



Resultados Tercer Trimestre 2009 (Enero – Septiembre)

16 de noviembre de 2009



Índice

1. Datos principales.....	3
2. Hecho significativos.....	4
• Resultado del procedimiento judicial en Francia en relación con la promesa de compraventa del edificio de Grande Armée.....	4
• Acuerdo con Legal & General para resolver el contrato de compra de Walbrook Estate.....	4
3. Estados financieros del Grupo.....	5
• Cuenta de Resultados.....	5
• Balance de Situación.....	7
• Estructura de la deuda.....	8
4. Valor de los activos.....	9
• Valoración de patrimonio, promoción y suelo, GAV.....	9
• Cálculo del NAV.....	10
5. Actividad de patrimonio.....	11
• Negocio de alquiler.....	11
• Ventas de activos.....	12
• 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.....	14
• Hechos relevantes.....	17
• Accionariado.....	18

1. Datos principales

Metrovacesa presenta sus resultados del tercer trimestre después de haber experimentado importantes cambios en su accionariado y su estructura, tal y como señalamos en presentaciones de resultados anteriores. Estos cambios se derivan, principalmente, de la ejecución del acuerdo firmado entre la Familia Sanahuja con seis entidades financieras para la reestructuración parcial de la deuda financiera del grupo de sociedades controlado por la Familia Sanahuja (excluyendo Metrovacesa S.A. y sus sociedades dependientes).

De los resultados consolidados correspondientes al tercer trimestre de 2009 (enero-septiembre) destacan las siguientes magnitudes:

Resumen Cuenta de Resultados	
Millones de euros	9M09
Total Ingresos	508,7
EBITDA antes de revalorización de activos	89,0
EBITDA después de revaloriz. de activos	-585,5
Beneficio antes de impuestos	-950,8
Beneficio Neto Atribuible	-788,7
Beneficio Neto sin revalorización de activos y Sin Resultado Actividades Interrumpidas	-274,9
Beneficio por acción (€)	-11,3
Margen EBITDA antes de revalorización / Total Ingresos, en %	17,5%
Margen EBITDA con revalorización / Total Ingresos, en %	-115,1%

- 1. Los ingresos totales correspondientes al 3T09 ascienden a 508,7 millones de euros, con un margen bruto de 148,2 millones de euros.**
- Destaca la **actividad de patrimonio**, con un **margen bruto** (antes de gastos de estructura) **de 134,2 millones de euros, manteniendo un margen porcentual del 90%** sobre ingresos, en línea con el mercado. En **promoción residencial**, excluyendo el efecto de la dación en pago realizada, el **margen bruto sobre ingresos** desciende hasta el **10,4%**.
- Los gastos de estructura se sitúan en 59,2 millones de euros. Los gastos generales disminuyen un 10,2%** respecto al 3T08, lo que continúa reflejando la política de contención de gastos puesta en marcha por la compañía en los últimos meses.
- El EBITDA antes de revalorización de activos es de 89,0 millones de euros**, lo que permite a la compañía alcanzar un **margen sobre ingresos del 17,5%**.
- El beneficio neto atribuible negativo** se sitúa en **788,7 millones de euros**. Ello se debe, principalmente, a la variación en valor de mercado en activos (-674,5 millones de euros), al resultado por deterioro de determinados proyectos por -137,6 millones de euros y al resultado financiero de -142,6 millones de euros.
- La valoración de los activos (GAV) realizada por externos independientes en el 3T09 de 9.175,4 millones de euros** es un 9,2% inferior al del cierre del ejercicio 2008 (10.103,1 millones de euros), debido a la situación del mercado inmobiliario.
- La deuda financiera neta es de 6.202,2 millones de euros** a cierre del tercer trimestre.

8. Las inversiones acumuladas al 3T09 ascendieron a 532,6¹ millones de euros. Eliminando el efecto de la aportación de activos de Sacresa Terrenos 2, S.L. (437,8 millones de euros), la inversión acumulada del ejercicio se situaría en 94,8 millones de euros, inferior en un 65% a la del 3T08 (274,5 millones de euros).

Datos operativos	
9M09	
Cartera de alquiler (Mn m ²)	1,6
Ingresos alquiler (Mn €)	149,3
Tasa de ocupación media* (%)	93,5%
Viviendas entregadas (unidades)	889
Viviendas pre-vendidas (unidades)	623
Reserva de suelo (Mn m ²)	3,3
Inversiones realizadas ex ST2 (Mn €)	94,8

* Excluyendo los inmuebles en rehabilitación.

2. Hechos significativos

Resultado del procedimiento judicial en Francia en relación con la promesa de compraventa del edificio de Grande Armée

Con fecha 8 de julio de 2009, el Tribunal de *Grande Instance* de París ha dictado una sentencia en relación con la promesa de compraventa suscrita entre Metrovacesa France, S.A.S. y la sociedad G2AM, S.A.S., en relación con un inmueble situado en la *Avenue Grande Armée* de París. La sentencia obliga solidariamente a Metrovacesa France, S.A.S., y a Metrovacesa, S.A. a formalizar la compraventa mediante el desembolso de 85 millones de euros en concepto de precio e impone, asimismo, el pago de 5 millones de euros en concepto de pena convencional. La sentencia ha sido objeto de apelación.

Acuerdo con Legal & General para resolver el contrato de arrendamiento por 250 años del complejo Walbrook Estate

Metrovacesa comunicó a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) el pasado 31 de julio que ha llegado a un acuerdo con Legal & General para resolver el contrato firmado en septiembre de 2007, por el que, a través de una filial, adquirió un derecho por 250 años para construir y explotar un conjunto de edificios situados en la City de Londres, conocidos como Walbrook Estate. El precio del contrato fue de 240,4 millones de libras (unos 281 millones de euros) e implicaba la obligación de promover y, posteriormente, arrendar un conjunto de oficinas, previa demolición de los edificios existentes. El importe total de la inversión comprometida superaba los 840 millones de libras.

