercial Las Arenas de Barcelona.....	5
3. Estados financieros del Grupo.....	6
• Cuenta de Resultados.....	6
• Reestructuración financiera.....	7
• Balance de Situación.....	9
• Deuda financiera.....	10
4. Valor de los activos.....	11
5. Actividad de patrimonio.....	12
• Negocio de alquiler.....	12
• Ventas de activos.....	13
• Cartera de proyectos.....	13
6. Actividad de promoción residencial y suelo.....	13
• Promoción.....	13
• Suelo.....	14
7. Otros datos de interés.....	15
• Evolución bursátil.....	15
• Cambios en la composición del Consejo de Administración y sus Órganos de Gobierno.....	16
• Hechos relevantes.....	16
• Accionariado.....	17

1. Datos principales

El pasado 1 de agosto, Metrovacesa ha completado la ampliación de capital aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el día 28 de junio, por un total de 1.378 millones de euros, con lo que culmina el proceso de reestructuración de la deuda de la compañía.

La ampliación de capital se ha encuadrado dentro de los acuerdos de reestructuración de una cifra de en torno a 5.200 millones de euros de deuda bancaria de la compañía.

Con fecha 4 de agosto de 2011, una vez cumplidas todas las condiciones suspensivas previstas para la efectividad de la reestructuración de la deuda de Metrovacesa, han quedado definitivamente novados los préstamos sujetos a dicha reestructuración.

El acuerdo firmado con la banca acreedora preserva el equilibrio entre los intereses de todas las partes y permitirá a Metrovacesa reducir de manera significativa su endeudamiento, dotándola de una estructura de capital estable a corto y medio plazo, necesaria para el desarrollo futuro. Asimismo, Metrovacesa continuará potenciando su carácter patrimonialista a través del impulso de sus activos en renta y del mantenimiento de la participación que posee en la sociedad francesa Gecina.

A continuación se detallan las principales magnitudes financieras y operativas alcanzadas en el primer semestre del ejercicio 2011:

Resumen Cuenta de Resultados	
Millones de euros	1S11
Total Ingresos	139,4
EBITDA antes de revalorización de activos	59,9
EBITDA después de revalorización de activos	17,0
Beneficio antes de impuestos	-11,0
Beneficio Neto Atribuible	15,3
Beneficio Neto sin revalorización de activos	45,3
Beneficio por acción (€)	0,0
Margen EBITDA antes de revalorización / Total Ingresos, en %	43,0%
Margen EBITDA con revalorización / Total Ingresos, en %	12,2%

1. Los **ingresos totales** acumulados en el primer semestre de 2011 ascienden a **139,4 millones de euros**, con un **margen bruto del 55%**, equivalente a **76,7 millones de euros** (17,5% en junio 2010).
2. La **actividad de patrimonio** aporta un **margen bruto** (antes de gastos de estructura) de **73,0 millones de euros**, (89,6% sobre ingresos).
3. Los **gastos de estructura** se han reducido un 21,6% respecto al mismo periodo de 2010, y **se sitúan en 16,7 millones de euros**.
4. El **EBITDA antes de revalorización de activos resultante es de 59,9 millones de euros**, lo que se traduce en un **margen sobre ingresos del 43,0%** y muestra un resultado superior en un 32,4% respecto al mismo periodo de 2010.

5. El beneficio neto atribuible alcanzado en el primer semestre de 2011 es de 15,3 millones de euros, frente a -15,0 millones de euros en junio 2010.
6. La deuda financiera neta al cierre de junio y tras la ampliación de capital suscrita asciende a 4.761,9 millones de euros.
7. Las inversiones acumuladas en 2011 ascienden a 28,2 millones de euros, principalmente en el proyecto de Las Arenas (entrada en explotación marzo 2011).
8. En abril ha entrado en explotación un hotel perteneciente al complejo urbanístico Centre del Món, en Perpiñán (Francia).

Datos operativos	
1S11	
Cartera de alquiler (MM m ²)	1,5
Ingresos alquiler (MM €)	81,5
Tasa de ocupación media (%) *	89,9%
Viviendas entregadas (unidades)	84
Viviendas pre-ventas (unidades)	61
Reserva de suelo residencial (MM m ²)	3,1
Inversiones realizadas (MM €)	28,2

* Excluyendo los inmuebles en rehabilitación.

2. Hechos significativos

Culminación ampliación de capital y cierre de la reestructuración financiera

Con fecha 1 de agosto de 2011, el Consejo de Administración de Metrovacesa ha acordado dar por concluido formalmente el proceso de suscripción del aumento de capital social.

