



**Resultados Primer Trimestre
2013
(Enero– Marzo)**

30 de abril de 2013



Índice

1. Datos principales	3
1.1. A destacar	3
2. Estados financieros del Grupo	4
2.1. Cuenta de Resultados	4
2.2. Balance de situación	6
2.3. Deuda Financiera	6
3. Actividad de Patrimonio	7
3.1. Negocio de Alquiler	7
3.2. Ventas de Activos.....	8
4. Actividad de Promoción residencial y Suelo.....	9
4.1. Promoción	9
4.2. Suelo.....	9
5. Otros datos de interés.....	10
5.1. Evolución bursátil	10
5.2. Cambios en la composición del Consejo de Administración y sus Órganos de Gobierno.....	11
5.3. Hechos Relevantes	11
5.4. Accionariado	12

1. Datos principales

1.1. A destacar

- Cambio de criterio de contabilización, aplicando la NIIF 11, por el que sociedades contabilizadas anteriormente por el método proporcional pasan a contabilizarse por el método de participación. Con el objetivo de ofrecer una información homogénea y comparativa, se presenta un cierre proforma del primer trimestre de 2012
- Ingresos totales de 42,4 millones de euros, 36,6 millones de euros por ingresos por alquileres (-13,0% vs1T2012)
- Reducción de gastos de estructura en un 11,2% respecto a marzo 2012
- Resultado neto de -17,7 millones de euros
- Deuda financiera neta de 5.058,3 millones de euros
- Con fecha 18 de abril de 2013, la Comisión Nacional el Mercado de Valores (CNMV) ha autorizado la OPA de exclusión de cotización en Bolsa sobre Metrovacesa

Resumen Cuenta de Resultados

Millones de euros	3M13	3M12 PF	% Crec.
Total Ingresos	42,4	58,9	-28,1%
Margen bruto Alquileres	32,5	38,3	-15,1%
EBITDA antes de revalorización de activos	26,1	32,2	-19,0%
Beneficio antes de impuestos	-13,9	-30,0	53,7%
Beneficio Neto Atribuible	-17,7	-48,5	63,5%
Beneficio por acción (€)	-0,02	-0,05	63,5%

Resumen de Balance

Millones de euros	mar-13	dic-12 PF	% Crec.
Recursos Propios	1.557,2	1.551,6	0,4%
Deuda Neta	5.058,3	5.069,2	-0,2%

Resumen Datos Operativos

	3M13	3M12 PF	% Crec.
Cartera de alquiler (MM m ²) ⁽¹⁾	1,0	1,0	-1,9%
Tasa de ocupación media (%) ⁽²⁾	84,3%	89,6%	-5,9%
Viviendas entregadas (unidades)	11	29	-62,1%
Reserva de suelo residencial (MM m ²)	2,7	2,8	-3,8%

⁽¹⁾ Superficie sobre rasante

⁽²⁾ Tasa de ocupación excluyendo edificios en rehabilitación.