Según este acuerdo, Metrovacesa abandona el proyecto mediante el desembolso de 100 millones de libras, al tiempo que L&G hace suya la cantidad de 62,6 millones de libras abonada hasta el momento. Tras este acuerdo, Metrovacesa se libera de realizar cualquier desembolso adicional relacionado con el proyecto.

¹ La inversión correspondiente a la operación con Sacresa Terrenos 2 S.L. incluye el precio de adquisición, así como el fondo de comercio generado en la misma.

3. Estados financieros del Grupo

3.1. Cuenta de Resultados

Cuenta de Resultados			
Millones de euros	9M09	9M08	% Crec.
TOTAL INGRESOS	508,7	1.135,3	-55,2%
Contribución al margen bruto:			
Margen bruto Alquileres	134,2	198,2	-32,3%
Margen bruto Venta Activos	5,4	-18,7	n.a.
Margen bruto Vivienda	14,4	84,2	-82,9%
Margen bruto Suelo	-7,8	3,2	n.a.
Margen bruto Servicios	2,0	2,6	-21,0%
MARGEN BRUTO	148,2	269,4	-45,0%
Gastos generales	-28,1	-31,3	-10,2%
Gastos personal	-31,0	-29,7	4,4%
Gastos generales y de personal	-59,2	-61,1	-3,1%
EBITDA antes de revaloración de activos	89,0	208,3	-57,3%
Variación en valor de mercado en activos	-674,5	-111,7	503,9%
EBITDA después de revalorización de activos	-585,5	96,7	n.a.
Amortizaciones	-4,8	-5,7	-15,0%
Provisiones	-55,4	-6,8	n.a.
Resultado por deterioro	-137,6	-8,7	n.a.
Gastos financieros (netos de ingresos)	-164,7	-283,1	-41,8%
Capitalización gastos financieros	22,1	48,9	-54,8%
Resultado financiero neto	-142,6	-234,2	-39,1%
Otras ganancias o pérdidas	-9,8	-12,5	-21,3%
Puesta en equivalencia	-15,1	4,8	n.a.
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-950,8	-166,3	471,6%
Impuestos	206,1	66,4	210,3%
Resultado Actividades Interrumpidas	-53,4	67,4	n.a.
Minoritarios	9,5	-8,9	n.a.
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE	-788,7	-41,5	n.a.
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE SIN REVALORIZACIÓN DE ACTIVOS Y SIN RESULTADO DE ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS			
	-274,9	42,9	n.a.
Tasa fiscal efectiva	n.a.	n.a.	n.a.
Nº medio de acciones en circulación (Mn)	69,7	69,7	n.a.
BPA (Eur)	-11,32	-0,60	n.a.
BPA sin revalorización de activos y sin Rdo. Actividades interrumpidas	-3,95	0,62	n.a.

* En la columna del ejercicio 2008 se han reclasificado determinadas partidas respecto a la que fue presentada con objeto de hacer la información comparable

Los ingresos totales ascienden a 508,7 millones de euros, siendo el margen bruto (antes de gastos generales y de personal) **de 148,2 millones de euros** al cierre del tercer trimestre de 2009.

La **actividad de patrimonio** continúa mostrando **márgenes operativos** en el entorno del **90%**, a pesar de que el margen bruto de alquileres disminuye un 32,3% debido, principalmente, a las ventas de Torre HSBC, CC La Maquinista y CC Habaneras. **El crecimiento homogéneo de los ingresos de alquiler ha sido del -5,3%** (rentas homogéneas en 3T09 de 138,4 millones de euros vs. 146,1 millones de euros en 3T08). Por su parte, la **promoción residencial**, excluyendo el efecto de la dación en pago, alcanza un **margen operativo del 10,4%**, a pesar de la difícil situación de mercado.

Los gastos de estructura se sitúan en 59,2 millones de euros. Los gastos generales, de 28,1 millones de euros (-10,2% respecto a 3T08), continúan reflejando la **nueva política de contención de gastos puesta en marcha recientemente por la compañía.** Los gastos de personal (31,0 millones de euros en 3T09) aumentan ligeramente, debido al proceso de reestructuración llevado a cabo durante el presente ejercicio.

La partida de **variación en valor de mercado en activos**, que incluye revalorización de activos y gastos por mantenimiento, asciende a -674,5 millones de euros a cierre de septiembre 2009, acorde con el mercado.

El EBITDA, excluyendo la variación del valor de los activos, **alcanza los 89,0 millones de euros**, lo que supone una disminución respecto a los 208,3 millones de euros obtenidos en 3T08 debida, fundamentalmente, a la venta de la Torre de HSBC y los centros comerciales La Maquinista y Habaneras en 2008, comentados anteriormente, y a una menor contribución del negocio de promoción residencial.

La partida de resultado por deterioro incluye, principalmente, el resultado correspondiente al ejercicio 2009 de 134,0 millones de euros por el acuerdo en relación a la salida definitiva del **proyecto Walbrook**. El 31 de julio Metrovacesa llegó a un acuerdo con Legal & General (L&G) para resolver el contrato existente mediante el desembolso de 100 millones de libras, al tiempo que L&G hizo suya la cantidad de 62,6 millones de libras abonada hasta ese momento.

Por su parte, la partida de **provisiones** incluye, básicamente, **55 millones de euros** derivadas de la evolución del valor de mercado de las existencias **de promoción y suelo**.