El resultado del aumento de capital social, una vez concluidas las dos vueltas previstas (Periodo de Suscripción Preferente y Periodo de Asignación Discrecional):

- **Resultado del Periodo de Suscripción Preferente:** Conforme a la comunicación efectuada por la entidad agente de la ampliación de capital social, el número total de acciones nuevas suscritas durante el periodo de suscripción preferente (primera vuelta) asciende a 12.853.846 acciones, lo que representa un 0,988 % del total de la ampliación, siendo el importe económico de las acciones suscritas de 19.280.769 euros.
- **Resultado del Periodo de Asignación Discrecional:** El número total de acciones nuevas asignadas por el Consejo de Administración en compensación de créditos es de 905.653.361, de acuerdo con el siguiente desglose:

Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A.	163.384.207
Banco de Sabadell S.A.	114.807.397
Banco Español de Crédito S.A.	114.857.040
Banco Popular Español S.A.	110.666.665
Banco Santander S.A.	213.209.949
Bankia, S.A.	182.061.437
Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga, Antequera y Jaén (Unicaja)	6.666.666
Total	905.653.361

De acuerdo con los datos anteriores, el capital social de Metrovacesa queda aumentado en la cuantía de 1.377.760.810,50 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 918.507.207 nuevas acciones de un euro con cincuenta céntimos de euro (1,50 €) de valor nominal cada una y representadas mediante anotaciones en cuenta, lo que representa un 70,657 % del total de la ampliación. El resto del aumento de capital en la parte no suscrita, es decir, en cuanto a un total de 381.428.635 acciones por un importe nominal de 572.142.952,50 euros, queda sin efecto.

Posteriormente, con fecha 4 de agosto de 2011, una vez cumplidas todas las condiciones suspensivas previstas para la efectividad de la reestructuración de la deuda de Metrovacesa, han quedado definitivamente novados los préstamos sujetos a dicha reestructuración. (Más detalle en apartado 3.2)

Entrada en explotación del centro comercial Las Arenas de Barcelona

El pasado día 24 de marzo de 2011 se inauguró el centro comercial Arenas de Barcelona, con una ocupación en el momento de la entrada en explotación del 92%. El complejo está compuesto por un centro comercial de 31.600 m² de SBA, un edificio de oficinas de 5.200 m² (100% alquilado), cuatro niveles de parking subterráneo con capacidad para 1.250 plazas de aparcamiento para coches y 500 plazas para motos. El diseño de este centro aúna el respeto por la arquitectura de un edificio singular con la construcción de un equipamiento urbano que ofrece respuestas a las necesidades actuales de la sociedad.

La conservación de la fachada original, situada cuatro metros sobre la altura actual de la calle, ha supuesto un desafío arquitectónico de primer orden y ha obligado a buscar soluciones técnicas singulares. El proyecto de Arenas de Barcelona fue realizado por los estudios de arquitectura de Richard Rogers Partnership y Alonso-Balaguer, Arquitectos Asociados.

El espacio alquilable en el complejo Arenas de Barcelona no sólo incluye usos puramente comerciales, sino también una completa y singular oferta de espacios de ocio, gastronomía, cultura y el edificio E-Forum de oficinas, alquilado a la Agencia Tributaria en su totalidad.

3. Estados financieros del Grupo

3.1. Cuenta de Resultados

Cuenta de Resultados			
Millones de euros	1S11	1S10	% Crec.
Ingresos de alquiler	81,5	89,5	-8,9%
Venta de Activos	33,7	149,7	-77,5%
Ventas Promoción vivienda	18,9	127,3	-85,1%
Ventas Suelo	2,8	10,5	-73,7%
Ingresos Servicios	2,5	3,1	-20,1%
TOTAL INGRESOS	139,4	380,2	-63,3%
Contribución al margen bruto:			
Margen bruto Alquileres	73,0	79,1	-7,7%
Margen bruto Venta Activos	4,8	-14,2	134,1%
Margen bruto Vivienda	-2,7	-1,3	-98,5%
Margen bruto Suelo	0,3	1,2	-75,9%
Margen bruto Servicios	1,2	1,9	-35,5%
MARGEN BRUTO	76,7	66,6	15,1%
Gastos generales	-7,9	-10,9	-27,7%
Gastos personal	-8,9	-10,4	-15,1%
Gastos generales y de personal	-16,7	-21,4	-21,6%
EBITDA antes de revaloración de activos	59,9	45,3	32,4%
Variación en valor de mercado en activos	-42,9	-85,2	49,7%
EBITDA después de revalorización de activos	17,0	-39,9	142,6%
Amortizaciones	-1,9	-2,9	-34,3%
Provisiones	-7,8	-28,0	-72,2%
Resultado por deterioro	-2,0	0,0	n.a.
Gastos financieros (netos de ingresos)	-103,8	-94,8	9,4%
Capitalización gastos financieros	8,0	8,4	-5,6%
Resultado financiero neto	-95,8	-86,4	10,9%
Otras Ganancias o Pérdidas	-18,9	72,1	-126,3%
Puesta en equivalencia	98,4	46,9	109,9%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-11,0	-38,3	71,2%
Impuestos	27,4	24,5	12,0%
Minoritarios	-1,1	-1,3	12,7%
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE	15,3	-15,0	202,0%
Resultado neto sin Revalorización activos	45,3	44,6	1,6%
Nº medio de acciones en circulación (MM) post-ampliación	988,2	988,2	n.a.
BPA (€)	0,02	-0,02	n.a.

