



Resultados Primer Semestre 2009 (Enero – Junio)

28 de agosto de 2009



Índice

1. Datos principales.....	3
2. Hechos significativos.....	4
Información relativa al Acuerdo de Separación de febrero de 2007.....	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.....	5
3. Estados financieros del Grupo.....	6
Cuenta de Resultados.....	6
Balance de Situación.....	8
Estructura de la deuda.....	9
4. Actividad de patrimonio.....	10
Negocio de alquiler.....	10
Ventas de activos.....	11
Cartera de proyectos.....	12
5. Actividad de promoción residencial y suelo.....	12
6. Otros datos de interés.....	14
Evolución bursátil.....	14
Cambios en la composición del Consejo de Administración y sus Órganos de Gobierno.....	14
Hechos relevantes.....	16
Accionariado.....	18

1. Datos principales

Metrovacesa presenta sus primeros resultados semestrales después de haber experimentado importantes cambios en su accionariado y su estructura tal y como señalamos en los resultados trimestrales 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 correspondientes al primer semestre de 2009 (enero-junio) destacan las siguientes magnitudes:

Resumen Cuenta de Resultados	
Millones de euros	1S09
Total Ingresos	294,2
EBITDA antes de revalorización de activos	66,8
EBITDA después de revaloriz. de activos	63,8
Beneficio antes de impuestos	-176,2
Beneficio Neto Atribuible	-178,0
Beneficio Neto sin revalorización de activos y Sin Resultado Actividades Interrumpidas	-122,0
Beneficio por acción (€)	-2,6
Margen EBITDA antes de revalorización / Total Ingresos, en %	22,7%
Margen EBITDA con revalorización / Total Ingresos, en %	21,7%

- Los ingresos totales correspondientes al 1S09 ascienden a 294,2 millones de euros, con un margen bruto de 109,0 millones de euros.**
- Destaca la **actividad de patrimonio** con un **margen bruto** (antes de gastos de estructura) **de 91,9 millones de euros, manteniendo un margen porcentual del 90,2%** sobre ingresos, en línea con el mercado. En **promoción residencial**, el **margen bruto sobre ingresos** desciende hasta niveles del **11%**.
- Los gastos de estructura se sitúan en 42,2 millones de euros. Los gastos generales disminuyen un 3,4%** respecto al 1S08, reflejando la nueva política de contención de gastos puesta en marcha recientemente por la compañía.
- El EBITDA antes de revalorización de activos es de 66,8 millones de euros**, lo que permite a la compañía alcanzar un **margen sobre ingresos del 22,7%**.
- El beneficio neto atribuible negativo** se sitúa en **178,0 millones de euros**. Ello se debe, principalmente, al resultado por deterioro de determinados proyectos por -139,0 millones de euros, al resultado financiero de -90,2 millones de euros y al efecto en la cuenta de resultados de la participación en Gecina como Actividad Interrumpida (-53,4 millones de euros).
- El valor estimado de los activos (GAV) en 1S09 de 10.425 millones de euros** es superior al del cierre del ejercicio 2008 (10.103,1 millones de euros) debido, principalmente, a la incorporación de los activos de Sacresa Terrenos 2, S.L. En el contexto de la reestructuración de la deuda de la Sociedad, no se han realizado valoraciones en junio, si bien ya se ha iniciado un nuevo proceso de valoraciones con expertos

externos independientes. Dichas valoraciones actualizadas deben ser lo más cercanas posibles al cierre de la refinanciación, que se estima pueda tener lugar en el cuarto trimestre del ejercicio 2009.

7. La deuda financiera neta es de 6.149,0 millones de euros, situándose el LTV con recurso en 58,8% al cierre del semestre.
8. Las inversiones en 1S09 ascendieron a 513,3¹ millones de euros. Eliminando el efecto de la aportación de activos de Sacresa Terrenos 2, S.L., la inversión del semestre se situaría en 75,6 millones de euros, inferior en un 38% a la del 1S08 (121,1 millones de euros).
9. Durante el primer semestre han entrado en explotación el edificio de oficinas de Diagonal 199 (Barcelona), con una tasa de ocupación del 100% y el centro comercial de Vilamarina (Barcelona), con una tasa de ocupación actual del 89%.