2. Estados financieros del Grupo

2.1. Cuenta de Resultados

Cuenta de Resultados			
Millones de euros	3M13	3M12 PF	% Crec.
Ingresos de alquiler	36,6	42,1	-13,0%
Venta de Activos	3,2	6,8	-53,2%
Ventas Promoción vivienda	1,5	8,8	-82,7%
Ventas Suelo	0,1	0,0	-
Ingresos Servicios	0,9	1,2	-23,7%
TOTAL INGRESOS	42,4	58,9	-28,1%
Contribución al margen bruto:			
Margen bruto Alquileres	32,5	38,3	-15,1%
Margen bruto Venta Activos	0,2	1,2	-83,1%
Margen bruto Vivienda	-1,9	-2,0	7,9%
Margen bruto Suelo	0,0	0,0	-
Margen bruto Servicios	0,6	0,8	-24,1%
MARGEN BRUTO	31,5	38,2	-17,7%
Gastos generales	-2,2	-2,2	-0,1%
Gastos personal	-3,1	-3,8	-17,7%
EBITDA antes de revaloración de activos	26,1	32,2	-19,0%
Variación en valor de mercado en activos	-0,6	-2,4	76,4%
EBITDA después de revalorización de activos	25,5	29,8	-14,4%
Amortizaciones	-0,5	-0,7	-25,4%
Provisiones	7,7	0,1	6968,5%
Resultado por deterioro	0,0	0,0	-
Gastos financieros (netos de ingresos)	-47,2	-53,8	-12,3%
Capitalización gastos financieros	0,0	0,0	-
Resultado financiero neto	-47,2	-53,8	-12,3%
Otras Ganancias o Pérdidas	0,4	-1,3	130,8%
Puesta en equivalencia	0,1	-4,1	103,5%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-13,9	-30,0	53,7%
Impuestos	-3,5	-17,6	-80,4%
Minoritarios	-0,4	-0,9	-58,1%
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE	-17,7	-48,5	63,5%

EBITDA antes de revalorización de activos de 25,5 millones de euros (-14,4% respecto a 1T2012)

- El Grupo Metrovacesa ha alcanzado unos **ingresos totales** acumulados al cierre del primer trimestre 2013 de **42,4 millones de euros**, con un **margen bruto del 74,3%**, equivalente a **31,5 millones de euros** (-17,7% respecto a marzo 2012).
- La **actividad del negocio de patrimonio** del Grupo, entendida como las líneas de alquiler y servicios, ha experimentado un descenso respecto al mismo periodo del año anterior (-13,3%) fundamentalmente provocado por la venta del edificio de oficinas Access Tower (Alemania) y la desocupación de los edificios Castellanas 278 y 280, en el último trimestre del ejercicio 2012.
- Por su parte, la actividad de **promoción residencial** ha aportado unos **ingresos de 1,5 millones de euros** y margen de -1,9 millones de euros, por la venta de 11 viviendas. El stock al cierre de marzo de 2013 se sitúa en 142 unidades.
- Las **ventas de activos** realizadas en este periodo ascienden a **3,2 millones de euros, con un margen de 0,2 millones de euros**, principalmente por la venta de 5 viviendas del edificio Torre de Madrid por un total de 3,1 millones de euros y varias plazas de aparcamiento.
- Las **ventas de suelo** ascienden a **0,1 millones de euros** por la venta de dos parcelas de un suelo en Torrent (Valencia).
- Las partidas de **gastos de estructura se han reducido en un 11,2%** respecto al primer trimestre 2012, fundamentalmente por la reducción en gastos de personal (-17,7%)

Resultado neto atribuible de -17,7 millones de euros

- La línea de **Provisiones** arroja un ingreso neto de **7,7 millones de euros** por la aplicación de dotaciones como consecuencia de la resolución de varios litigios en condiciones más favorables a las inicialmente previstas.
- El **resultado financiero neto acumulado del Grupo asciende a -47,2 millones de euros**, y recoge, junto con el gasto corriente, el resultado de la liquidación de las coberturas asociadas a la financiación sindicada, así como el gasto por cambio en la valoración de la parte de dichas coberturas no considerada como cobertura contable perfecta, siendo el impacto neto de las coberturas de -14,8 millones de euros.
- El **resultado neto atribuible** a 31 de marzo de 2013 refleja una **pérdida de 17,7 millones de euros** (-0,02 euros por acción).

2.2. Balance de situación

El **balance de situación consolidado** a marzo 2013, recoge un **total de activos de 7.338,4 millones de euros**, frente a 7.369,1 millones de euros a cierre 2012 PF.