Los ingresos totales acumulados al cierre del primer semestre 2011 ascienden a 139,4 millones de euros, siendo el margen bruto (antes de gastos generales y de personal) de 76,7 millones de euros.

La actividad de patrimonio aporta un **margen operativo del 89,6%**, que disminuye un 7,7% respecto al 1S 2010.

Las **ventas de activos** cerradas en este período alcanzan los **33,7 millones de euros**, muy por debajo de las realizadas en el mismo período de 2010, pero con un **margen significativamente más alto (4,8 millones de euros** a cierre de junio 2011 frente a -14,2 millones de euros en junio 2010).

Los gastos de estructura se sitúan en 16,7 millones de euros, de los cuales 7,9 millones de euros corresponden a gastos generales y 8,9 millones de euros a gastos de personal. Estas partidas se han visto reducidas en un 21,6% respecto al primer semestre de 2010.

El EBITDA calculado excluyendo la variación del valor de los activos, **alcanza los 59,9 millones de euros**, lo que supone un incremento del 32,4% respecto al obtenido en el mismo periodo del año anterior y un margen del **43% sobre ingresos totales**.

La partida de **revalorización de activos** recoge un decremento acumulado del valor de la cartera de patrimonio en el semestre por importe de **-42,9 millones de euros**.

Por su parte, la partida de **provisiones (7,8 millones de euros)** incluye, principalmente, el ajuste en el valor de las existencias de suelo y promoción.

El epígrafe "Otras pérdidas y ganancias" incorpora el registro de una sociedad participada por el método de integración global, como consecuencia del incremento en su participación hasta el 100%, efectuado en el segundo trimestre del ejercicio y cuyo impacto asciende a -15,9 millones de euros.

Respecto a la participación que Metrovacesa ostenta en la filial francesa **Gecina (26,85%)**, como Puesta en equivalencia se ha recogido el **resultado atribuible** aportado por esta sociedad en el primer semestre de 2011 (**108,1 millones de euros**).

El resultado neto atribuible correspondiente al cierre del primer semestre de 2011 refleja una ganancia de **15,3 millones de euros** frente al resultado negativo de -15,0 millones de euros de junio 2010. Este resultado positivo a cierre del primer semestre se traduce en un **beneficio por acción post- ampliación de 0,02 €**

3.2. Reestructuración Financiera

El acuerdo firmado entre Metrovacesa y las entidades acreedoras presentes en el crédito sindicado conlleva la refinanciación de dicho crédito, que asciende a un total de 3.210 millones de euros, a cinco años, así como la refinanciación de los préstamos bilaterales que la Compañía mantiene con diversas entidades financieras y que se elevan, aproximadamente, a 1.370 millones de euros.

El acuerdo recoge una **ampliación de capital por parte de los bancos accionistas presentes en el Consejo** de Metrovacesa, que se ha culminado **por un total de 1.358 millones de euros por compensación de créditos**, de los que 779 millones de euros provienen de la financiación sindicada y el resto de préstamos bilaterales, incluidos dos préstamos participativos otorgados en 2009 por la conversión de dos líneas de liquidez otorgadas por estos bancos accionistas, por importe acumulado de 129,9 millones de euros.

El **nuevo préstamo sindicado** resultante se divide así en dos tramos:

- Un **tramo A, con un importe de 1.860 millones de euros, vinculado al negocio recurrente patrimonialista**, con vencimiento a cinco años y garantizado, entre otras, con prenda sobre las acciones representativas del 26,85% del capital social que Metrovacesa posee de su filial francesa Gecina.

- Un **Tramo B**, vinculado al negocio no recurrente (suelo y promociones residenciales), con un vencimiento final a 10 años y amortizaciones anticipadas a medida que dicho negocio no recurrente genere excesos de flujo de caja, por un importe máximo de **621,3 millones de euros**.

Del importe del Tramo B, 571,4 millones de euros corresponden al importe inicial y 49,9 millones de euros a la posterior inclusión en dicho tramo de determinados préstamos hipotecarios sobre activos de suelo. No obstante, el importe total del Tramo B podrá reducirse dentro de los tres primeros meses siguientes a la entrada en vigor de la novación, mediante operaciones de dación en pago con determinados activos de suelo y operaciones de complemento de hipotecas ya existentes sobre activos de patrimonio.