Datos operativos	
	1S09
Cartera de alquiler (Mn m ²)	1,6
Ingresos alquiler (Mn €)	101,9
Tasa de ocupación media* (%)	93,9%
Viviendas entregadas (unidades)	417
Viviendas pre-ventas (unidades)	255
Reserva de suelo (Mn m ²)	3,1
Inversiones realizadas ex Sacresa (Mn €)	75,6

* Excluyendo los inmuebles en rehabilitación.

2. Hechos significativos

Información relativa al Acuerdo de Separación de febrero de 2007

En relación con el Acuerdo de Separación suscrito con fecha 19 de febrero de 2007, Metrovacesa ha constatado, una vez analizado el conjunto de circunstancias concurrentes y sin perjuicio de sus efectos, que no es posible completar la ejecución del Acuerdo, que consistía en la aportación a Metrovacesa de determinados inmuebles de oficinas propiedad de Gecina.

Metrovacesa se mantiene como accionista de Gecina con un 26,9% de su capital social y cuenta en la actualidad con cinco administradores designados a propuesta suya.

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

Con fecha 8 de julio, 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

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.

85 millones de euros en concepto de precio e impone, asimismo, el pago de 5 millones de euros en concepto de pena convencional.

Acuerdo con Legal & General para resolver el contrato de compra de 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.

3. Estados financieros del Grupo

3.1. Cuenta de Resultados

Cuenta de Resultados			
Millones de euros	1S09	1S08	% Crec.
TOTAL INGRESOS	294,2	440,2	-33,2%
Contribución al margen bruto:			
Margen bruto Alquileres	91,9	137,7	-33,3%
Margen bruto Venta Activos	1,2	2,2	-45,4%
Margen bruto Vivienda	10,9	68,9	-84,2%
Margen bruto Suelo	2,6	1,9	40,5%
Margen bruto Servicios	2,3	1,3	78,6%
MARGEN BRUTO	109,0	212,0	-48,6%
Gastos generales	-19,9	-20,6	-3,4%
Gastos personal	-22,3	-19,2	16,1%
Gastos generales y de personal	-42,2	-39,8	6,0%
EBITDA antes de revaloración de activos	66,8	172,2	-61,2%
Variación en valor de mercado en activos	-2,9	95,6	-103,1%
EBITDA después de revalorización de activos	63,8	267,8	-76,2%
Amortizaciones	-3,6	-3,6	0,6%
Provisiones	-2,1	-0,8	179,6%
Resultado por deterioro	-139,0	-6,8	n.a.
Gastos financieros (netos de ingresos)	-107,3	-192,9	-44,4%
Capitalización gastos financieros	17,1	33,4	-48,6%
Resultado financiero neto	-90,2	-159,6	-43,5%
Otras ganancias o Pérdidas	-3,4	0,7	n.a.
Puesta en equivalencia	-1,6	6,5	-125,2%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-176,2	104,4	-268,9%
Impuestos	53,7	-32,2	-266,6%
Resultado Actividades Interrumpidas	-53,4	67,4	-179,3%
Minoritarios	-2,0	-8,5	-76,1%
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE	-178,0	130,9	-235,9%
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE SIN REVALORIZACIÓN DE ACTIVOS Y SIN RESULTADO DE ACTIVIDADES INTERRUPTIDAS			
	-122,0	3,9	n.a.
Tasa fiscal efectiva	n.a.	26,0%	n.a.
Nº medio de acciones en circulación (Mn)	69,7	69,7	n.a.
BPA (Eur)	-2,55	1,88	n.a.
BPA sin revalorización de activos y sin Rdo. Actividades interrumpidas	-1,75	0,06	n.a.