El resultado de Actividades Interrumpidas no es comparable entre los dos periodos mostrados por los siguientes motivos:

- A 30/09/08 se incluye el dividendo neto de Gecina correspondiente a dicho periodo y no se incluía provisión por deterioro alguna.
- A 30/09/09 se incluye el ingreso por el dividendo (53,7 millones de euros), la provisión por deterioro correspondiente a la pérdida de valor de cotización de las acciones sujetas a la participación residual del Acuerdo de Separación (60 millones de euros), así como la diferencia entre el coste que poseía la participación en dicha sociedad después de los ajustes señalados y el porcentaje atribuible a Metrovacesa del NAV de Gecina a 30/06/09 (47,2 millones de euros).

La participación de Gecina no ha sufrido variación de valor: en tanto que Gecina no ha realizado valoraciones en el 3T09 y puesto que el resultado operativo de dicha sociedad en el trimestre ha sido ligeramente positivo, siguiendo un criterio de prudencia, el Grupo Metrovacesa ha optado por no registrar variación de valor de su participación en Gecina respecto al registrado al 30 junio 2009.

El resultado neto consolidado correspondiente al tercer trimestre 2009 refleja una **pérdida de 788,7 millones de euros**.

3.2. Balance de situación

Balance de Situación					
Activo (Millones de euros)	sep-09	dic-08	Pasivo (Millones de euros)	sep-09	dic-08
ACTIVO NO CORRIENTE	7.124,7	5.775,2	PATRIMONIO NETO	963,6	1.798,4
Fondo de comercio de cons.	21,1	16,2	Capital Suscrito	104,5	104,5
Activos Intangibles	7,3	8,0	Reservas	1.603,2	2.377,5
Inmovilizaciones materiales	63,4	1.078,9	Resultado Balance	-788,7	-737,6
Inversiones Inmobiliarias	4.643,4	3.907,8	Dividendo a cuenta ejercicio	0,0	0,0
Inversión en Empr. Asociadas	1.852,0	76,5	Socios Externos	44,6	54,0
Activos Financieros no Corrientes	54,3	355,9			
Activos por Impuestos Diferidos	483,2	331,3			
Otros Activos no Corrientes	0,0	0,6			
			PASIVO NO CORRIENTE	3.185,4	3.482,8
ACTIVO CORRIENTE	1.628,8	1.858,6	Provisiones a Largo Plazo	121,5	164,1
Existencias	1.426,1	1.630,3	Endeudamiento Financiero L/P	2.137,0	2.275,5
Deudores Com y Otras Ctas por Cobrar	64,3	138,9	Otros Pasivos no Corrientes	146,5	190,3
Otros Activos Financ Corrientes	36,2	40,8	Pasivos Imptos Diferidos, otros	780,4	853,0
Administraciones Públicas	72,7	8,4			
Efectivo y otros Act Líquidos Equivalentes	29,5	40,2	PASIVO CORRIENTE	4.604,5	4.246,2
			Endeudamiento Financiero C/P	4.128,8	3.882,3
ACTIVOS DESTINADOS A LA VENTA	0,0	1.893,6	Acreedores Comerc. otras ctas a pagar	348,7	218,5
			Administraciones públicas Acreedoras	37,7	59,5
			Provisiones a Corto Plazo	52,8	65,9
			Otros Pasivos Corrientes	36,5	20,0
			PASIVOS DESTINADOS A LA VENTA	0,0	0,0
TOTAL ACTIVO	8.753,5	9.527,4	TOTAL PASIVO	8.753,5	9.527,4

El balance de situación consolidado a septiembre 2009 suma un **total de activos de 8.753,5 millones de euros**, frente a 9.527,4 millones de euros correspondiente al cierre del ejercicio 2008.

Las inversiones inmobiliarias en curso se han reclasificado desde Inmovilizado material a Inversiones Inmobiliarias y han pasado a valorarse, de acuerdo con las modificaciones de la NIC 40, a valor de mercado.

3.2.1. Inversiones realizadas en el primer semestre 2009

Las inversiones realizadas hasta septiembre ascienden a 94,8 millones de euros, sin tener en cuenta la adquisición de los activos procedentes de Sacresa Terrenos 2, S.L., siendo significativamente menores a las realizadas a cierre de 3T08, de 274,5 millones de euros.

De las **inversiones totales a cierre de 3T09 (532,6 millones de euros)** destacan:

- 94,8 millones de euros invertidos en proyectos en curso de patrimonio.
- 437,9 millones de euros por la adquisición de los proyectos de Sacresa Terrenos 2, S.L.

3.2.2. Estado de cambios de Patrimonio Neto

El patrimonio neto de 963,6 millones de euros se ha visto influido principalmente por la aportación del beneficio en el ejercicio en curso (-788,7 millones de euros).

Como consecuencia de las pérdidas acumuladas, se ha producido una disminución material del patrimonio neto de Metrovacesa, S.A., determinando que a fecha de cierre del tercer trimestre la Sociedad estaría incurso en la causa prevista en el artículo 260.4 de la Ley de Sociedades Anónimas. Al efecto de obtener un adecuado equilibrio entre el patrimonio neto y el capital social de la sociedad, el Consejo de Administración, en la reunión de 12 de noviembre de 2009, donde analizó la declaración intermedia del segundo semestre, ha decidido **solicitar la conversión en préstamos participativos 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, lo que asciende a un total de 229,9 millones de euros. Con fecha 16 de noviembre de 2009 se ha formalizado dicha conversión habiéndose restablecido el equilibrio entre capital y patrimonio neto.

3.3. Deuda Financiera

La deuda financiera neta se sitúa en 6.202,2 millones de euros, lo que supone un aumento de 146,5 millones de euros con respecto al dato de cierre del ejercicio 2008. Adicionalmente, las coberturas y la bajada de los tipos de interés han permitido reducir el **coste medio de la deuda** al 2,9%, desde el 4,6% al cierre de 2008.