Adicionalmente se ha procedido a la novación de préstamos otorgados bilateralmente por entidades prestamistas del Préstamo Sindicado que no estaban garantizados o eran préstamos hipotecarios sobre activos de patrimonio, así como otros préstamos hipotecarios sobre activos de suelo otorgados bilateralmente por entidades prestamistas del Préstamo Sindicado que no se habían adherido al Tramo B (en su conjunto, el "**Acuerdo de Refinanciación de los Bilaterales**").

El objeto del Acuerdo de Refinanciación de los Bilaterales ha sido el otorgamiento de un periodo de carencia de 5 años, la concesión de un nuevo plazo para el pago de los importes vencidos pendientes de pago y la modificación del margen aplicable, siendo el importe total de los créditos novados incluidos en este apartado de 1.122,1 millones de euros. Otros préstamos de esta naturaleza se han incorporado al Tramo B o han sido objeto de capitalización en la Capitalización de Créditos.

Por último, parte de la deuda no vinculada al Acuerdo de Refinanciación de los Bilaterales ha sido capitalizada como parte de la Capitalización de Créditos o ha quedado novada en términos sustancialmente similares a los contemplados en el Acuerdo de Refinanciación de los Bilaterales (897,6 millones de euros).

El cierre del proceso de refinanciación de la deuda asegura la estabilidad necesaria para el desarrollo futuro de Metrovacesa y permitirá seguir potenciando el carácter patrimonialista a través del impulso de activos en renta y del mantenimiento de la participación que posee en la sociedad francesa Gecina.

3.3. Balance de situación

Balance de Situación					
Activo (Millones de euros)	jun-11	dic-10	Pasivo (Millones de euros)	jun-11	dic-10
ACTIVO NO CORRIENTE	6.701,7	6.494,2	PATRIMONIO NETO	2.201,1	779,2
Fondo de comercio de consolidación	0,0	0,0	Capital Suscrito	1.482,2	104,5
Activos Intangibles	22,1	19,8	Reservas	692,0	788,4
Inmovilizaciones materiales	8,2	9,9	Acciones Propias	-14,2	-23,6
Inversiones Inmobiliarias	4.021,8	3.897,3	Resultado Balance	15,3	-89,9
Inversión en Empresas Asociadas	2.015,9	1.989,4	Ajustes en Balance por valoración	-14,3	-39,1
Activos Financieros no Corrientes	87,6	56,0	Socios Externos	40,1	39,0
Derivados	0,0	0,0	PASIVO NO CORRIENTE	2.774,3	2.804,2
Activos por Impuestos Diferidos	546,0	521,7	Provisiones a Largo Plazo	165,8	172,7
Otros Activos no Corrientes	0,1	0,0	Endeudamiento Financiero L/P	2.051,0	1.798,5
			Otros Pasivos no Corrientes	64,1	349,0
			Pasivos Impuestos Diferidos, otros	493,3	484,0
ACTIVO CORRIENTE	1.325,0	1.281,0	PASIVO CORRIENTE	3.051,3	4.191,7
Existencias	1.043,0	1.107,7	Endeudamiento Financiero C/P	2.901,4	4.014,6
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	75,3	73,1	Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar	76,3	85,4
Otros Activos Financieros Corrientes	82,0	25,8	Administraciones Públicas Acreedoras	7,5	11,9
Administraciones Públicas	6,4	10,7	Provisiones a Corto Plazo	39,7	52,7
Efectivo y otros Activos Líquidos Equivalentes	118,3	63,7	Otros Pasivos Corrientes	26,4	27,1
TOTAL ACTIVO	8.026,7	7.775,1	TOTAL PASIVO	8.026,7	7.775,1

Conforme a lo establecido en la Consulta nº 4 del BOICAC nº 81 de marzo de 2010, y en tanto que la inscripción registral del aumento de capital ha tenido lugar entre la fecha de cierre y la de formulación de los estados financieros intermedios consolidados, la ampliación de capital ha sido registrada en el balance de situación resumido consolidado al 30 de junio de 2011.

El **balance de situación consolidado** al cierre del primer semestre de 2011, que **incorpora el efecto de la ampliación de capital de 1.378 millones de euros**, suma un **total de activos de 8.026,7 millones de euros**, frente a 7.775,1 millones de euros correspondiente al cierre del ejercicio 2010.

Las **inversiones** realizadas hasta el cierre de junio ascienden a **28,2 millones de euros**, principalmente, por la inversión realizada para finalizar el proyecto del centro comercial Arenas de Barcelona que se ha puesto en explotación en marzo 2011.

La partida de Deudores Comerciales y Otras Cuentas a cobrar ha disminuido en el segundo trimestre de 2011 como consecuencia del **cobro del dividendo de Gecina correspondiente al ejercicio 2010 por importe de 74,0 millones de euros**.

