



Resultados 2009 (Enero – Diciembre)

1 de marzo de 2010



Índice

1. Datos principales.....	3
2. Hechos significativos.....	4
• Acuerdo con Legal & General para resolver el contrato de compra de Walbrook Estate.....	4
• Resultado del procedimiento judicial en Francia en relación con la promesa de compraventa del edificio de Grande Armée.....	5
• Compraventa de acciones con Interparking Hispania, S.A.....	5
3. Estados financieros del Grupo.....	6
• Cuenta de Resultados.....	6
• Balance de Situación.....	8
• Estructura de la deuda.....	9
4. Líneas de negocio.....	10
• Patrimonio.....	10
• Suelo.....	12
• Promoción.....	13
5. 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 consolidados resumidos del ejercicio 2009 después de haber experimentado importantes cambios en su accionariado y estructura organizativa, derivados 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 ejercicio 2009 (enero-diciembre) destacan las siguientes magnitudes:

Resumen Cuenta de Resultados	
Millones de euros	2009
Total Ingresos	698,5
EBITDA antes de revalorización de activos	116,5
EBITDA después de revaloriz. de activos	-586,1
Beneficio antes de impuestos	-1.165,5
Beneficio Neto Atribuible	-879,8
Beneficio Neto sin revalorización de activos	-399,8
Beneficio por acción (€)	-12,6
Margen EBITDA antes de revalorización / Total Ingresos, en %	16,7%
Margen EBITDA con revalorización / Total Ingresos, en %	-83,9%

- Los ingresos totales correspondientes al ejercicio 2009 ascienden a 698,5 millones de euros, con un margen bruto de 196,2 millones de euros.**
- Destaca la **actividad de patrimonio**, con un **margen bruto** (antes de gastos de estructura) **de 175,6 millones de euros, manteniendo un margen porcentual del 88%** 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 9,9%.
- Los gastos de estructura se sitúan en 79,8 millones de euros. Los gastos generales disminuyen un 29,6%** respecto a 2008, fruto de 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 116,5 millones de euros**, lo que permite a la compañía alcanzar un **margen sobre ingresos del 16,7%**.
- El beneficio neto atribuible negativo** se sitúa en **-879,8 millones de euros**. Ello se debe, principalmente, a la variación en valor de mercado en activos (-702,5 millones de euros), al resultado por deterioro de determinados proyectos por -144,3 millones de euros, la dotación de provisiones por -102,9 millones de euros y al resultado financiero de -188,1 millones de euros.
- En relación con el valor de mercado de los activos del Grupo, se han obtenido valoraciones de expertos independientes al 30 de septiembre de 2009, habiéndose actualizado internamente dichas valoraciones al 31 de diciembre de 2009.
- La deuda financiera neta es de 5.943,4 millones de euros** a cierre del ejercicio 2009.

8. Las **inversiones acumuladas en 2009 ascendieron a 576,5¹ millones de euros. Eliminando el efecto de la aportación de activos de Sacresa Terrenos 2, S.L. (437,7 millones de euros)**, la inversión acumulada del ejercicio **se situaría en 138,8 millones de euros**, inferior en un 58% a la realizada en 2008 (334,1 millones de euros).
9. En el año 2009, a pesar de la situación del mercado, se han entregado **1.193 viviendas** y **se han prevenido 782 unidades**.
10. Las **ventas de activos** han alcanzado los **125 millones de euros, con un margen negativo de 2,1 millones de euros** frente al margen negativo de 54,8 millones de euros de 2008.

Datos operativos	
2009	
Cartera de alquiler (millones m ²)	1,6
Ingresos alquiler (millones de euros)	199,4
Tasa de ocupación media (%) *	93,4%
Viviendas entregadas (unidades)	1.193
Viviendas pre-ventas (unidades)	782
Reserva de suelo residencial (millones de m ²)	3,3
Inversiones realizadas ex Sacresa (millones de euros)	138,8

* Excluyendo los inmuebles en rehabilitación.