Estructura de la deuda			
Millones de euros	sep-09	dic-08	% Crec.
Deuda por Intereses	30,4	57,6	-47,2%
Gastos de Formalización	-38,4	-37,4	2,7%
Instrumentos de Cobertura	65,8	43,2	52,2%
Sindicado	3.210,0	3.210,0	0,0%
Hipotecario inmov	2.057,3	1.764,6	16,6%
Hipotecario suelo	94,1	87,8	7,2%
Subrogable	194,8	237,6	-18,0%
Préstamo circulante	490,6	633,0	-22,5%
Leasing	0,2	0,4	-37,4%
Deuda con Recurso	6.047,1	5.933,4	1,9%
Otras deudas sin Recurso	161,0	161,0	0,0%
Deuda sin Recurso	161,0	161,0	0,0%
Total Deuda Bruta	6.265,8	6.157,8	1,8%
Tesorería y Equivalentes	63,6	102,1	-37,7%
Total Deuda Neta	6.202,2	6.055,7	2,4%
Coste Medio	2,9%	4,6%	
Vida media	4,0	4,9	

La **vida media de la deuda** se sitúa en **4,0 años** a cierre de septiembre 2009 (0,9 años menos que a diciembre 2008).

Endeudamiento			
Millones de euros	sep-09	dic-08	% Crec.
GAV	9.175,4	10.103,1	-9,2%
GAV sin Recurso	247,2	244,0	1,3%
GAV con Recurso	8.928,2	9.859,1	-9,4%
Deuda Financiera Neta Total	6.202,2	6.055,7	2,4%
Deuda Financiera Neta sin Recurso	161,0	161,0	0,0%
Deuda Financiera Neta con Recurso	6.041,2	5.894,7	2,5%
LTV con Recurso	67,7%	59,8%	
LTV Consolidado	67,6%	59,9%	
LTV sin Recurso	65,1%	66,0%	

Deuda Asegurada			
Millones de euros	sep-09	dic-08	% Crec.
Deuda con Recurso Asegurada	2.426,4	2.185,0	11,0%
GAV con Recurso	8.928,2	9.859,1	-9,4%
Deuda Asegurada	27,2%	22,2%	

4. Valor de los activos

4.1. Valoración de patrimonio, promoción y suelo, GAV

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

A septiembre 2009, el **valor de la cartera inmobiliaria** de Metrovacesa es de **9.175,4 millones de euros**, lo que supone una disminución de un 9,2% respecto a diciembre de 2008 (10.103,1 millones de euros). Esta disminución se debe principalmente a la actual situación de mercado y a las desinversiones realizadas hasta septiembre.

En términos homogéneos, es decir, sin variaciones en el conjunto de activos considerados, la valoración de los activos inmobiliarios de patrimonio ha disminuido un 10,7% respecto al cierre del ejercicio 2008, mientras que la bajada de valor de la cartera de suelo homogéneo ha sido del 6,5%. La valoración de los activos de patrimonio situados en Francia, de 1.786,4 millones de euros, corresponde al NAV Neto atribuible de Gecina publicado en junio 2009.

GAV - Valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo

Millones de euros	sep-09	dic-08	% Crec. Total	% Crec. Hom
Valor Activos de Patrimonio	6.638,2	7.056,8	-5,9%	-10,7%
Patrimonio España	4.602,4	4.916,8	-6,4%	-10,5%
-Patrimonio España	3.532,8	3.855,1	-8,4%	-11,5%
-O. Curso España	1.069,5	1.061,7	0,7%	-10,5%
Patrimonio Internacional*	2.035,9	2.140,0	-4,9%	-5,7%
Valor Activos de Promoción y Suelo	2.537,2	3.046,2	-16,7%	n.a.
Total activos (GAV) Grupo MVC	9.175,4	10.103,1	-9,2%	n.a.

* Incluye la participación en Gecina por 1.786,4 MM € en sep-09

4.2. Cálculo del NAV

El valor neto patrimonial, Net Asset Value o NAV se calcula sumándole a los Fondos Propios (ajustados por minoritarios) las plusvalías latentes, antes o después de impuestos (ver tabla al inicio del capítulo) de los activos de patrimonio en explotación, promoción y suelo.

El **NAV bruto** antes de impuestos alcanza los 2.715,3 millones de euros, equivalente a **39,39 € por acción**, lo que supone una disminución del 30,0% respecto al cierre del ejercicio 2008. La disminución se debe a menores fondos propios ajustados (sin minoritarios) y a menores plusvalías. El **NAV neto por acción alcanza los 31,58 €**

CÁLCULO DEL NAV Y NNAV

Millones de euros	sep-09	dic-08	% Crec	NAV Proforma ⁽²⁾
Cálculo del NAV Bruto:				
Fondos Propios ajustados (sin minoritarios)	919,0	1.744,4	-47,3%	1.148,9
+ Plusvalías Brutas (netas minoritarios)	1.644,3	2.056,1	-20,0%	1.644,3
+/- Impuesto diferido por dividendos en Francia (SIIC4)	0,0	40,6	-100,0%	0,0
+/- Otros ajustes	152,0	79,6	90,8%	152,0
NAV Bruto (antes de impuestos)	2.715,3	3.920,7	-30,7%	2.945,2
Cálculo del NAV Neto:				
+/- Impuestos por plusvalías	-525,6	-707,4	-25,7%	-525,6
+/- Impuesto diferido por dividendos Francia (SIIC 4)	0,0	-40,6	-100,0%	0,0
+/- Impuestos de otros ajustes	-13,0	-26,2	-50,5%	-13,0
NAV Neto (después de impuestos)	2.176,7	3.146,5	-30,8%	2.406,6
Cálculo por acción:				
Nº acciones (millones) ⁽¹⁾	68,9	69,7	-1,0%	68,9
NAV Bruto por acción (€)	39,39	56,29	-30,0%	42,73
NAV Neto por acción (€)	31,58	45,17	-30,1%	34,91

(1) El NAV de septiembre no incluye las acciones de autocartera que a fecha de cierre ascendían a 735.192 acc. Si hacemos comparable Diciembre excluyendo la autocartera (762.261 acc) obtendríamos: NAV Bruto 56,91 €/acc y NAV Neto 45,67 €/acc.