El **resultado económico del período de suscripción preferente** de la ampliación de capital, de **19,3 millones euros** se recoge dentro del epígrafe **Efectivo y otros Activos Líquidos Equivalentes**.

3.4. Deuda Financiera

Como resultado de la ampliación de capital cerrada y los acuerdos de refinanciación explicados anteriormente, **a cierre de junio de 2011, la deuda financiera neta consolidada de Metrovacesa se ha reducido hasta los 4.761,9 millones de euros.**

Estructura de la deuda			
Millones de euros	jun-11	dic-10	% Crec.
Deuda por Intereses	21,6	29,8	-27,4%
Gastos de Formalización	-26,8	-31,2	-14,0%
Instrumentos de Cobertura	27,4	55,4	-50,6%
Sindicado	2.481,3	3.210,0	-22,7%
-Tramo A	1.860,0	-	-
-Tramo B	621,3	-	-
Hipotecario inmovilizado	1.995,0	1.972,1	1,2%
Hipotecario suelo	258,9	216,9	19,3%
Subrogable	50,1	77,9	-35,6%
Préstamo circulante	145,0	282,2	-48,6%
Leasing	0,0	0,0	0,0%
Deuda bancaria	4.930,3	5.759,0	-14,4%
Deuda bancaria sin cobertura ni leasing	4.925,1	5.757,7	-14,4%
Total Deuda Bruta	4.952,5	5.813,1	-14,8%
Tesorería y Equivalentes	190,6	87,2	118,5%
Total Deuda Neta	4.761,9	5.725,8	-16,8%
Coste Medio	3,8%	2,6%	
Vida media	6,2	4,4	

No obstante, dentro del marco de la reestructuración financiera, durante el segundo trimestre de 2011, **se han formalizado operaciones de préstamo** entre Metrovacesa y algunos de sus accionistas, (en concreto, Banco Español de Crédito, S.A. y Banco Popular Español, S.A.), con ciertas participadas, **por un importe total de 145 millones de euros**, que se han incluido en el listado de créditos susceptibles de capitalización en el aumento de capital aprobado por la Junta General de accionistas celebrada el pasado 28 de junio de 2011. **Asimismo se ha materializado la subrogación pendiente de una financiación hipotecaria por importe de 46 millones de euros** en cumplimiento de una obligación asumida en la adquisición de determinados activos.

4. Valor de los activos

4.1. Valoración de patrimonio, promoción y suelo, GAV

Metrovacesa ha realizado un proceso de valoración de la cartera de activos a 30 de junio de 2011 cumpliendo así con la recomendación de contar con valoraciones lo más próximas posibles a la finalización del proceso de la reestructuración financiera.

De acuerdo con la valoración realizada, **el valor de la cartera inmobiliaria de Metrovacesa es de 7.855,2 MM €** que se mantiene **en línea con la valoración de diciembre 2010** (7.852,7 MM €).

Entre las principales variaciones cabe destacar el incremento del valor de la cartera de **patrimonio en renta (+173,7 MM €, +5,4%)**, debido a la entrada en explotación de activos como el centro comercial Arenas en Barcelona, dos edificios del parque empresarial Vía Norte en Madrid o el hotel del complejo Centre del Món en Perpiñán.

El valor conjunto del negocio de **Promoción** (stock de unidades terminadas + promociones en curso) **se reduce en 22,8 MM € (-8,4%)**, como consecuencia, principalmente, de la reducción continuada de stock.

Por último, la cartera de **suelo existencias ha descendido un total de 89,5 MM € (-5,3%)**.

En términos homogéneos, es decir, considerando únicamente aquellos activos que se mantienen en la cartera a junio-11 sin modificaciones respecto a diciembre 2010, la variación semestral experimentada en la cartera de **patrimonio en explotación** es del **-1,6%**, del **-2,2%** en **patrimonio en curso** y del **-2,0%** en la cartera de **suelo en existencias**.

GAV - Valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo

Millones de euros	jun-11	dic-10	% Crec. Total	% Crec. Hom
Valor Activos de Patrimonio	6.020,6	5.905,7	1,9%	-1,7%
Patrimonio en Renta	3.379,2	3.205,5	5,4%	-1,6%
Obra en curso	697,2	790,3	-11,8%	-2,2%
Participación Gecina	1.944,1	1.910,0	1,8%	n.a.
Valor Activos de Promoción y Suelo	1.834,7	1.946,9	-5,8%	
-Suelo	1.585,4	1.674,8	-5,3%	-2,0%
-Promoción	249,3	272,1	-8,4%	n.a.
Total activos (GAV) Grupo MVC	7.855,2	7.852,7	0,0%	n.a.