2. Hechos significativos

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.

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 dictó 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 obligaba 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 imponía, asimismo, el pago de 5 millones de euros en concepto de pena convencional.

Posteriormente, con fecha 19 de noviembre de 2009, La *Cour d'Appel* de París ha estimado el recurso de apelación presentado por la Sociedad contra la sentencia dictada en su día por el Tribunal de *Grande Instance* de París.

En primera instancia, el Tribunal de *Grande Instance* obligaba solidariamente a Metrovacesa France, S.A.S. y a la Sociedad a ejecutar la promesa de compra de un inmueble situado en la Avenue de la Grande Armée de París, propiedad de G2AM, S.A.S., mediante el desembolso de 85 millones de euros, así como al pago de otros 5 millones de euros en concepto de pena convencional. Ahora, la *Cour d'Appel* declara ilícita la causa de la promesa de compraventa y, en consecuencia, la anula, obligando a G2AM, S.A.A. a devolver 15 millones de euros más intereses, previamente desembolsados en concepto de pagos anticipados y ejecución provisional. Asimismo, se liberan las garantías que aseguraban el pago del precio.

Aunque la sentencia es susceptible de recurso ante la *Cour de Cassation*, la decisión de la *Cour d'Appel* es ejecutable de inmediato.

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 los 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 ha firmado la escritura de cierre de la operación al haberse cumplido las condiciones establecidas en el contrato de compraventa.

3. Estados financieros del Grupo

3.1. Cuenta de Resultados

Cuenta de Resultados			
Millones de euros	2009	2008	% Crec.
TOTAL INGRESOS	698,5	1.421,2	-50,8%
Contribución al margen bruto:			
Margen bruto Alquileres	175,6	252,7	-30,5%
Margen bruto Venta Activos	-2,1	-54,8	-96,1%
Margen bruto Vivienda	22,1	127,0	-82,6%
Margen bruto Suelo	-1,8	2,4	-177,1%
Margen bruto Servicios	2,5	5,0	-49,2%
MARGEN BRUTO	196,2	332,2	-40,9%
Gastos generales	-42,9	-61,1	-29,7%
Gastos personal	-36,8	-44,9	-18,0%
Gastos generales y de personal	-79,8	-106,0	-24,8%
EBITDA antes de revaloración de activos	116,5	226,2	-48,5%
Variación en valor de mercado en activos	-702,5	-335,9	109,2%
EBITDA después de revalorización de activos	-586,1	-109,7	434,2%
Amortizaciones	-7,1	-8,2	-14,5%
Provisiones	-102,9	-53,3	92,9%
Resultado por deterioro	-144,3	-252,6	-42,9%
Gastos financieros (netos de ingresos)	-215,5	-431,0	-50,0%
Capitalización gastos financieros	27,5	60,3	-54,5%
Resultado financiero neto	-188,1	-370,7	-49,3%
Otras ganancias o Pérdidas	-4,4	-4,1	7,4%
Deterioro rdo Enajenaciones Inst. Financieros	-53,4	-191,4	-72,1%
Puesta en equivalencia	-79,3	-7,9	902,4%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-1.165,5	-998,0	16,8%
Impuestos	276,7	267,5	3,5%
Resultado Actividades Interrumpidas	0,0	0,0	
Minoritarios	9,0	-7,1	-227,8%
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE	-879,8	-737,6	19,3%
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE SIN REVALORIZACIÓN DE ACTIVOS			
Tasa fiscal efectiva	n.a.	n.a.	n.a.
Nº medio de acciones en circulación (Mn)	69,7	69,7	n.a.
BPA (Eur)	-12,63	-10,59	19,3%
BPA sin revalorización de activos	-5,74	-7,15	-19,7%

* 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 698,5 millones de euros, siendo el margen bruto (antes de gastos generales y de personal) **de 196,2 millones de euros** al cierre de 2009.