* En la columna del ejercicio 2008 se han reclasificado determinadas partidas respecto a la que finalmente fue presentada al 31/12/2008 con objeto de hacer la información comparable

Los ingresos totales ascienden a 294,2 millones de euros, siendo el margen bruto (antes de gastos generales y de personal) **de 109,0 millones de euros** en el primer semestre de 2009. El ratio sobre ingresos alcanza el 90,2%, a pesar de que el margen bruto de alquileres disminuye un 33,3% debido, principalmente, a la venta de la Torre de HSBC y los centros comerciales La Maquinista y Habaneras en 2008. **El crecimiento homogéneo de los ingresos de alquiler ha sido del -3,2%** (rentas homogéneas en 1S09 de 94,9 millones de euros vs. 98,0 millones de euros en 1S08).

La **actividad de patrimonio** continúa mostrando **márgenes operativos en línea con el mercado** que se sitúan en el **90,2%**. La **promoción residencial**, por su parte, alcanza un **margen operativo del 11,3%**, a pesar de la difícil situación de mercado.

Los gastos de estructura se sitúan en 42,2 millones de euros. Los gastos generales, de 19,9 millones de euros (-3,4% respecto a 1S08), reflejan la **nueva política de contención de gastos puesta en marcha recientemente por la compañía.** Los gastos de personal (22,3 millones de euros en 1S09) aumentan ligeramente debido al proceso de reestructuración llevado a cabo.

La partida de **variación en valor de mercado en activos** incluye revalorización de activos y gastos por mantenimiento. La cifra de 1S09 **incluye únicamente el coste en mantenimiento** de los activos ya que no se ha realizado una revisión de las valoraciones.

El EBITDA, excluyendo la variación del valor de los activos, **alcanza los 66,8 millones de euros**, lo que supone una disminución respecto a los 172,2 millones de euros obtenidos en 1S08 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 la dotación 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.

Adicionalmente, se han incluido 5 millones de euros correspondientes a la penalización dictada en la sentencia del 8 de julio de 2009 por el Tribunal de *Grande Instance* de París en relación a la promesa de compraventa del edificio de **Grande Armée**.

El resultado de Actividades Interrumpidas no es comparable por los siguientes motivos:

- A 30/06/08 se incluye el dividendo neto correspondiente a dicho periodo y no se incluía provisión por deterioro alguna.
- A 30/06/09 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 poseían los activos mantenidos para la venta y el porcentaje atribuible a Metrovacesa del NAV de Gecina a 30/06/09 (47,2 millones de euros).

El beneficio neto consolidado correspondiente al primer semestre 2009 refleja una **pérdida de 178,0 millones de euros**.

3.2. Balance de situación

Balance de Situación					
Activo (Millones de euros)	jun-09	dic-08	Pasivo (Millones de euros)	jun-09	dic-08
ACTIVO NO CORRIENTE	7.772,2	5.775,2	PATRIMONIO NETO	1.579,3	1.798,4
Fondo de comercio de cons.	21,1	16,2	Capital Suscrito	104,5	104,5
Activos Intangibles	7,2	8,0	Reservas	1.596,7	2.377,5
Inmovilizaciones materiales	1.350,8	1.078,9	Resultado Balance	-178,0	-737,6
Inversiones Inmobiliarias	4.076,4	3.907,8	Dividendo a cuenta ejercicio	0,0	0,0
Inversión en Empr. Asociadas	1.860,9	76,5	Socios Externos	56,1	54,0
Activos Financieros no Corrientes	118,4	355,9			
Activos por Impuestos Diferidos	337,5	331,3			
Otros Activos no Corrientes	0,0	0,6	PASIVO NO CORRIENTE	3.505,1	3.482,8
			Provisiones a Largo Plazo	303,6	164,1
ACTIVO CORRIENTE	1.914,5	1.858,6	Endeudamiento Financiero L/P	2.210,1	2.275,5
Existencias	1.597,4	1.630,3	Otros Pasivos no Corrientes	152,6	190,3
Deudores Com y Otras Ctas por Cobrar	112,4	138,9	Pasivos Imptos Diferidos, otros	838,8	853,0
Otros Activos Financ Corrientes	37,1	40,8			
Administraciones Públicas	129,1	8,4	PASIVO CORRIENTE	4.602,3	4.246,2
Efectivo y otros Act Líquidos Equivalentes	38,5	40,2	Endeudamiento Financiero C/P	4.012,3	3.882,3
			Acreedores Comerc. otras ctas a pagar	424,6	218,5
ACTIVOS DESTINADOS A LA VENTA	0,0	1.893,6	Administraciones públicas Acreedoras	51,5	59,5
			Provisiones a Corto Plazo	58,1	65,9
			Otros Pasivos Corrientes	55,9	20,0
			PASIVOS DESTINADOS A LA VENTA	0,0	0,0
TOTAL ACTIVO	9.686,7	9.527,4	TOTAL PASIVO	9.686,7	9.527,4

