



Resultados 2010 (Enero – Diciembre)

28 de Febrero de 2011



Índice

1. Datos principales.....	3
2. Hechos significativos.....	4
• Compra-venta de acciones con Interparking Hispania, S.A.....	4
• Proceso de reestructuración.....	4
• Venta del complejo inmobiliario denominado Triángulo Princesa.....	4
• Cambio de sede al Parque Empresarial Vía Norte en Las Tablas.....	5
3. Estados financieros del Grupo.....	5
• Cuenta de Resultados.....	5
• Balance de Situación.....	7
• Estructura de la deuda.....	8
4. Valor de los activos.....	8
• Valoración de patrimonio, promoción y suelo, GAV.....	9
• Cálculo del NAV.....	10
5. Actividad de patrimonio.....	10
• Negocio de alquiler.....	10
• Ventas de activos.....	11
• Cartera de proyectos.....	12
6. Actividad de promoción residencial y suelo.....	13
• Promoción.....	13
• Suelo.....	13
7. Otros datos de interés.....	14
• Evolución bursátil.....	14
• Cambios en la composición del Consejo de Administración y sus Órganos de Gobierno.....	15
• Hechos relevantes.....	15
• Accionariado.....	16

1. Datos principales

Metrovacesa presenta sus resultados consolidados del ejercicio 2010 (enero-diciembre), de los que destacan las siguientes magnitudes:

Resumen Cuenta de Resultados	
Millones de euros	12M10
Total Ingresos	545,3
EBITDA antes de revalorización de activos	88,6
EBITDA después de revaloriz. de activos	-388,9
Beneficio antes de impuestos	-364,5
Beneficio Neto Atribuible	-89,9
Beneficio Neto sin revalorización de activos	240,7
Beneficio por acción (€)	-1,3
Margen EBITDA antes de revalorización / Total Ingresos, en %	16,2%
Margen EBITDA con revalorización / Total Ingresos, en %	-71,3%

1. Los **ingresos totales** correspondientes al ejercicio 2010 ascienden a **545,3 millones de euros**, con un **margen bruto de 134,3 millones de euros**.
2. La **actividad de patrimonio** aporta un **margen bruto** (antes de gastos de estructura) **de 145,0 millones de euros**, (84,3% sobre ingresos).
3. Los **gastos de estructura se sitúan en 45,7 millones de euros**, reduciéndose un 42,7% respecto al ejercicio 2009 (79,8 millones de euros).
4. El **EBITDA antes de revalorización de activos es de 88,6 millones de euros**, lo que se traduce en un **margen sobre ingresos del 16,2%**.
5. El **Beneficio neto sin revalorización de activos asciende a 240,7 millones de euros**.
6. El **beneficio neto atribuible negativo** se sitúa en **-89,9 millones de euros** debido, principalmente, a la variación en valor de mercado de la cartera de activos (-477,5 millones de euros), al resultado financiero (-189,0 millones de euros) y a la aportación del resultado de Gecina (263,5 millones de euros).
7. La **valoración de los activos (GAV) realizada por externos independientes en el 4T10 de 7.852,7 millones de euros** es un 2,8% inferior a la valoración realizada en el 3T10 (8.082,6 millones de euros), debido a la evolución del mercado inmobiliario, unida a las desinversiones de activos y a la disminución de existencias experimentadas en este período así como al impacto positivo de la participación en Gecina. Patrimonio, con 5.905,7 millones de euros, representa el 75,2% del valor total de los activos.
8. La **deuda financiera neta ha descendido durante el ejercicio 2010 en 217,6 millones de euros**, hasta los 5.725,8 millones de euros.
9. Las **inversiones acumuladas en 2010 ascendieron a 160,2 millones de euros**. Principalmente en los proyectos de Las Arenas (entrada en explotación marzo 2011) y Centro Comercial Centre del Mon.

Datos operativos	
12M10	
Cartera de alquiler (Mn m2)	1,4
Ingresos alquiler (Mn €)	171,9
Tasa de ocupación media (%) *	89,1%
Viviendas entregadas (unidades)	775
Viviendas pre-ventas (unidades)	560
Reserva de suelo residencial (Mn m2)	3,2
Inversiones realizadas (Mn €)	160,2

* Excluyendo los inmuebles en rehabilitación.

2. Hechos significativos

Compraventa de acciones con Interparking Hispania, S.A.

Metrovacesa suscribió, el día 24 de diciembre de 2009, un contrato de compraventa de acciones con Interparking Hispania, S.A., en virtud del cual, Metrovacesa vendía a Interparking la totalidad del capital social de Metropark Aparcamientos S.A., entidad cabecera de la línea de actividad de Metrovacesa en el sector de aparcamientos.

El valor compañía asignado a Metropark fue de 120 millones de euros, resultando un precio de compra de 99,7 millones de euros una vez descontada su deuda neta a la fecha de la operación.