(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 3.2.2 de esta presentación, sin incluir ningún hechos posteriores ocurridos en octubre y noviembre de 2009.

5. Actividad de patrimonio

5.1. Negocio de Alquiler

Contribución bruta Patrimonio			
Millones de euros	9M09	9M08	% Crec.
Ingresos de Alquiler	149,3	217,3	-31,3%
Costes directos	-15,1	-19,1	-21,1%
Margen bruto Alquiler (rentas netas)	134,2	198,2	-32,3%
Margen bruto/Rentas	89,9%	91,2%	

El **margen operativo de alquiler alcanza los 134,2 millones de euros**, un 32,3% menos que el mismo periodo del año anterior. Esta bajada es consecuencia, principalmente, de la venta de la Torre HSBC de Londres y de los centros comerciales La Maquinista y Habaneras. El **margen bruto sobre ingresos** del ejercicio ronda el **90%**.

En España, las rentas al cierre de 3T09 **ascienden a 138,7 millones de euros**, con una disminución del 15,0% respecto al mismo periodo de 2008. La ocupación media de los activos de patrimonio se sitúa en el 93,5%, lo que demuestra el resultado positivo del esfuerzo comercial de la compañía a pesar de la coyuntura económica.

Detalle de ingresos de alquiler por segmento ⁽¹⁾					
Millones de euros	Rentas 9M09	Rentas 9M 08	% Crec.	% Tasa de Ocupac	Super. m2
España:					
Oficinas	71,7	76,1	-5,8%	91,1%	457.762
C. Comerciales	33,6	47,5	-29,2%	88,8%	276.257
Otros	33,4	39,7	-15,7%	97,0%	778.371
Total España	138,7	163,2	-15,0%	93,2%	1.512.389
Internacional					
Oficinas	10,5	54,1	-80,6%	98,4%	74.531
Total Internacional	10,5	54,1	-80,6%	98,4%	74.531
Total Metrovacesa	149,2	217,3	-31,4%	93,5%	1.586.920

(1) Tasa de ocupación excluyendo edificios en rehabilitación. Tasa Internacional referente sólo a Alemania

Rentas Homogéneas			
Millones de euros	9M09	9M08	% Crec.
Oficinas España	66,3	66,8	-0,8%
Centros Comerciales España	30,6	33,2	-7,8%
Otros	30,9	33,8	-8,6%
Total Patrimonio España	127,9	133,9	-4,5%
Total Patrimonio MVC	138,4	146,1	-5,3%

Las rentas “homogéneas”, que corresponden a los activos que han estado en cartera desde el 1 de enero de 2008 con excepción de aquellos activos en situación especial, **han disminuido un 4,5% en España.**

5.2. Ventas de Activos

Ventas de activos			
Millones de euros	9M09	9M08	% Crec.
Ingresos ventas de activos	94,2	631,1	-85,1%
Coste de ventas de activos	-88,8	-649,8	-86,3%
Plusvalía Ventas Patrimonio	5,4	-18,7	-128,8%
% Margen	5,7%	-3,0%	8,7%

En 2009 se han realizado ventas de inmuebles por **94,2 millones de euros**, con un margen positivo de **5,4 millones de euros** frente al margen negativo de 18,7 millones de euros de los nueve primeros meses de 2008. Entre las ventas realizadas hasta septiembre 2009 destacan las del **edificio de oficinas Castellana 257** (Madrid), por 36,4 millones de euros, y el **hotel San Lázaro** (Santiago de Compostela) por 7,5 millones de euros. En el 3T09 se ha producido la venta del edificio La Charnela en Madrid (12,2 millones de euros).

5.3. Cartera de proyectos

En este momento, tras llegar a un acuerdo a finales de julio con Legal & General para el abandono definitivo del proyecto Walbrook Estate, situado en Londres, **la empresa prevé desarrollar 10 proyectos**, de los cuales, 9 se encuentran en España y 1 en Francia.

Cartera de proyectos del Grupo Metrovacesa Sept-09		
	Proyectos	Superficie Alquilable m2
España:		
Oficinas	4	53.336
Centros Comerciales	2	59.595
Hoteles	2	16.815
Aparcamientos	1	4.059
Total España	9	133.805
Total Francia	1	33.707
Total Metrovacesa	10	167.512

6. Actividad de promoción residencial y suelo

6.1. Promoción

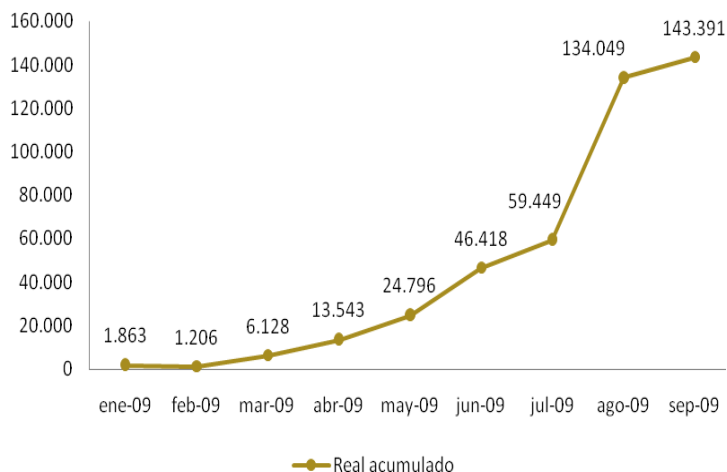
Contribución bruta Promoción de Vivienda			
Millones de euros	9M09	9M08	% Crec.
Ventas promoción de vivienda	235,9	266,7	-11,6%
Coste ventas vivienda	221,5	182,5	21,3%
Margen bruto Promoción	14,4	84,2	-82,9%
% Margen bruto / ventas	6,1%	31,6%	