La **actividad de patrimonio** continúa mostrando **márgenes operativos cercanos al 90%**, a pesar de que el margen bruto de alquileres disminuye un 30,5% debido, principalmente, a las desinversiones realizadas en 2008. El margen bruto del patrimonio representa un **89% del margen bruto** total a cierre de 2009. **El crecimiento homogéneo de los ingresos de alquiler ha sido del -7,4%** (rentas homogéneas en 2009 de 184,8 millones de euros vs. 199,6 millones de euros en 2008).

Por su parte, la **promoción residencial**, excluyendo el efecto de la dación en pago, alcanza un **margen operativo del 9,9%**, a pesar de la difícil situación de mercado.

Los gastos de estructura se sitúan en 79,8 millones de euros. Los gastos generales, de 42,9 millones de euros (-29,6% respecto a 2008), continúan reflejando la **nueva política de contención de gastos puesta en marcha recientemente por la compañía.** Los gastos de personal, (36,8 millones de euros), también se han visto reducidos en un 18%, debido al proceso de reestructuración llevado a cabo durante el presente ejercicio.

El EBITDA, excluyendo la variación del valor de los activos, **alcanza los 116,4 millones de euros**, lo que supone una disminución respecto a los 226,2 millones de euros obtenidos en 2008 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 **variación en valor de mercado en activos**, que incluye revalorización de activos y gastos por mantenimiento, asciende a -702,5 millones de euros a cierre de 2009, como consecuencia de una expansión de yields generalizada en el mercado inmobiliario. El valor de mercado de los activos del Grupo, se ha obtenido a partir de las valoraciones de expertos independientes al 30 de septiembre de 2009, habiéndose actualizado internamente dichas valoraciones al 31 de diciembre de 2009.

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 **56,7 millones de euros** derivadas de la evolución del valor de mercado de las existencias **de promoción y suelo.**

El resultado neto consolidado correspondiente al cierre del ejercicio 2009 refleja una **pérdida de 879,8 millones de euros.**

3.2. Balance de situación

Balance de Situación					
Activo (Millones de euros)	dic-09	dic-08	Pasivo (Millones de euros)	dic-09	dic-08
ACTIVO NO CORRIENTE	7.063,6	7.668,8	PATRIMONIO NETO	879,5	1.798,4
Fondo de comercio de cons.	16,2	16,2	Capital Suscrito	104,5	104,5
Activos Intangibles	7,1	8,0	Reservas	1.609,8	2.377,5
Inmovilizaciones materiales	39,2	1.078,9	Resultado Balance	-879,8	-737,6
Inversiones Inmobiliarias	4.626,5	3.907,8	Dividendo a cuenta ejercicio	0,0	0,0
Inversión en Empr. Asociadas	1.798,7	1.970,1	Socios Externos	44,9	54,0
Activos Financieros no Corrientes	66,3	355,9			
Activos por Impuestos Diferidos	509,2	331,3	PASIVO NO CORRIENTE	3.249,7	3.482,8
Otros Activos no Corrientes	0,5	0,6	Provisiones a Largo Plazo	163,2	164,1
			Endeudamiento Financiero L/P	1.973,7	2.275,5
			Otros Pasivos no Corrientes	373,3	190,3
			Pasivos Imptos Diferidos, otros	739,5	853,0
ACTIVO CORRIENTE	1.562,5	1.858,6	PASIVO CORRIENTE	4.497,0	4.246,2
Existencias	1.349,5	1.630,3	Endeudamiento Financiero C/P	4.021,4	3.882,3
Deudores Com y Otras Ctas por Cobrar	82,1	138,9	Acreedores Comerc. otras ctas a pagar	354,2	218,5
Otros Activos Financ Corrientes	27,9	40,8	Administraciones públicas Acreedoras	32,3	59,5
Administraciones Públicas	73,2	8,4	Provisiones a Corto Plazo	55,5	65,9
Efectivo y otros Act Líquidos Equivalentes	29,8	40,2	Otros Pasivos Corrientes	33,6	20,0
TOTAL ACTIVO	8.626,2	9.527,4	TOTAL PASIVO	8.626,2	9.527,4

El balance de situación consolidado al cierre del ejercicio 2009 suma un **total de activos de 8.626,2 millones de euros**, frente a 9.527,4 millones de euros correspondiente al cierre del ejercicio 2008.