5. Actividad de patrimonio

5.1. Negocio de Alquiler

Contribución bruta Patrimonio			
Millones de euros	1S11	1S10	% Crec.
Ingresos de Alquiler	81,5	89,5	-8,9%
Costes directos	-8,5	-10,5	-19,2%
Margen bruto Alquiler (rentas netas)	73,0	79,1	-7,7%
Margen bruto/Rentas	89,6%	88,3%	1,4%

El margen bruto de alquiler alcanza los **73,0 millones de euros (89,6%**, frente al 88,3% en 1S2010) y, a pesar del impacto directo de la caída en ingresos por las ventas en 2010 de los inmuebles de Düsseldorf y el complejo Triángulo de Princesa, representa únicamente un 7,7% menos que en el mismo periodo del año anterior.

La **ocupación media** de los activos de patrimonio se mantiene **en torno al 90%** a pesar de la reciente puesta en explotación de dos edificios de oficinas en el Parque Empresarial Vía Norte o los centros comerciales Arenas de Barcelona y Centre del Món.

Detalle de ingresos de alquiler por segmento ⁽¹⁾					
Millones de euros	Rentas 1S11	Rentas 1S10	% Crec.	% Tasa de Ocup.	Superficie M ²
Oficinas	45,4	51,9	-12,5%	86,2%	525.513
C. Comerciales	24,3	22,1	9,9%	88,6%	256.865
Hoteles	5,0	7,2	-31,4%	100,0%	140.718
Diversificación	6,9	8,3	-17,0%	91,3%	568.354
Total Metrovacesa	81,5	89,5	-8,9%	89,9%	1.491.451

⁽¹⁾Tasa de ocupación excluyendo edificios en rehabilitación.

Las rentas “homogéneas” en España, correspondientes a los activos que permanecen en cartera desde el 1 de enero de 2010, excluidos aquéllos en situación especial, **han experimentado una disminución del 4,2%**.

Rentas Homogéneas			
Millones de euros	1S11	1S10	% Crec.
Oficinas España	41,8	44,2	-5,3%
Centros Comerciales España	21,8	21,8	-0,2%
Otros	10,3	11,2	-7,8%
Total Patrimonio España	73,9	77,2	-4,2%

5.2. Ventas de Activos

Ventas de activos			
Millones de euros	1S11	1S10	% Crec.
Ingresos ventas de activos	33,7	149,7	-77,5%
Coste de ventas de activos	-28,8	-163,9	-82,4%
Plusvalía Ventas Patrimonio	4,8	-14,2	134,1%
% Margen	14,4%	-9,5%	23,8%

Durante el primer semestre de 2011 las únicas desinversiones de activos que se han llevado a cabo se corresponden con ventas a **viviendas en Torre de Madrid** (25,6 millones de euros), **dos naves industriales** de una sociedad participada (5,5 millones de euros) y a varias **plazas de aparcamiento** (2,3 millones de euros). Estas desinversiones se han producido, de forma acumulada, a precios por encima de sus valoraciones de mercado, permitiendo alcanzar un margen acumulado del 14,4%, frente al -9,5% en el primer semestre de 2010.

5.3. Cartera de proyectos

En el segundo trimestre de 2011 ha entrado en explotación un hotel perteneciente al complejo terciario Centre del Món, en Perpiñán. La cartera de proyectos de **Metrovacesa al cierre del primer semestre de 2011 mantiene dos proyectos**, que aportarán una superficie alquilable estimada de 41.021 m² (un centro comercial con una superficie alquilable de 29.256 m² en España y un complejo urbanístico en Francia de 11.765 m²).

6. Actividad de promoción residencial y suelo

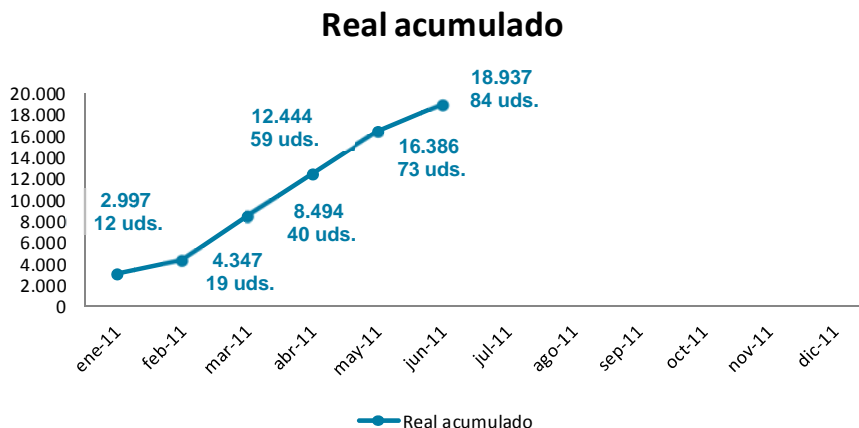
6.1. Promoción

Contribución bruta Promoción de Vivienda			
Millones de euros	1S11	1S10	% Crec.
Ventas promoción de vivienda	18,9	127,3	-85,1%
Coste ventas vivienda	21,6	128,6	-83,2%
Margen bruto Promoción	-2,7	-1,3	-98,5%
% Margen bruto / ventas	-14,1%	-1,1%	

Los **ingresos acumulados por ventas de viviendas** al cierre del primer semestre de 2011 ascienden a **18,9 millones de euros**, cifra muy inferior a la conseguida en el mismo periodo del año anterior y consecuente con el limitado **stock pendiente de entrega (398 viviendas)**, con mayor dificultad de venta.