La operación quedó condicionada a la aprobación por las autoridades españolas de competencia, así como a otras formalidades derivadas de financiaciones existentes.

Posteriormente, con fecha 27 de enero de 2010, se formalizó la escritura de cierre de la operación al haberse cumplido las condiciones establecidas en el contrato de compraventa.

Proceso de refinanciación

Metrovacesa comunicó a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) el pasado 19 de marzo que se encuentra en una fase de negociación con las entidades financieras acreedoras donde se contempla, entre otras medidas y opciones, la posibilidad de una ampliación de capital. No obstante, no existe por el momento ningún acuerdo firme sobre los términos finales de la refinanciación ni sobre la cuantía de la eventual ampliación de capital.

Venta del complejo inmobiliario denominado “Triángulo Princesa”

Metrovacesa otorgó, el 28 de mayo de 2010, la escritura pública de compraventa del complejo inmobiliario denominado Triángulo Princesa, en Madrid. En virtud de la misma, Metrovacesa ha transmitido a las sociedades SA Continental Property Investments y Global Confeccion, S.L.U. (ambas pertenecientes al Grupo Continental Property Investments) dicho complejo inmobiliario por un precio total de 122 millones de euros.

Cambio de sede al Parque Empresarial Vía Norte en Las Tablas

Metrovacesa trasladó en septiembre su sede social al parque empresarial Vía Norte en el barrio de Las Tablas de Madrid con el fin de contar con unas instalaciones más adecuadas a sus necesidades, pasando a ocupar 3.000 metros cuadrados desde los aproximadamente 5.500 ocupados en la anterior sede que quedan disponibles para su alquiler en zona Prime.

3. Estados financieros del Grupo

3.1. Cuenta de Resultados

Cuenta de Resultados			
Millones de euros	12M10	12M09	% Crec.
Ingresos de alquiler	171,9	199,4	-13,8%
Venta de Activos	165,2	125,0	32,2%
Ventas Promoción vivienda	175,0	312,5	-44,0%
Ventas Suelo	26,2	49,1	-46,6%
Ingresos Servicios	6,9	12,5	-44,6%
TOTAL INGRESOS	545,3	698,5	-21,9%
Contribución al margen bruto:			
Margen bruto Alquileres	145,0	175,6	-17,4%
Margen bruto Venta Activos	-15,2	-2,1	608,2%
Margen bruto Vivienda	8,7	22,1	-60,5%
Margen bruto Suelo	-7,5	-1,8	-313,5%
Margen bruto Servicios	3,2	2,5	27,9%
MARGEN BRUTO	134,3	196,2	-31,6%
Gastos generales	-25,9	-42,9	-39,7%
Gastos personal	-19,8	-36,8	-46,2%
Gastos generales y de personal	-45,7	-79,8	-42,7%
EBITDA antes de revaloración de activos	88,6	116,5	-24,0%
Variación en valor de mercado en activos	-477,5	-702,5	32,0%
EBITDA después de revalorización de activos	-388,9	-586,1	33,6%
Amortizaciones	-5,5	-7,1	-21,7%
Provisiones	-90,2	-102,9	-12,3%
Resultado por deterioro	-28,1	-144,3	-80,5%
Gastos financieros (netos de ingresos)	-198,6	-215,5	-7,8%
Capitalización gastos financieros	9,6	27,5	-64,9%
Resultado financiero neto	-189,0	-188,1	0,5%
Otras ganancias o Pérdidas	80,9	-4,4	1936,7%
Deterioro rdo Enajenaciones Inst. Financieros	0,0	-53,4	-100,0%
Puesta en equivalencia	256,5	-79,3	423,4%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-364,5	-1.165,5	68,7%
Impuestos	270,8	276,7	-2,2%
Minoritarios	3,8	9,0	-58,3%
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE	-89,9	-879,8	89,8%
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE SIN REVALORIZACIÓN DE ACTIVOS	240,7	-399,8	160,2%
Nº medio de acciones en circulación (Mn)	69,0	69,7	n.a.
BPA (Eur)	-1,30	-12,63	89,7%
BPA sin revalorización de activos	3,49	-5,74	160,8%

Los ingresos totales acumulados al cierre del ejercicio 2010 ascienden a 545,3 millones de euros, siendo el margen bruto (antes de gastos generales y de personal) de 134,3 millones de euros.

La **actividad de patrimonio** continúa mostrando **márgenes operativos cercanos al 85%**, a pesar de que el margen bruto de alquileres disminuye un 17,4% debido, principalmente, a la venta de la sociedad Metropark y el resto de desinversiones realizadas en 2009 y 2010. **El crecimiento homogéneo de los ingresos de alquiler en España ha sido del -5%** (rentas homogéneas en 2010 de 143,6 millones de euros frente a 151,1 millones de euros en 2009). Por su parte, la **promoción residencial** alcanza un **margen operativo positivo del 5%**.