El balance de situación consolidado a junio 2009 suma un **total de activos de 9.686,7 millones de euros**, frente a 9.527,4 millones de euros correspondiente al cierre del ejercicio 2008.

Con fecha 7 de abril de 2009 el Consejo de Administración de Gecina comunicó su decisión de abandonar la aplicación de la vertiente francesa del Acuerdo de Separación. Por su parte, Metrovacesa S.A. comunicó el 8 de abril de 2009 que no había tomado parte en el acuerdo del Consejo de Gecina, S.A. y que analizaría las circunstancias. Más tarde, el 10 de junio de 2009, Metrovacesa S.A. anunció que, una vez analizado el conjunto de circunstancias concurrentes y sin perjuicio de sus efectos, no era posible completar la ejecución del acuerdo de separación consistente en la aportación a Metrovacesa, S.A. de determinados inmuebles propiedad de Gecina, S.A. Por este motivo, **la participación de Metrovacesa en la filial francesa (26,9%) ha pasado a integrarse por el método de puesta en equivalencia** en los estados financieros del Grupo. Metrovacesa actualmente es el accionista individual más significativo, posee más de un 20% de dicha sociedad, tiene cinco representantes en el Consejo de Administración de la Sociedad y no se contempla la venta de dicha participación a corto plazo.

La valoración para registrar dicha participación por puesta en equivalencia ha sido el porcentaje del importe del NAV de Gecina a 30 de junio de 2009 atribuible a Metrovacesa, que se ha considerado como el valor de referencia para registrar dicha participación.

3.2.1. Inversiones realizadas en el primer semestre 2009

Metrovacesa está llevando a cabo una revisión de su cartera de proyectos para adaptarse a la situación actual de mercado. Las inversiones realizadas en el primer semestre 2009 ascienden a 75,6 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 en 1S08 de 121,1 millones de euros.

De las **inversiones totales correspondientes a 1S09 (513,3 millones de euros)** destacan:

- 75,6 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 1.579,3 millones de euros** se ha visto influido principalmente por la aportación del beneficio del primer semestre (-178,0 millones de euros).

3.3. Deuda Financiera

La **deuda financiera neta se sitúa en 6.149,0 millones de euros**, lo que supone un aumento de 93,3 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 3,2%**, desde el 4,6% al cierre de 2008.