Balance de Situación					
Activo (Millones de euros)	mar-13	dic-12 PF	Pasivo (Millones de euros)	mar-13	dic-12 PF
ACTIVO NO CORRIENTE	6.362,2	6.375,5	PATRIMONIO NETO	1.557,2	1.551,6
Activos Intangibles	13,5	13,5	Capital Suscrito	1.482,2	1.482,2
Inmovilizaciones materiales	5,5	5,5	Reservas	207,4	476,7
Inversiones Inmobiliarias	3.653,6	3.655,1	Acciones Propias	-0,2	-0,2
Inversión en Empresas Asociadas	2.011,4	2.011,2	Resultado Balance	-17,7	-269,3
Activos Financieros no Corrientes	122,8	125,1	Ajustes en Balance por valoración	-148,0	-171,0
Activos por Impuestos Diferidos	555,5	565,0	Socios Externos	33,6	33,2
			PASIVO NO CORRIENTE	5.538,8	5.576,3
			Provisiones a Largo Plazo	95,6	101,9
			Endeudamiento Financiero L/P	4.990,6	5.024,6
			Otros Pasivos no Corrientes	46,8	402,1
			Pasivos Impuestos Diferidos, otros	405,8	47,6
ACTIVO CORRIENTE	976,1	993,6	PASIVO CORRIENTE	242,3	241,3
Existencias	799,9	801,2	Endeudamiento Financiero C/P	154,4	145,9
Deudores Comer., otras Ctas por Cobrar	81,5	82,4	Acreedores Comer., otras ctas a pagar	43,9	49,6
Otros Activos Financieros Corrientes	28,2	18,3	Administraciones públicas Acreedoras	6,7	5,8
Administraciones Públicas	8,0	8,5	Provisiones a Corto Plazo	18,6	19,8
Efectivo y otros Activos Líquidos Equivalentes	58,5	83,2	Otros Pasivos Corrientes	18,8	20,1
TOTAL ACTIVO	7.338,4	7.369,1	TOTAL PASIVO	7.338,4	7.369,1

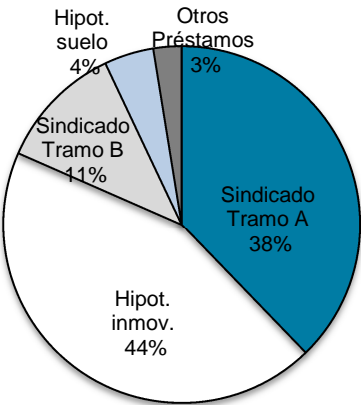
2.3. Deuda Financiera

La **deuda financiera neta del Grupo a 31 de marzo se sitúa en 5.058,3 millones de euros**, en línea con la cifra de cierre a diciembre 2012 (-0,2%).

Las principales variaciones experimentadas en este ejercicio se deben a la evolución del valor de mercado de los instrumentos de cobertura, (-37,3 millones de euros) y el repago de deuda hipotecaria inmovilizado (-10,5 millones de euros). Estos efectos han sido parcialmente mitigados por la capitalización de intereses del Tramo B de la financiación sindicada (+8,4 millones de euros) y el incremento en el saldo dispuesto de deuda hipotecaria suelo (+6,5 millones de euros).

El valor de mercado de la cartera de instrumentos de cobertura al cierre del primer trimestre de 2013 asciende a -240,4 millones de euros.

Estructura de la deuda

Millones de euros	mar-13	dic-12 PF	% Crec.	Distribución de la deuda bancaria
Deuda por Intereses	22,3	15,1	48,3%	
Gastos de Formalización	-37,4	-39,1	-4,3%	
Instrumentos de Cobertura	240,4	277,7	-13,4%	
Sindicado	2.446,3	2.437,9	0,3%	
-Tramo A	1.860,0	1.860,0	0,0%	
-Tramo B	586,3	577,9	1,4%	
Hipot. inmovilizado	2.139,5	2.150,0	-0,5%	
Hipot. suelo	223,6	217,2	3,0%	
Subrogable	9,1	10,8	-15,3%	
Préstamo circulante	101,0	101,0	0,0%	
Leasing	0,0	0,0		
Deuda bancaria	4.919,6	4.916,9	0,1%	
Total Deuda Bruta	5.145,0	5.170,6	-0,5%	
Tesorería y Equivalentes	86,7	101,3	-14,5%	
Total Deuda Neta	5.058,3	5.069,2	-0,2%	
Coste Medio	3,9%	3,9%		
Vida media	4,8	5,0		