Los gastos de estructura se sitúan en 45,7 millones de euros, de los cuales 25,9 millones de euros corresponden a gastos generales y 19,8 millones de euros a gastos de personal.

La partida de **variación en valor de mercado en activos**, que incluye revalorización de activos y gastos por mantenimiento, asciende a -477,5 millones de euros a cierre del ejercicio 2010.

El EBITDA, excluyendo la variación del valor de los activos, **alcanza los 88,6 millones de euros**, lo que supone un descenso respecto a los 116,5 millones de euros obtenidos en 2009 muy marcado por la disminución de las rentas comentada anteriormente, junto con la evolución de los márgenes obtenidos en el negocio de promoción y en la venta de activos.

Por su parte, la partida de **provisiones (90,2 millones de euros)** incluye, principalmente, el ajuste de las existencias de promoción y suelo a su valor de mercado. La partida de **resultado por deterioro (28,1 millones de euros)**, recoge principalmente el deterioro de los fondos de comercio originados como consecuencia de la fusión de Bami con Inmobiliaria Zabálburu.

Respecto a la participación en Gecina, como **puesta en equivalencia** se ha recogido la diferencia de resultado aportado por esta sociedad a 31/12/2009 respecto a la previsión realizada al cierre del ejercicio, el resultado reportado a 30 de junio correspondiente a la participación que ostenta Metrovacesa (**53,9 millones de euros**), así como la estimación de resultado del segundo semestre correspondiente a la participación que ostenta Metrovacesa (**214,5 millones de euros**).

La partida de **Otras Ganancias o Pérdidas incluye la venta en enero 2010 de las acciones de la sociedad Metropark Aparcamientos S.A.** a Interparking Hispania S.A. por 120 millones de euros, resultando un precio de compra, después de su deuda, de 99,7 millones de euros.

El resultado neto consolidado correspondiente al cierre del ejercicio 2010 refleja una **pérdida de 89,9 millones de euros**.

Excluyendo el efecto neto de la variación de valor de los activos, el resultado neto consolidado sería de 240,7 millones € frente a un beneficio neto de -399,8 millones € a cierre del ejercicio 2009.

3.2. Balance de situación

Balance de Situación					
Activo (Millones de euros)	dic-10	dic-09	Pasivo (Millones de euros)	dic-10	dic-09
ACTIVO NO CORRIENTE	6.494,2	7.063,6	PATRIMONIO NETO	779,2	879,5
Fondo de comercio de cons.	0,0	16,2	Capital Suscrito	104,5	104,5
Activos Intangibles	19,8	7,1	Reservas	725,7	1.609,8
Inmovilizaciones materiales	9,9	39,2	Resultado año anterior	0,0	0,0
Inversiones Inmobiliarias	3.897,3	4.626,5	Resultado Balance	-89,9	-879,8
Inversión en Empr. Asociadas	1.989,4	1.798,7	Dividendo a cuenta ejercicio	0,0	0,0
Activos Financieros no Corrientes	56,0	66,3	Socios Externos	39,0	44,9
Activos por Impuestos Diferidos	521,7	509,2	PASIVO NO CORRIENTE	2.804,2	3.249,7
Otros Activos no Corrientes	0,0	0,5	Provisiones a Largo Plazo	172,7	163,2
			Deudas L.P. Ent Cto Arrend financieros	0,0	0,0
			Endeudamiento Financiero L/P	1.798,5	1.973,7
			Otros Pasivos no Corrientes	349,0	373,3
			Pasivos Imptos Diferidos, otros	484,0	739,5
ACTIVO CORRIENTE	1.280,9	1.562,5	PASIVO CORRIENTE	4.191,7	4.497,0
Existencias	1.107,7	1.349,5	Endeudamiento Financiero C/P	4.014,6	4.021,4
Deudores Com y Otras Ctas por Cobrar	73,1	82,1	Acreedores por arrendamientos financieros	0,0	0,0
Otros Activos Financ Corrientes	25,8	27,9	Acreedores Comerc. otras ctas a pagar	85,4	354,2
Administraciones Públicas	10,7	73,2	Administraciones públicas Acreedoras	11,9	32,3
Efectivo y otros Act Líquidos Equivalentes	63,7	29,8	Provisiones a Corto Plazo	52,7	55,5
TOTAL ACTIVO	7.775,1	8.626,2	Otros Pasivos Corrientes	27,1	33,6
			TOTAL PASIVO	7.775,1	8.626,2

El balance de situación consolidado al cierre del ejercicio 2010 suma un **total de activos de 7.775,1 millones de euros**, frente a 8.626,2 millones de euros correspondiente al cierre del ejercicio 2009.

En el mes de mayo se recibió el cobro del **dividendo de Gecina correspondiente al ejercicio 2009** por importe de **74,0 millones de euros**.