Con fecha 1 de agosto de 2009 se ha formalizado con Caixa d'Estalvis de Catalunya (Caixa Cataluña) una escritura de transmisión de activos inmobiliarios mediante la cual se han amortizado los saldos vivos de determinados préstamos y créditos (dación en pago). El importe de la transmisión asciende a 77,6 millones de euros a 30 septiembre 2009 en la línea de Ventas de promoción de viviendas.

Los ingresos por ventas de viviendas hasta septiembre 2009 han alcanzado **235,9 millones de euros**, con un margen bruto sobre ingresos del 6,1%, manteniendo un margen positivo a pesar de la bajada de precios. Sin el efecto de la dación en pago el margen alcanzaría el 10,4%.

El **número de viviendas entregadas** hasta septiembre de 2009 se sitúa en **889 unidades**, frente a la cifra de 1.054 unidades correspondientes al mismo periodo del año anterior. **En el periodo enero-septiembre se han prevendido 623 unidades** (143,4 millones de euros), de las que 368 corresponden al tercer trimestre, como resultado de las medidas comerciales iniciadas en los últimos meses.

Ventas comerciales (miles de  )

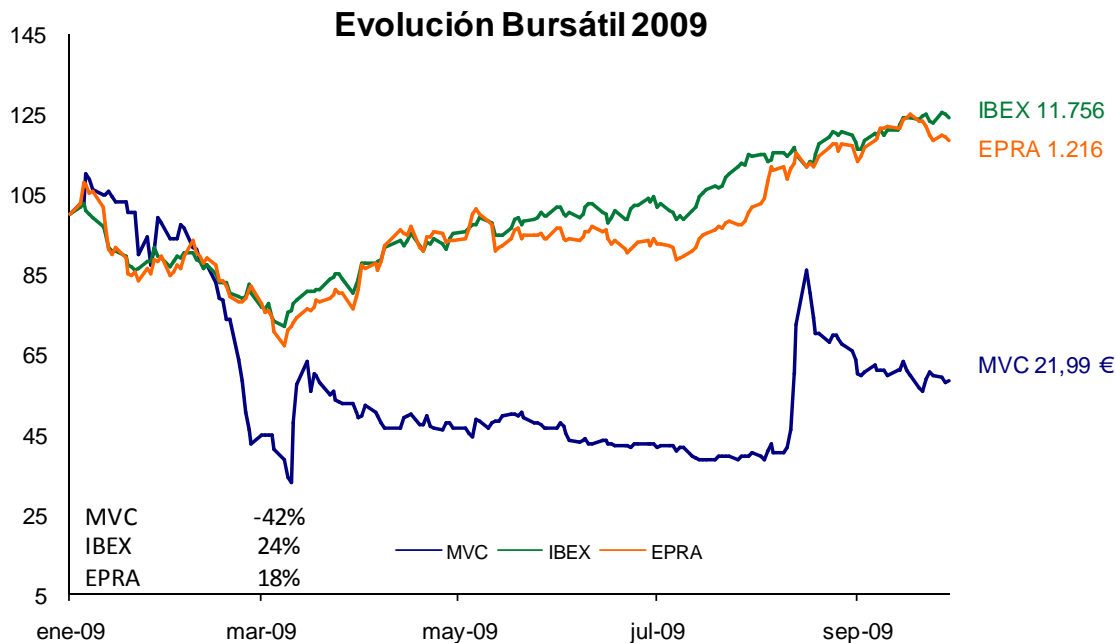


6.2. Suelo

En 2009 se han realizado **ventas de suelo por 18,8 millones de euros**: Hospital Joan XXIII (parcela 7; Tarragona) - y - Meridiana 238 (Barcelona) como dación en pago a Caixa Cataluña.

7. Otros datos de interés

7.1. Evolución bursátil



Las acciones de Metrovacesa han cerrado el tercer trimestre de 2009 a un precio de 22 €, lo que supone una depreciación acumulada en el año de 42%, si bien en el tercer trimestre la acción ha subido un 37%. En Europa, el índice de referencia inmobiliario, EPRA, se ha revalorizado durante los primeros nueve meses un 18%, mientras que el IBEX durante el mismo periodo ha logrado mantenerse en positivo con subidas del 24%.

El volumen medio de contratación durante el tercer trimestre de 2009 ha sido de 7.182 acciones diarias. Para favorecer la liquidez y regularidad de la cotización de la acción, Metrovacesa suscribió en noviembre 2008 un contrato de liquidez con Ibersecurities.