El número de **viviendas entregadas acumuladas** a junio 2011 se sitúa en **84 unidades**, frente a la cifra de 560 unidades correspondientes al mismo período en 2010.

Facturación por Viviendas Entregadas (miles de €)

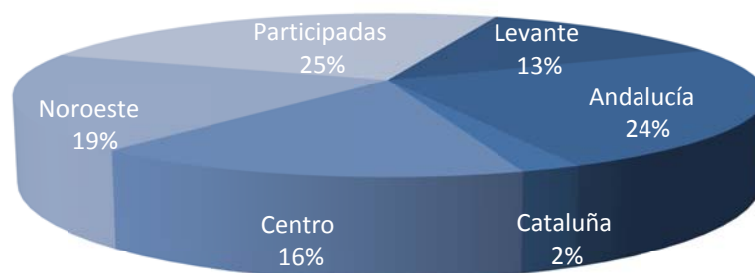


6.2. Suelo

Las **ventas realizadas** en el primer semestre de 2011 ascienden a **2,76 millones de euros**, con un **margen del 10,0%**. La cartera de suelo residencial al cierre de junio de 2011 es de 3,1 millones de m², concentrado, fundamentalmente en las regiones de **Andalucía (24%)**, **Noroeste (19%)** y **Centro (16%)**.

Tan sólo el 2% de la cartera de suelo de Metrovacesa, incluyendo participadas, se encuentra clasificado como **no urbanizable**, mientras que el resto del suelo se trata de **suelo urbano (31%)** o en estado **urbanizable (67%)**.

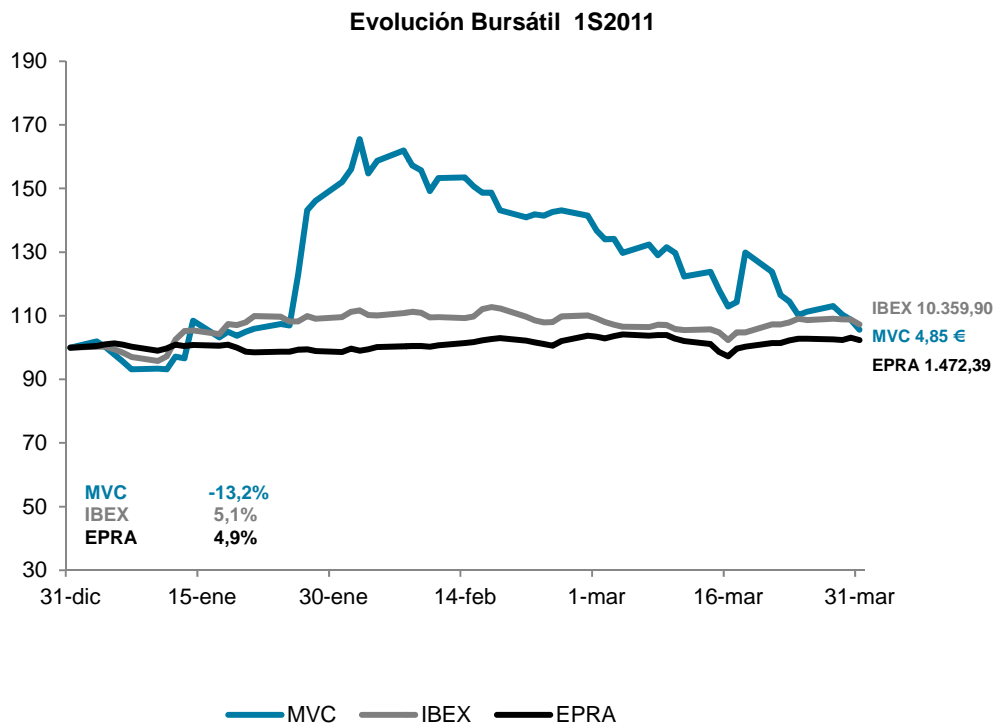
Cartera de suelo, por regiones



Con fecha 29 de julio de 2011, se ha vendido un suelo en Barcelona, denominado **“La Maquinista”**, por un importe total de **57 millones de euros** a la sociedad franco holandesa Unibail- Rodamco.