El epígrafe "Otros Pasivos no Corrientes" incluye **préstamos participativos por la conversión de dos líneas de liquidez** otorgadas por seis bancos accionistas de la compañía, por importes de 126,0 millones de euros y 103,9 millones de euros, respectivamente.

3.2.1. Inversiones realizadas en el ejercicio 2010

Las **inversiones realizadas a cierre del ejercicio 2010 ascienden a 160,2 millones de euros**, entre las cuales se encuentra la compra de un hotel llave en mano en Barberá (llave en mano) 13,4 MM € y la ejecución de una opción de compra existente sobre un suelo en Las Tablas, Madrid (23 MM €), y el resto se debe a las obras realizadas en los proyectos que la compañía actualmente tiene en curso, entre los que destaca el Centro Comercial Las Arenas en Barcelona (34,5 MM €), Vía Norte en Las Tablas, Madrid (34,4 MM €), Centre del Mon en Perpignan (41,8 MM €) y las obras de remodelación de viviendas en la Torre Madrid (10,3 MM €).

3.3. Deuda Financiera

La deuda financiera neta se sitúa en 5.725,8 millones de euros, lo que supone una disminución de 217,6 millones de euros con respecto al dato de cierre del ejercicio 2009, como resultado de los esfuerzos de refinanciación y venta de activos realizados.

El coste medio de la deuda disminuye hasta el 2,6% debido en parte al vencimiento de instrumentos de cobertura. La vida media de la deuda es de 4,4 años debido a las refinanciaciones de diversos préstamos.

Estructura de la deuda			
Millones de euros	dic-10	dic-09	% Crec.
Deuda por Intereses	29,8	43,1	-30,9%
Gastos de Formalización	-31,2	-37,7	-17,4%
Instrumentos de Cobertura	55,4	54,8	1,1%
Sindicado	3.210,0	3.210,0	0,0%
Hipotecario inmov	1.972,1	1.954,2	0,9%
Hipotecario suelo	216,9	187,8	15,5%
Subrogable	77,9	172,4	-54,8%
Préstamo circulante	282,2	410,4	-31,2%
Leasing	0,0	0,1	-100,0%
Deuda bancaria	5.759,0	5.934,9	-3,0%
Deuda bancaria sin cobertura ni leasing	5.757,7	5.940,1	-3,1%
Total Deuda Bruta	5.813,1	5.995,1	-3,0%
Tesorería y Equivalentes	87,2	51,7	68,7%
Total Deuda Neta	5.725,8	5.943,4	-3,7%
Deuda Asegurada	1.987,3	2.066,2	-3,8%
Deuda Asegurada	34,2%	34,5%	
Coste Medio	2,6%	2,9%	
Vida media	4,4	4,0	

4. Valor de los activos

4.1. Valoración de patrimonio, promoción y suelo, GAV

Metrovacesa ha realizado una valoración de activos a diciembre 2010 por expertos independientes dentro del proceso de reestructuración que se está llevando a cabo.

A diciembre 2010, el **valor de la cartera** inmobiliaria de Metrovacesa es de **7.852,7 millones de euros**, lo que supone una **disminución de un 2,8% respecto a septiembre de 2010** (8.082,6 millones de euros). Esta disminución se debe principalmente a la difícil situación de mercado así como a las desinversiones realizadas y a la disminución de existencias de promoción y suelo durante el 4T de 2010.

En términos homogéneos, es decir, sin variaciones en el conjunto de activos, la valoración de los activos inmobiliarios de patrimonio ha disminuido un 4,2% respecto a la última valoración, mientras que la bajada de valor de la cartera de suelo homogéneo ha sido del 3,6%.

GAV - Valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo				
Millones de euros	dic-10	sep-10	% Crec. Total	% Crec. Hom
Valor Activos de Patrimonio	5.905,7	6.001,5	-1,6%	-4,2%
Patrimonio España	3.888,1	4.026,7	-3,4%	-4,2%
-Patrimonio en Renta España	3.124,0	3.171,2	-1,5%	-2,3%
-O.Curso España	764,1	855,5	-10,7%	-11,0%
Patrimonio Internacional*	2.017,6	1.974,8	2,2%	-6,6%
Valor Activos de Promoción y Suelo	1.946,9	2.081,1	-6,4%	n.a
Total activos (GAV) Grupo MVC	7.852,7	8.082,6	-2,8%	n.a

**Incluye la participación de Gecina, cartera de activos de Alemania y un proyecto en Francia. El cálculo del crecimiento homogéneo del patrimonio internacional no incluye la participación en Gecina.*

4.2. Cálculo del NAV

El **NAV Bruto**, calculado como Fondos Propios (ajustados por minoritarios), incrementados por las plusvalías latentes en promoción y suelo, antes de impuestos, **alcanza los 1.950,1 millones de euros**, equivalentes a **28,27 € por acción**, lo que supone un aumento del 2% respecto al NAV Bruto a septiembre 2010. Por su parte, el **NAV Neto por acción** asciende a **21,69€**.