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

En los primeros nueve meses de 2009, como consecuencia del cambio de control experimentado, 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. Vitalino M. Nafría Aznar como consejero con el carácter de otro consejero externo y Presidente del Consejo de Administración con fecha 20/02/2009, ratificado por la Junta General de 29/06/2009
- Nombramiento de D. Eduardo Paraja Quirós como Consejero Delegado y el carácter de consejero ejecutivo, con fecha 20/02/2009, ratificado por la Junta General de 29/06/2009
- Nombramiento de D. Jesús Rodríguez Fernández como vocal del Consejo con carácter dominical propuesto por el Banco Popular Español con fecha 20/02/2009, ratificado por la Junta General de

29/06/2009

- Nombramiento de D. Josep Tarrés Busquet como vocal del Consejo con carácter dominical propuesto por el Banco de Sabadell con fecha 20/02/2009, cesa por motivo de fallecimiento el 22/06/2009
- Nombramiento de D. Juan Andrés Yanes Luciani como vocal del Consejo con carácter dominical propuesto por el Banco de Santander con fecha 25/02/2009, ratificado por la Junta General de 29/06/2009
- Nombramiento de D. Juan Delibes Liniers como vocal del Consejo con carácter dominical propuesto por el Banco Español de Crédito con fecha 25/02/2009, ratificado por la Junta General de 29/06/2009
- Nombramiento de D. Antonio José Bejar González como vocal del Consejo con carácter dominical propuesto por Anida Operaciones Singulares (Grupo BBVA) con fecha 25/02/2009, ratificado por la Junta General de 29/06/2009
- Nombramiento de D. Lucas Osorio Iturmendi como Secretario no consejero del Consejo de Administración y de las Comisiones del Consejo, con fecha 13/03/2009
- Nombramiento de D. Sixto Jiménez Muniaín como vocal del Consejo con carácter de independiente el 12/05/2009, ratificado por la Junta General de 29/06/2009
- Nombramiento de D. Alberto Peña Pesqueira como miembro del Consejo con carácter independiente por acuerdo de la Junta General de 29/06/2009
- Nombramiento de D. Gonzalo Alcobilla Povedano como miembro del Consejo con carácter dominical propuesto por de Caja Madrid por acuerdo de la Junta General de 29/06/2009
- Nombramiento de D. Juan Jiménez Delgado como vocal del Consejo con carácter dominical propuesto por del Banco Sabadell con fecha 28/07/2009
- Nombramiento de Inmogestión y Patrimonios, S.A. como vocal del Consejo con carácter dominical propuesto por de Caja Madrid representado por D. Gonzalo Alcobilla Povedano con fecha 29/09/2009
- Nombramiento de D. Carlos Muñoz González-Blanch como vocal del Consejo con carácter dominical propuesto por el Banco de Santander con fecha 29/09/2009
- Dimisión de D. Jesús García de Ponga como vocal del Consejo con fecha 20/02/2009
- Dimisión de D. Javier Sanahuja Escofet como vocal del Consejo con fecha 20/02/2009
- Dimisión de D. Román Sanahuja Escofet como vocal del Consejo con fecha 20/02/2009
- Dimisión de Grupo de Empresas HC, S.A. como vocal del Consejo con fecha 20/02/2009
- Dimisión de Sacresa Terrenos Promoción, S.L. como vocal del Consejo con fecha 25/02/2009
- Dimisión de D. José María Bueno Lidón como vocal del Consejo con fecha 25/02/2009
- Dimisión de D. Carlos Conde Duque como vocal del Consejo con fecha 25/02/2009
- Dimisión de D. Pablo José Ugarte Martínez como vocal del Consejo con fecha 25/02/2009
- Dimisión de D. Pablo Usandizaga Usandizaga como Secretario no consejero del Consejo y de las Comisiones del Consejo con fecha 20/02/2009

- Dimisión de D. Arcadi Calzada i Salavedra como vocal del Consejo con fecha 16/07/2009
- Dimisión de D. Gonzalo Alcubilla Povedano como miembro del Consejo con fecha 29/09/2009
- Dimisión de D. Juan Andrés Yanes Luciani como miembro del Consejo y de la Comisión Ejecutiva con fecha 29/09/2009

Otros Órganos de Gobierno:

- Nombramiento de D. Vitalino M. Nafría Aznar como Presidente de la Comisión Ejecutiva (13/03/2009), reelegido como miembro de la Comisión Ejecutiva el 29/06/2009
- Nombramiento de D. Eduardo Paraja Quirós como vocal de la Comisión Ejecutiva (13/03/2009), reelegido Consejero Delegado y miembro de la Comisión Ejecutiva el 29/06/2009
- Nombramiento de D. Jesús Rodríguez Fernández como vocal de la Comisión Ejecutiva (13/03/2009) y como vocal de la Comisión de Auditoría (20/04/2009). Reelegido como miembro de la Comisión Ejecutiva el 29/06/2009,
- Nombramiento de D. Josep Tarrés Busquet como vocal de la Comisión Ejecutiva (13/03/2009) y como vocal de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (25/02/2009), cesa por fallecimiento el 22/06/2009
- Nombramiento de D. Juan Andrés Yanes Luciani como vocal de la Comisión Ejecutiva (13/03/2009). Reelegido como miembro de la Comisión Ejecutiva el 29/06/2009
- Nombramiento de D. Juan Delibes Liniers como vocal de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (25/02/2009)
- Nombramiento de D. Antonio José Bejar González como vocal de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (25/02/2009), vocal de la Comisión de Auditoría (20/04/2009) y vocal de la Comisión Ejecutiva el 29/06/2009
- Nombramiento de D. Sixto Jiménez Muniaín como vocal de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (29/06/2009)
- Nombramiento de D. Sixto Jiménez Muniaín como vocal de la Comisión de Auditoría (28/07/2009)
- Nombramiento de D. Carlos Muñoz González-Blanch como vocal de la Comisión Ejecutiva (29/09/2009)
- Nombramiento de D. Joan Jiménez Delgado como vocal de la Comisión Ejecutiva (29/09/2009)
- Dimisión de D. Jesús García de Ponga como Consejero Delegado y vocal de la Comisión Ejecutiva (12/02/2009)
- Dimisión de D. Javier Sanahuja Escofet como vocal de la Comisión Ejecutiva (20/02/2009)
- Dimisión de D. Román Sanahuja Escofet como vocal de la Comisión Ejecutiva (20/02/2009)
- Dimisión de Sacresa Terrenos Promoción como vocal de la Comisión Ejecutiva (20/02/2009) y vocal de las Comisiones de Auditoría y de Nombramientos y Retribuciones (25/02/2009)
- Dimisión de D. José María Bueno Lidón como Presidente de la Comisión Nombramientos y Retribuciones (25/02/2009)