3. Actividad de patrimonio

3.1. Negocio de Alquiler

Contribución bruta Patrimonio

Millones de euros	3M13	3M12 PF	% Crec.
Ingresos de Alquiler	36,6	42,1	-13,0%
Costes directos	-4,1	-3,9	4,7%
Margen bruto Alquiler (rentas netas)	32,5	38,3	-15,1%
Margen bruto/Rentas	88,8%	90,9%	-2,3%

Los ingresos por alquiler han disminuido en un 13,0% frente a marzo 2012, principalmente por la venta del edificio de oficinas Access Tower (Alemania) y la desocupación de los edificios

Castellanas 278 y 280, en el último trimestre de 2012. **En términos homogéneos, las rentas disminuyen un -5,3%**, por impacto de los segmentos Oficinas y Centros Comerciales, estos últimos muy castigados por la evolución del consumo privado.

El **margen bruto de alquiler**, por su parte, asciende a 32,5 millones de euros. (88,8% sobre ingresos frente a 90,9% en 1T2012).

A 31 de marzo de 2013, la **superficie alquilable en explotación sobre rasante** del Grupo Metrovacesa asciende a **1,0 millones de m²**, de los que el segmento Oficinas representa el 51,5% y Centros Comerciales el 26,5%.

La **ocupación media** de los activos de patrimonio ha bajado hasta el **84,3%**, debido principalmente a la salida en diciembre del único arrendatario de los edificios de oficinas Castellana 278 y 280, en Madrid. Excluido el efecto de esta salida, la ocupación media se sitúa en el 87,4%.

Detalle de ingresos de alquiler por segmento						
Millones de euros	Rentas 3M13	Rentas 3M12	% Crec.	%LFL	% Ocupación ⁽¹⁾	Superficie M ² ⁽²⁾
Oficinas	18,1	23,0	-21,6%	-7,2%	76,9%	501.105
C. Comerciales	12,8	14,1	-9,4%	-9,4%	85,3%	257.627
Hoteles	3,0	2,7	10,1%	10,1%	100,0%	140.742
Diversificación	2,8	2,2	24,9%	24,1%	97,9%	73.379
Total Metrovacesa	36,6	42,1	-13,0%	-5,3%	84,3%	972.854

⁽¹⁾Tasa de ocupación excluyendo edificios en rehabilitación

⁽²⁾Superficie sobre rasante

Respecto a la **distribución de las rentas por mercados**, el 58% de las rentas en 2013 se han obtenido en Madrid, seguidas por el 18% en Barcelona, el 22% en el resto de España y únicamente el 2% en Francia.

3.2. Ventas de Activos

Las únicas ventas de activos materializadas al cierre del primer trimestre de 2013, se corresponden con 5 viviendas de Torre de Madrid por, 3,1 millones de euros, y varias plazas de aparcamiento.

Ventas de activos			
Millones de euros	3M13	3M12 PF	% Crec.
Ingresos ventas de activos	3,2	6,8	-53,2%
Coste de ventas de activos	-3,0	-5,6	-46,9%
Plusvalía Ventas Patrimonio	0,2	1,2	-83,1%
% Margen	6,2%	17,3%	-11,1%

4. Actividad de promoción residencial y suelo

4.1. Promoción

Durante el primer trimestre del ejercicio se han vendido **11 viviendas por un importe de venta acumulado de 1,5 millones de euros**.

Contribución bruta Promoción de Vivienda			
Millones de euros	3M13	3M12 PF	% Crec.
Ventas promoción de vivienda	1,5	8,8	-82,7%
Coste ventas vivienda	3,4	10,8	-68,6%
Margen bruto Promoción	-1,9	-2,0	7,9%
% Margen bruto / ventas	-123,6%	-23,3%	

El **stock pendiente** a 31 de marzo de 2013 **asciende a 142 unidades**, concentradas en las zonas de Levante, Andalucía y Cataluña, fundamentalmente.