Estructura de la deuda			
Millones de euros	jun-09	dic-08	% Crec.
Deuda por Intereses	33,5	57,6	-41,8%
Gastos de Formalización	-33,6	-37,4	-10,1%
Instrumentos de Cobertura	68,0	43,2	57,4%
Sindicado	3.210,0	3.210,0	0,0%
Hipotecario inmov	1.924,3	1.764,6	9,1%
Hipotecario suelo	94,7	87,8	7,9%
Subrogable	214,7	237,6	-9,6%
Préstamo circulante	549,5	633,0	-13,2%
Leasing	0,2	0,4	-35,2%
Deuda con Recurso	5.993,5	5.933,4	1,0%
Otras deudas sin Recurso	161,0	161,0	0,0%
Deuda sin Recurso	161,0	161,0	0,0%
Total Deuda Bruta	6.222,4	6.157,8	1,0%
Tesorería y Equivalentes	73,4	102,1	-28,1%
Total Deuda Neta	6.149,0	6.055,7	1,5%
Coste medio	3,2%	4,6%	
Vida media	4,3	4,9	

El ratio de endeudamiento "**Loan To Value**" con recurso (deuda financiera neta con recurso sobre el valor de mercado de los activos con recurso) se sitúa en junio 2009 en **58,8%**, frente al 59,8% de diciembre 2008.

Endeudamiento

Millones de euros	jun-09	dic-08	% Crec.
GAV	10.425,3	10.103,1	3,2%
GAV sin Recurso	244,0	244,0	0,0%
GAV con Recurso	10.181,3	9.859,1	3,3%
Deuda Financiera Neta Total	6.149,0	6.055,7	1,5%
Deuda Financiera Neta sin Recurso	161,0	161,0	0,0%
Deuda Financiera Neta con Recurso	5.988,0	5.894,7	1,6%
LTV con Recurso	58,8%	59,8%	
LTV Consolidado	59,0%	59,9%	
LTV sin Recurso	66,0%	66,0%	

Deuda Asegurada

Millones de euros	jun-09	dic-08	% Crec.
Deuda con Recurso Asegurada	2.286,5	2.185,0	4,6%
GAV con Recurso	10.181,3	9.859,1	3,3%
Deuda Asegurada	22,5%	22,2%	

4. Actividad de patrimonio

4.1. Negocio de Alquiler

Contribución bruta Patrimonio

Millones de euros	1S09	1S08	% Crec.
Ingresos de Alquiler	101,9	148,6	-31,4%
Costes directos	-10,0	-10,8	-7,5%
Margen bruto Alquiler (rentas netas)	91,9	137,7	-33,3%
Margen bruto/Rentas	90,2%	92,7%	

El **margen operativo de alquiler alcanza los 91,9 millones de euros**, un 33,3% 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 (27,5 millones de euros y 12,2 millones de euros en 1S08, respectivamente). El **margen bruto sobre ingresos del ejercicio alcanza un 90,2%**.

En España, las rentas del 1S09 ascienden a 92,7 millones de euros, con una disminución del 18,1% respecto al 1S08. La ocupación media de los activos de patrimonio se sitúa en el 93,9%.

Detalle de ingresos de alquiler por segmento					
Millones de euros	Rentas 1S09	Rentas 1S08	% Crec.	Tasa de Ocupac ⁽¹⁾	Superficie m ²
España:					
Oficinas	47,7	51,2	-7,0%	92,8%	455.076
C. Comerciales	22,5	35,0	-35,8%	88,8%	276.257
Otros	22,6	27,0	-16,3%	97,0%	782.634
Total España	92,7	113,2	-18,1%	93,7%	1.513.967
Internacional					
Oficinas	9,2	35,3	-74,1%	95,8%	74.323
Total Internacional	9,2	35,3	-74,1%	95,8%	74.323
Total Metrovacesa	101,9	148,6	-31,4%	93,9%	1.588.290

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

Rentas Homogéneas			
Millones de euros	1S09	1S08	% Crec.
Oficinas España	44,0	44,6	-1,3%
Centros Comerciales España	20,9	22,8	-8,2%
Otros	20,8	22,8	-8,4%
Total Patrimonio España	85,8	90,2	-4,9%
Total Patrimonio MVC	94,9	98,0	-3,2%

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 3,2%.