- Dimisión de D. Carlos Conde Duque como vocal de la Comisión Nombramientos y Retribuciones (25/02/2009)
- Dimisión de D. Pablo José Ugarte Martínez como Presidente de la Comisión de Auditoría (25/02/2009)
- Dimisión de D. Arcadi Calzada i Salavedra como vocal de la Comisión de Auditoría (16/07/2009)
- Dimisión de D. Antonio José Béjar González como vocal de la Comisión Ejecutiva (29/09/2009)

7.3 Hechos Relevantes

- 30/01/2009 - Acuerdo de dación en pago de acciones a las entidades acreedoras del Grupo Sanahuja
- 12/02/2009 - Ampliación del plazo de ejecución de la operación a que se refiere el Hecho Relevante de fecha 30/01/2009
- 16/02/2009 - Dimisión del Consejero Delegado
- 19/02/2009 - Información de operaciones sobre acciones propias efectuadas entre el 13/11/2008 y el 12/02/2009
- 20/02/2009 - Información sobre el acuerdo de reestructuración accionarial suscrito entre Grupo Sanahuja y determinadas entidades financieras
- 20/02/2009 - Pacto parasocial entre Grupo Sanahuja y determinadas entidades financieras relativo a la transmisibilidad de las acciones de MVC
- 20/02/2009 - Pacto parasocial entre el Grupo Sanahuja y las entidades financieras relativo a los derechos políticos del Grupo Sanahuja en MVC
- 20/02/2009 - Resultados correspondientes al Segundo Semestre 2008
- 25/02/2009 - Acuerdos del Consejo relativos a la dimisión y nombramiento de Consejeros.
- 26/02/2009 - Informe de Gobierno Corporativo 2008
- 13/03/2009 - Constitución de la Comisión Ejecutiva y nombramiento del Secretario del Consejo de Administración
- 17/03/2009 - Comunicación de pacto parasocial entre accionistas de Metrovacesa
- 08/04/2009 - Posición de la Compañía en relación a la nota de prensa publicada el 07/04/2009 por Gecina
- 15/04/2009 - Complemento y aclaración a Hechos Relevantes de fecha 07/11/2008 y de fecha 19/02/2009
- 20/04/2009 - Nombramiento de nuevos miembros de la Comisión de Auditoría
- 12/05/2009 - Nombramiento de Consejero
- 12/05/2009 - Información de operaciones sobre acciones propias efectuadas entre 13/02/2009 y el 12/05/2009
- 13/05/2009 - Resultados 1er Trimestre 2009
- 21/05/2009 - Modificación del contrato de liquidez y de sus posibles prórrogas
- 27/05/2009 - Convocatoria de Junta General Ordinaria y Extraordinaria
- 10/06/2009 - Información en relación al Acuerdo de separación de fecha 19 de febrero de 2007
- 29/06/2009 - Acuerdos adoptados en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2009

- 29/06/2009 - Acuerdos del Consejo relativos a la reelección del Consejero Delegado, Comisión Ejecutiva y Comisión de Nombramientos y Retribuciones
- 10/07/2009 - La Sociedad informa del resultado del procedimiento judicial en Francia
- 17/07/2009 - Dimisión de un consejero y miembro de la Comisión de Auditoría
- 28/07/2009 - Acuerdos adoptados en el Consejo de Administración de la Sociedad
- 31/07/2009 - La Sociedad informa del acuerdo con Legal & General para resolver el contrato sobre Walbrook Estate
- 17/08/2009 - Información relativa al contrato de liquidez
- 28/08/2009 - Resultados del Primer Semestre 2009
- 10/09/2009 - Información relativa al contrato de liquidez
- 30/09/2009 - Acuerdos del Consejo relativos a la dimisión y nombramiento de Consejeros

7.4 Accionariado

Accionariado a 30 de septiembre de 2009	
	% Capital social
Grupo Sanahuja ⁽¹⁾	30,12%*
Banco Santander ⁽²⁾	23,63%
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria ⁽³⁾	10,92%
Banco de Sabadell ⁽⁴⁾	10,92%
Banco Popular Español ⁽⁵⁾	10,92%
Caja Ahorros y Monte de Piedad de Madrid ⁽⁶⁾	9,13%
TOTAL ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS	95,64%
<i>Incluye participación directa e indirecta</i> ⁽¹⁾ Comunicado a la CNMV el 20/02/2009 ⁽²⁾ Comunicado a la CNMV el 26/02/2009 (incluye la participación de Banco Español de Crédito del 9,13%) ⁽³⁾ Comunicado a la CNMV el 27/02/2009 (compra por Anida Operaciones Singulares, S.L.) ⁽⁴⁾ Comunicado a la CNMV el 26/02/2009 ⁽⁵⁾ Comunicado a la CNMV el 25/02/2009 ⁽⁶⁾ Comunicado a la CNMV el 26/02/2009 * Únicamente derechos económicos	

Nota: Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA) ha incrementado su participación hasta el 11,43% mediante adquisición de acciones a Banco de Sabadell. El 3 de noviembre de 2009 BBVA comunicó a la CNMV el traspaso de su participación en Metrovacesa, S.A. de Anida Operaciones Singulares, S.L. (filial 100% de BBVA) a BBVA

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 02
91 418 84 80
ri@metrovacesa.es

Oficina del accionista:

91 418 42 02
oficinadelaccionista@metrovacesa.es