4.2. Suelo

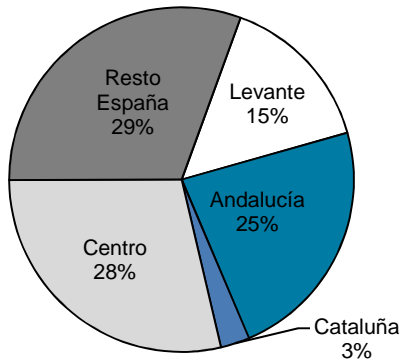
En el primer trimestre del año se han vendido dos parcelas (361 m²) en Vedat del Torrent (Valencia) por importe de 0,1 millones de euros.

Contribución bruta Venta de suelo			
Millones de euros	3M13	3M12 PF	% Crec.
Ventas Suelo	0,1	0,0	-
Coste ventas suelo	0,1	0,0	-
Margen bruto Suelo	0,0	0,0	-
% Margen bruto / ventas	4,6%	0,0%	4,6%

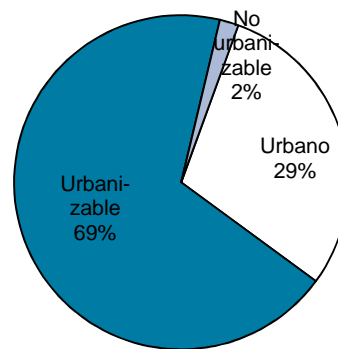
La cartera de suelo residencial de Metrovacesa al cierre de marzo 2013 asciende a 2,7 millones de metros cuadrados edificables, concentrados, fundamentalmente en las regiones de **Centro (28%)**, **Andalucía (25%)**, **Levante (15%)** y, en menor medida, en la zona noroeste de la península (Castilla-León, Asturias, País Vasco).

El 69% de la cartera de suelo del Grupo Metrovacesa es urbanizable, completada con un 29% de suelo urbano y tan solo un 2% de suelo clasificado como no urbanizable.