4.2. Ventas de Activos

Ventas de activos			
Millones de euros	1S09	1S08	% Crec.
Ingresos ventas de activos	82,0	65,4	25,4%
Coste de ventas de activos	-80,8	-63,3	27,8%
Plusvalía Ventas Patrimonio	1,2	2,2	-44,5%
% Margen	1,5%	3,3%	-1,8%

En el primer semestre 2009 se han realizado ventas de inmuebles por 82,0 millones de euros, con un margen positivo de 1,2 millones de euros, entre las que destacan las del edificio de oficinas Castellana 257, por 36,4 millones de euros, y el hotel San Lázaro por 7,5 millones de euros.

En el mes de junio se ha formalizado el devengo y cobro de 28,5 millones de euros que se encontraba pendiente por la venta del centro comercial La Maquinista, una vez obtenidas las licencias administrativas correspondientes al proyecto de ampliación de dicho activo.

4.3. Cartera de proyectos

Metrovacesa está realizando un análisis de su cartera de proyectos para adaptarse a la situación actual de mercado. 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 11 proyectos, de los cuales, 10 se encuentran en España y 1 en Francia.

Cartera de proyectos del Grupo Metrovacesa Jun-09		
	Proyectos	Superficie Alquilable m2
España:		
Oficinas	4	53.336
Centros Comerciales	2	59.595
Hoteles	2	16.815
Aparcamientos*	2	8.627
Total Metrovacesa	10	138.373

* El aparcamiento de Choupana entró en explotación el 18 de julio de 2009.

5. Actividad de promoción residencial

Contribución bruta Promoción de Vivienda			
Millones de euros	1S09	1S08	% Crec.
Ventas promoción de vivienda	96,4	214,0	-55,0%
Coste ventas vivienda	85,5	145,1	-41,1%
Margen bruto Promoción	10,9	68,9	-84,2%
% Margen bruto / ventas	11,3%	32,2%	

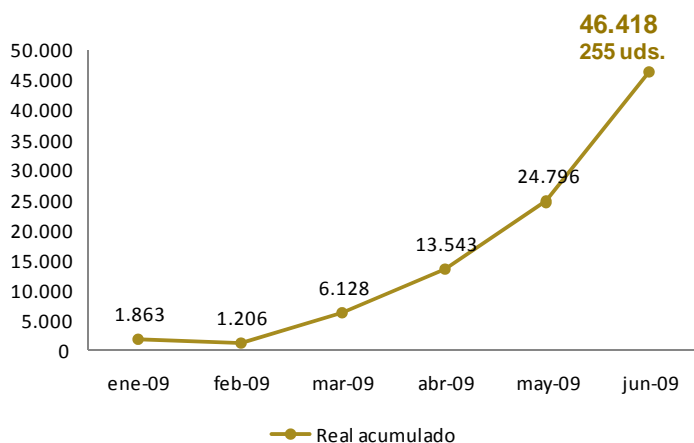
Los ingresos por ventas de viviendas en junio 2009 han alcanzado 96,4 millones de euros, con un margen bruto sobre ingresos del 11,3%.

El **número de viviendas entregadas** en el primer semestre de 2009 se sitúa en **417 unidades**, frente a la cifra de 842 unidades correspondientes al mismo periodo del año anterior. **En el periodo enero–junio se han prevendido 255 unidades**, de las que 226 corresponden al segundo trimestre, lo que refleja el buen resultado de las medidas comerciales que se están llevando a cabo.