7. Otros datos de interés

7.1. Evolución bursátil



La **cotización de la acción** de Metrovacesa ha cerrado el primer semestre del ejercicio 2011 a un precio de **4,85 €**, lo que supone una **depreciación acumulada** en el año del **13,2 %** y una **capitalización bursátil de 337,8 millones de euros**. En este período, el **volumen medio de contratación ha sido de 24.711 acciones diarias**. Para favorecer la liquidez y regularidad de la cotización de la acción, Metrovacesa mantiene un contrato de liquidez con Banco Sabadell.

Con posterioridad al cierre del primer semestre de 2011 y como consecuencia de la necesidad de determinar y mantener cuadrada la ecuación de canje para el aumento de capital aprobado por la Junta General de accionistas celebrada el 28 de junio de 2011, la operativa del contrato de liquidez quedó en suspenso entre los días 6 y 11 de julio, ambos inclusive.

El aumento de capital completado ha supuesto la puesta en circulación de 918.507.207 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, que añadidas a las acciones existentes anteriormente suman un total de 988.160.679 acciones.

La puesta en circulación de las nuevas acciones tuvo lugar el pasado día 5 de agosto de 2011. Como consecuencia de este hecho y siguiendo la normativa de la CNMV en materia de Contratos de Liquidez, el contrato de liquidez suscrito con Banco de Sabadell ha quedado nuevamente en suspenso desde el día 5 de agosto al 4 de septiembre de 2011, ambos inclusive.

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

En el año 2011 se han producido los siguientes cambios en el Consejo de Administración y en los órganos de gobierno de la sociedad:

Consejo de Administración:

- Nombramiento por cooptación de D. Remigio Iglesias Surribas como miembro del Consejo de Administración en condición de consejero externo dominical con fecha 12/05/2011, ratificado por la Junta General de 28/06/2011
- Dimisión de D. Carlos Muñoz González- Blanch como miembro del Consejo con fecha 12/05/2011

Otros Órganos de Gobierno:

- Nombramiento de D. Remigio Iglesias Surribas como miembro de la Comisión Ejecutiva (12/05/2011)
- Dimisión de D. Carlos Muñoz González- Blanch como miembro de la Comisión Ejecutiva (12/05/2011)

7.3 Hechos Relevantes

26/01/2011 - Información de operaciones sobre acciones propias efectuadas entre el 21/10/2010 y el 20/01/2011

25/02/2011 - Movimientos de autocartera del 21/01/2011 al 18/02/2011 y traspaso de la cuenta de efectivo

28/02/2011 - Resultados correspondientes al ejercicio 2010

28/02/2011- Informe anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2010

18/03/2011- Información relativa a los acuerdos de refinanciación alcanzados por la sociedad

18/03/2011- Rectificación sobre información relativa a los acuerdos de refinanciación alcanzados por la sociedad

18/03/2011- Información relativa a los acuerdos de refinanciación alcanzados por la sociedad notificando la celebración de un acuerdo de capitalización y voto que contiene un pacto parasocial entre accionistas relativo al ejercicio del derecho de voto

18/04/2011- Aprobación del Scheme of Arrangement. Proceso de refinanciación

3/05/2011- Información de operaciones sobre acciones propias efectuadas entre el 21/02/2011 y el 27/04/2011

12/05/2011- Nombramiento de D. Remigio Iglesias Surribas como miembro del Consejo de Administración y de la Comisión Ejecutiva y dimisión de D. Carlos Muñoz González- Blanch

20/05/2011- Aprobación de ampliación de capital por Consejo de Administración

20/05/2011- Convocatoria Junta General de Accionistas 2011

28/06/2011- Acuerdos aprobados en Junta General de Accionistas 2011

2/07/2011- Suspensión operativa temporal contrato de liquidez

7/07/2011- Ecuación de canje ampliación de capital social

7/07/2011- Aprobación y registro del folleto informativo del aumento de capital social

- 12/07/2011- Inicio período de suscripción preferente y reanudación del contrato de liquidez
- 20/07/2011- Movimientos cuenta de valores y cuenta de efectivo
- 27/07/2011- Resultados provisionales primera vuelta ampliación de capital
- 1/08/2011- Resultado del aumento de capital social, concluidas las dos vueltas previstas (Período de Suscripción Preferente y Período de Asignación Discrecional)
- 3/08/2011- Movimientos en cuenta de valores y cuenta de efectivo
- 4/08/2011- Admisión a negociación de acciones y contrato de liquidez
- 4/08/2011- Novación de préstamos y cierre de reestructuración financiera

7.4 Accionariado

Accionariado a 30 de junio de 2011 post ampliación	
	% Capital social
Banco Santander	34,87%
Bankia	19,07%
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	17,34%
Banco de Sabadell	12,35%
Banco Popular Español	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