Cartera de suelo por regiones

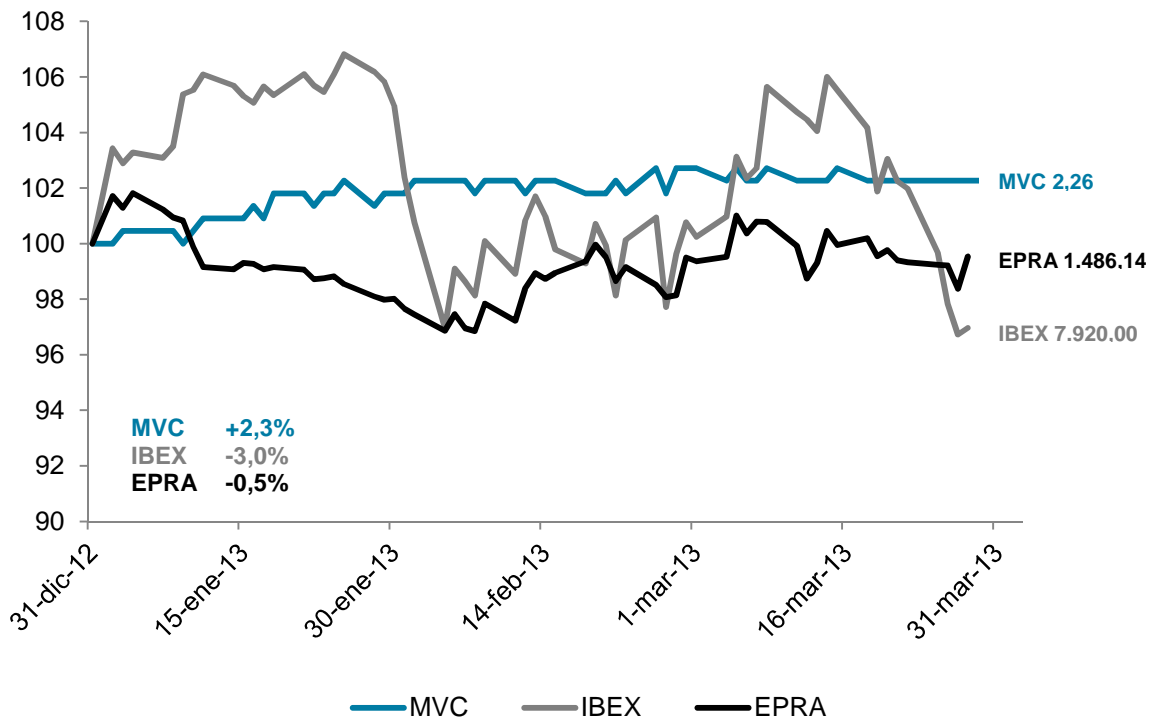


Clasificación de la cartera



5. Otros datos de interés

5.1. Evolución bursátil



La **cotización de la acción** de Metrovacesa ha cerrado el primer trimestre del ejercicio 2013 a un precio de **2,26 euros**, lo que supone una **apreciación acumulada** en el año del **2,3 %** y una **capitalización bursátil** de **2.233,2 millones de euros**. En este periodo, el **volumen medio de contratación** ha sido de **418.735 acciones diarias**.

El **19 de diciembre de 2012**, Metrovacesa publicó Información Relevante sobre **el compromiso de algunos de los bancos accionistas representados en el Consejo de Administración, con el apoyo del resto, de formular una oferta pública de adquisición de las acciones de la sociedad para su exclusión de negociación** a un precio de **2,28 euros/acción**. Desde entonces y hasta el cierre del primer trimestre de 2013, la acción ha cotizado en un rango de entre 2,20 y 2,27 euros/acción.

En **Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 29 de enero de 2013, se aprobó la exclusión de negociación** en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad, **así como la oferta pública de adquisición** de acciones de la Sociedad por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Banco de Sabadell, S.A., Banco Popular Español, S.A., y Banco Santander, S.A. **al precio unitario de 2,28 euros/ acción**, equivalente al NAV neto por acción a junio de 2012.

Con fecha 18 de abril de 2013, la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) ha autorizado la OPA de exclusión de cotización en Bolsa sobre Metrovacesa.

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

21/03/2013- Nombramiento por cooptación de D. Carlos García León como miembro del Consejo de Administración en condición de consejero y Consejero Delegado de la Sociedad

21/03/2013- Dimisión de D. Eduardo Paraja Quirós como consejero y Consejero Delegado de la Sociedad

Otros Órganos de Gobierno:

21/03/2013- Nombramiento de D. Carlos García León como miembro de la Comisión Ejecutiva

21/03/2013- Dimisión de D. Eduardo Paraja Quirós como miembro de la Comisión Ejecutiva

5.3. Hechos Relevantes

14/01/2013- Información de operaciones sobre acciones propias efectuadas entre el 5/10/2012 y el 19/12/2012

29/01/2013- Acuerdos aprobados en Junta General Extraordinaria de Accionistas

29/01/2013- Exclusión de negociación en Bolsas de Valores y solicitud de autorización de OPA

14/02/2013- Comunicación de la CNMV de admisión a trámite de la OPA presentada por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Banco de Sabadell, S.A., Banco Popular Español, S.A. y Banco Santander, S.A. sobre Metrovacesa, S.A. por solicitud de exclusión

27/02/2013- Resultados correspondientes al ejercicio 2012

27/02/2013- Informe anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2012

21/03/2013- Dimisión de D. Eduardo Paraja como Consejero Delegado y miembro de la Comisión Ejecutiva y nombramiento de D. Carlos García León como Consejero Delegado y miembro de la Comisión Ejecutiva

5.4. Accionariado

Accionariado* a 31 de marzo de 2013	
	% 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