Ventas comerciales

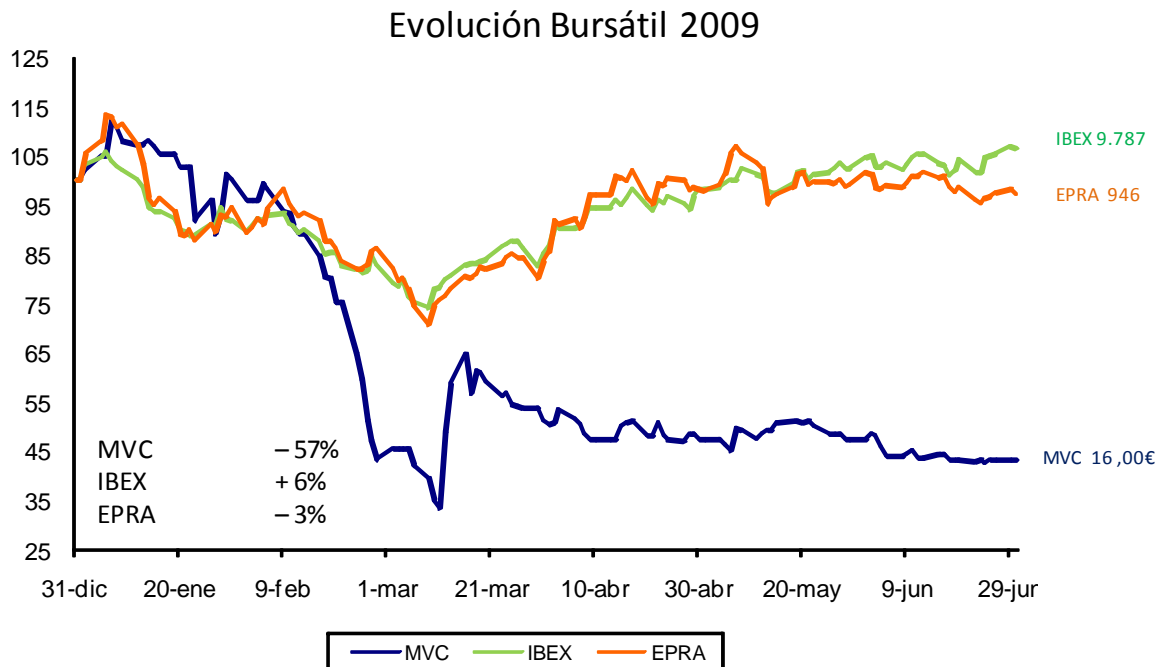
(miles de €)

Ventas comerciales (contratos) acumulado a junio



6. Otros datos de interés

6.1. Evolución bursátil



Las acciones de Metrovacesa han cerrado el primer semestre de 2009 a un precio de 16 €, lo que supone una depreciación del 57% respecto al cierre de 2008. En Europa, el índice de referencia inmobiliario, EPRA, se ha depreciado durante el primer semestre un 3%, mientras que el IBEX durante el mismo periodo ha logrado mantenerse en positivo con subidas del 6%.

El volumen medio de contratación durante el primer semestre de 2009 ha sido de 3.038 acciones diarias. Esta disminución en el volumen de acciones negociadas se debe principalmente al escaso capital flotante de la compañía que actualmente se sitúa en el 4,369%. Para favorecer la liquidez y regularidad de la cotización de la acción, Metrovacesa suscribió en noviembre 2008 un contrato de liquidez con Ibersecurities.

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

En el primer semestre 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 carácter 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 (consejero de carácter 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 en representación del 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 en representación del 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 en representación del 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 en representación del 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 en representación de Anida Operaciones Singulares (Grupo BBVA) con fecha 25/02/2009, ratificado por la Junta General de 29/06/2009
- 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 Alcubilla Povedano como miembro del Consejo con carácter dominical en representación 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 en representación del Banco Sabadell con fecha 28/07/2009
- 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
- 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. Arcadi Calzada i Salavedra como vocal del Consejo con fecha 16/07/2009
- Dimisión de D. Pablo Usandizaga Usandizaga como Secretario no consejero del Consejo y de las Comisiones del Consejo con fecha 20/02/2009

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)
- 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)

6.3 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

6.4 Accionariado

ACCIONARIADO	
	% 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 (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	

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 52 01
ri@metrovacesa.es

Oficina del accionista:

91 418 42 02
oficinadelaccionista@metrovacesa.es