CÁLCULO DEL NAV Y NNAV					
Millones de euros	dic-10	sep-10	% Crec	Nav Proforma Dic 10 ⁽²⁾	Nav Proforma Sep 10 ⁽²⁾
Cálculo del NAV Bruto:					
Fondos Propios ajustados (sin minoritarios)	740,2	573,3	29%	970,1	803,2
+ Plusvalías Brutas (netas minoritarios)	1.163,4	1.279,2	-9%	1.163,4	1.279,2
+/- Otros ajustes	46,4	64,5	-28%	46,4	64,5
NAV Bruto (antes de impuestos)	1.950,1	1.917,0	2%	2.179,9	2.146,9
Cálculo del NAV Neto:					
+/- Impuestos por plusvalías	-440,7	-444,4	-1%	-440,7	-444,4
+/- Impuestos de otros ajustes	-13,0	-19,1	-32%	-13,0	-19,1
NAV Neto (después de impuestos)	1.496,3	1.453,5	3%	1.726,2	1.683,4
Cálculo por acción:					
Nº acciones (millones) ⁽¹⁾	69,0	69,0	0%	69,0	69,0
NAV Bruto por acción (€)	28,27	27,79	2%	31,61	31,12
NAV Neto por acción (€)	21,69	21,07	3%	25,03	24,40

(1) No incluye autocartera.

(2) Cálculo proforma del NAV y NNAV tomando en consideración la conversión en préstamos participativos de las dos líneas de liquidez por importe de 229,9 millones de euros que se menciona en el apartado 3.2.

5. Actividad de patrimonio

5.1. Negocio de Alquiler

Contribución bruta Patrimonio			
Millones de euros	12M10	12M09	% Crec.
Ingresos de Alquiler	171,9	199,4	-13,8%
Costes directos	-27,0	-23,8	13,3%
Margen bruto Alquiler (rentas netas)	145,0	175,6	-17,4%
Margen bruto/Rentas	84,3%	88,1%	-4,3%

El **margen operativo de alquiler** asciende a **145,0 millones de euros**, un 17,4% menos que el mismo periodo del año anterior. Esta bajada es consecuencia, principalmente de la venta de la sociedad Metropark y de activos en explotación en 2009 y 2010. El **margen bruto sobre ingresos** del ejercicio alcanza el **84,3%**.

La **ocupación media** de los activos de patrimonio se sitúa en el **89,1%**, lo que sigue demostrando el resultado positivo del esfuerzo comercial de la compañía, a pesar de la difícil situación de mercado.

Detalle de ingresos de alquiler por segmento

Millones de euros	Rentas 12M 10	Rentas 12M 09	% Crec.	Tasa de Ocupac ⁽¹⁾	Super. m ²
España:					
Oficinas	88,3	94,9	-6,9%	88,4%	496.646
C. Comerciales	42,1	44,7	-5,7%	87,6%	225.349
Otros ⁽²⁾	27,6	45,6	-39,5%	92,3%	699.110
Total España	158,0	185,1	-14,6%	89,2%	1.421.105
Internacional					
Oficinas	13,9	14,3	-2,9%	79,6%	20.584
Total Internacional	13,9	14,3	-2,9%	79,6%	20.584
Total Metrovacesa	171,9	199,4	-13,8%	89,1%	1.441.689

(1) Tasa de ocupación excluyendo edificios en rehabilitación.

(2) Los metros de "otros" incluyen los garajes de todos los activos

Rentas Homogéneas

Millones de euros	12M10	12M09	% Crec.
Oficinas España	85,5	89,7	-4,7%
Centros Comerciales España	38,9	40,5	-4,1%
Otros	19,3	20,9	-7,8%
Total Patrimonio España	143,6	151,1	-5,0%
Total Patrimonio España	143,6	151,1	-5,0%

Las rentas "homogéneas" en España, que corresponden a los activos que han estado en cartera desde el 1 de enero de 2010 con excepción de aquellos activos en situación especial, **han disminuido un 5,0%**.

5.2. Ventas de Activos

Ventas de activos

Millones de euros	12M10	12M09	% Crec.
Ingresos ventas de activos	165,2	125,0	32,2%
Coste de ventas de activos	-180,4	-127,2	41,9%
Plusvalía Ventas Patrimonio	-15,2	-2,1	
% Margen	-9,2%	-1,7%	-7,5%

En 2010 se han realizado ventas de inmuebles por 165,2 millones de euros con un margen negativo de -15,2 millones de euros. Entre las ventas realizadas al cierre del ejercicio 2010 caben destacar la del complejo inmobiliario denominado **Triángulo de Princesa** (Madrid) por 122,0 millones de euros, así como las de **dos edificios de oficinas** pertenecientes al Parque Empresarial **El Plantío** (Madrid) por 10,2 millones de euros, el **hotel La Maquinista** (Barcelona) por 7,2 millones de euros, la **residencia El Saler** (Valencia) por 3,5 millones de euros y viviendas en la **Torre Madrid** (8,2 millones de euros).

El 30 de noviembre de 2010, Metrovacesa firmó un contrato de compraventa de acciones con RP Complex Holding S.à.r.l. A través de este acuerdo, RP Complex adquirió las sociedades de Metrovacesa, propietarias del complejo inmobiliario de Koenigsallee en Düsseldorf, por un total de 183,5 millones de euros. El resultado de la operación se refleja en la partida Variación en valor de mercado en activos.

5.3. Cartera de proyectos

En el año 2010 han entrado en explotación **cuatro edificios de oficinas en Madrid** que suman a la cartera de Metrovacesa un total de 30 mil metros cuadrados de superficie alquilable: **Fuente de la Mora** (100% alquilado); **Arturo Soria, 343** (100% alquilado); **Encinar Metrovacesa** (100% alquilado), adquirido en permuta en 2009; y **Vía Norte** (al que Metrovacesa ha trasladado su sede y actualmente alquilado al 76%). Han entrado además en explotación el **Edificio E-Fórum**, perteneciente al Complejo Las Arenas en Barcelona y con un total de 4.600 m² de superficie (alquilado al 100% a la Agencia Tributaria); dos hoteles en Barcelona, **Diagonal 199** y **Hotel Barberá** (adquirido llave en mano); y el **Centro Comercial y aparcamiento Centre del Mon** en Perpiñán (Francia) con 11.531 m² de superficie alquilable y 697 plazas de aparcamiento.

Actualmente, **Metrovacesa continúa desarrollando 4 proyectos**, de los cuales, 3 se encuentra en España y 1 en Francia.

Cartera de proyectos del Grupo Metrovacesa		
	Proyectos	Superficie Alquilable m ²
España		
Oficinas	1	14.887
Centros Comerciales	2	59.595
Total España	3	74.482
Total Francia	1	15.066
Total Metrovacesa	4	89.548

El proyecto de Oficinas corresponde a la segunda fase de Vía Norte puesta en explotación en enero 2011.

El Centro Comercial Arenas de Barcelona, que desarrolla Metrovacesa en la antigua plaza de toros de la Ciudad Condal, se inaugurará a finales de próximo mes de marzo. En la actualidad más del 85 por ciento de la superficie alquilable se encuentra ya contratada, mientras que otro 5 por ciento se halla en un avanzado grado de negociación.

El edificio dispondrá de un gran espacio destinado al entretenimiento, cuyo centro son los más de 6.600 m² destinados a cines, un centro de ocio de FNAC -con 2.000 m² de superficie- y más de 110 locales comerciales situados en 10.000 m². El proyecto cuenta también con un aparcamiento para 1.250 vehículos y 500 motos.

6. Actividad de promoción residencial y suelo

6.1. Promoción

Contribución bruta Promoción de Vivienda

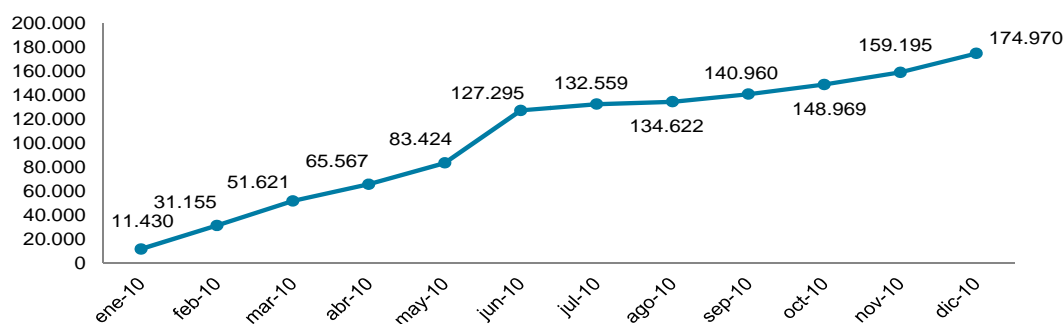
Millones de euros	12M10	12M09	% Crec.
Ventas promoción de vivienda	175,0	312,5	-44,0%
Coste ventas vivienda	166,2	290,4	-42,8%
Margen bruto Promoción	8,7	22,1	-60,5%
% Margen bruto / ventas	5,0%	7,1%	

Los **ingresos acumulados por ventas de viviendas** a cierre del ejercicio 2010 han alcanzado **175,0 millones de euros**, con un margen bruto sobre ingresos del 5%.

El número de **viviendas entregadas** a cierre del ejercicio 2010 se sitúa en **775 unidades**, frente a la cifra de 1.193 unidades correspondientes al ejercicio 2009. **Durante el ejercicio 2010 se han prevenido 560 unidades** (108,4 millones de euros), como resultado de las medidas comerciales iniciadas el año anterior.

Así la cartera de **promoción con riesgo se ha reducido aproximadamente en un 62%** hasta un saldo final a diciembre de 2010 de 482 unidades.

Facturación por Viviendas Entregadas (miles de €)



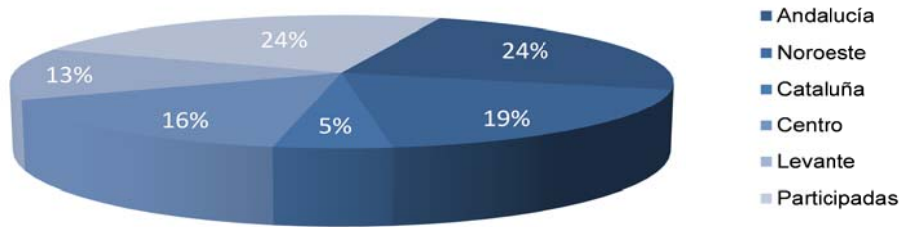
6.2. Suelo

Las ventas acumuladas al cierre del ejercicio 2010 ascienden a 26,2 millones de euros, con un margen acumulado de -7,5 millones de euros (-28,6%).

La mayor concentración de la cartera de suelo se encuentra en las regiones de **Andalucía (24%)**, **Noroeste (19%)** y **Centro (16%)**.

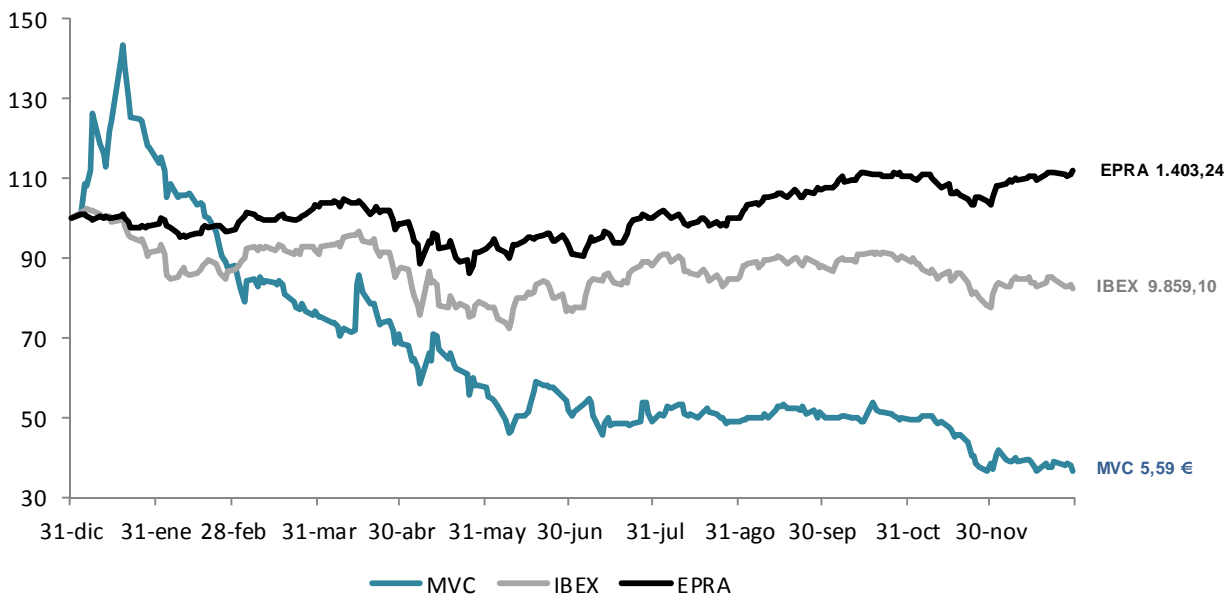
Tan sólo el 1% de la cartera de suelo de Metrovacesa, incluyendo participadas, se encuentra clasificado como **no urbanizable**, mientras que el resto del suelo se trata de suelo urbano (43%) o en estado urbanizable (55%).

Cartera de suelo, por regiones



7. Otros datos de interés

7.1. Evolución bursátil



La cotización de la acción de Metrovacesa ha cerrado este período a un precio de 5,59 €, lo que supone una depreciación acumulada en el año del 63,2%. Por su parte, el índice general nacional IBEX 35 mantiene una pérdida acumulada en 2010 del 17,4% y el índice de referencia inmobiliario en Europa, (EPRA), ha cerrado el año bursátil con un crecimiento total acumulado del 11,7%.

Durante el año 2010 el volumen medio de contratación ha sido de 12.139 acciones diarias. Para favorecer la liquidez y regularidad de la cotización de la acción, Metrovacesa mantiene un contrato de liquidez con Banco Sabadell.

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

En el año 2010 se han producido los siguientes cambios en el Consejo de Administración y en los órganos de gobierno de la sociedad:

Consejo de Administración:

- Nombramiento de D. José María Fernández Conquero como vocal del Consejo con carácter dominical en representación del Banco Popular Español con fecha 27/04/2010, ratificado por la Junta General de 29/06/2010
- Ratificación por la Junta General de 29/06/2010 del nombramiento de D. Joan Jiménez como miembro del Consejo, acordado por cooptación por el propio Consejo con fecha 28/07/2009
- Ratificación por la Junta General de 29/06/2010 del nombramiento de D. Carlos Muñoz González-Blanch como miembro del Consejo, acordado por cooptación por el propio Consejo con fecha 29/09/2009
- Ratificación por la Junta General de 29/06/2010 del nombramiento de D. Gonzalo Alcubilla Povedano como miembro del Consejo en representación de la entidad Inmogestión y Patrimonios, S.A., acordado por cooptación por el propio Consejo con fecha 29/09/2009
- Dimisión de D. Jesús Rodríguez Fernández como vocal del Consejo con fecha 27/04/2010
- Dimisión de D. Román Sanahuja Pons como miembro del Consejo con fecha 26/01/2010

Otros Órganos de Gobierno:

- Nombramiento de D. José María Fernández Conquero como vocal de la Comisión Ejecutiva (27/04/2010) y de la Comisión de Auditoría (27/04/2010)
- Dimisión de D. Jesús Rodríguez Fernández como vocal del de la Comisión Ejecutiva (27/04/2010) y de la Comisión de Auditoría (27/04/2010)

7.3 Hechos Relevantes

26/01/2010 - Dimisión de D. Román Sanahuja Pons como Consejero de Metrovacesa

28/01/2010 - Cierre de la venta de Metropark Aparcamientos, S.A.

15/02/2010 - Información de operaciones sobre acciones propias efectuadas entre el 9/11/2009 y el 8/02/2010

01/03/2010 - Resultados correspondientes al ejercicio 2009 (enero- diciembre)

19/03/2010 - Comunicación sobre el proceso de refinanciación

27/04/2010- Acuerdos Consejo de Administración y Comisiones Ejecutiva y de Auditoría

27/04/2010- Información de operaciones sobre acciones propias efectuadas entre el 9/02/2010 y el 20/04/2010

28/04/2010- Resultados correspondientes al primer trimestre de 2010 (enero- marzo)

- 27/05/2010- Convocatoria Junta General Ordinaria
- 28/05/2010- Venta del complejo inmobiliario denominado Triángulo Princesa en Madrid
- 17/06/2010- Contrato de liquidez
- 29/06/2010- Acuerdos adoptados en la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2010
- 27/07/2010- Información de operaciones sobre acciones propias efectuadas entre 21/04/2010 y el 20/07/2010
- 30/07/2010- Resultados correspondientes al primer semestre de 2010 (enero- junio)
- 26/10/2010- Información de operaciones sobre acciones propias efectuadas entre el 21/07/2010 y el 20/10/2010
- 12/11/2010- Resultados correspondientes al tercer trimestre de 2010 (enero- septiembre)
- 07/12/2010- Información sobre la decisión de la Cour de Cassation sobre el recurso de casación relativo al inmueble sito en Avenue de la Grande Armée de París

7.4 Accionariado

Accionariado a 31 de diciembre de 2010	
	% Capital social
Banco Santander ⁽¹⁾	23,63%
Grupo Sanahuja ⁽²⁾	17,49%
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	11,43%
Banco Popular Español	10,92%
Banco de Sabadell	10,41%
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid	9,13%
Barclays PLC	6,98%
Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona	5,19%
TOTAL ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS	95,18%
<i>Incluye participación directa e indirecta</i>	
⁽¹⁾ Incluye la participación de Banco Español de Crédito del 9,13%	
⁽²⁾ Únicamente derechos económicos	

Aviso importante

Este documento contiene estimaciones de mercado así como proyecciones y datos financieros obtenidos de diversas fuentes y que se refieren a la situación financiera, resultados operativos, estrategia y planes de futuro de Metrovacesa y de sus filiales.

Estas estimaciones no garantizan el comportamiento futuro de estas compañías, ya que las previsiones pueden verse afectadas por diversos factores y contingencias, de forma que el resultado final podría ser sustancialmente distinto del mencionado en este documento.

Se advierte a los analistas y a los inversores de que estas estimaciones y proyecciones son sólo representativas de la situación actual, a la fecha de elaboración de este documento. Metrovacesa no estará obligada a hacer pública la revisión de sus estimaciones que pudieran derivarse de circunstancias nuevas posteriores a la fecha de esta presentación (especialmente, cambios en la estrategia o en el negocio) o de acontecimientos inesperados.

PARA MÁS INFORMACIÓN, CONTACTAR CON:

Relación con inversores:

91 418 42 37
ri@metrovacesa.es

Oficina del accionista:

91 418 42 37
oficinadelaccionista@metrovacesa.es