En 2009, 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 2009

Las inversiones realizadas en 2009 ascienden a 138,8 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 2008, de 334,1 millones de euros.

De las **inversiones totales a cierre de 2009 (576,5 millones de euros)** destacan:

- 122,8 millones de euros invertidos en proyectos en curso de patrimonio,
- 437,7 millones de euros por la adquisición de activos de Sacresa Terrenos 2, S.L.
- 16,0 millones de euros por la permuta parcial de un suelo por un activo en Madrid

A lo largo del ejercicio 2009 cabe destacar la entrada en explotación del centro comercial Vilamarina y el aparcamiento Choupana².

² Incluido en la venta de la sociedad Metropark Aparcamientos S.A.

3.2.2. Estado de cambios de Patrimonio Neto

El patrimonio neto de 879,5 millones de euros se ha visto influido principalmente por la aportación del beneficio en el ejercicio en curso (-879,8 millones de euros) así como de variaciones recogidas en reservas, incluyendo la variación del valor de mercado de instrumentos financieros, como coberturas de tipos de interés y otros.

Con fecha 16 de noviembre de 2009 se formalizó 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.

El patrimonio neto computable de Metrovacesa S.A., a efectos de los artículos 260.1 punto 4º y 163.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, es de 165,9 millones de euros.

3.3. Deuda Financiera

La deuda financiera neta se sitúa en 5.943,4 millones de euros, lo que supone una disminución de 112,3 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 2,9%, desde el 4,6% al cierre de 2008.

Estructura de la deuda			
Millones de euros	dic-09	dic-08	% Crec.
Deuda por Intereses	43,1	57,6	-25,1%
Gastos de Formalización	-37,7	-37,4	0,9%
Instrumentos de Cobertura	54,8	43,2	26,8%
Sindicado	3.210,0	3.210,0	0,0%
Hipotecario inmov	1.992,0	1.925,6	3,4%
Hipotecario suelo	187,8	87,8	113,9%
Subrogable	172,4	237,6	-27,4%
Préstamo circulante	372,6	633,0	-41,1%
Leasing	0,1	0,4	-64,8%
Deuda bancaria	5.934,9	6.094,4	-2,6%
Deuda bancaria sin cobertura ni leasing	5.940,1	6.114,2	-2,8%
Total Deuda Bruta	5.995,1	6.157,8	-2,6%
Tesorería y Equivalentes	51,7	102,1	-49,4%
Total Deuda Neta	5.943,4	6.055,7	-1,9%
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 2009 (0,9 años menos que a diciembre 2008).

Endeudamiento

Millones de euros	dic-09	dic-08	% Crec.
GAV estimado	8.953,5	10.103,1	-11,4%
Deuda Financiera Neta Total	5.943,4	6.055,7	-1,9%
LTV Consolidado	66,4%	59,9%	
Deuda con Recurso Asegurada	2.066,2	2.185,0	-5,4%
Deuda Asegurada	34,5%	35,5%	

*GAV estimado a partir de la última valoración externa realizada en septiembre 2009, aplicando las inversiones y desinversiones correspondientes al último trimestre

4. Líneas de Negocio

4.1. Patrimonio

4.1.1. Negocio de alquiler

Contribución bruta Patrimonio

Millones de euros	2009	2008	% Crec.
Ingresos de Alquiler	199,4	280,5	-28,9%
Costes directos	-23,8	-27,8	-14,5%
Margen bruto Alquiler (rentas netas)	175,6	252,7	-30,5%
Margen bruto/Rentas	88,1%	90,1%	

El margen operativo de alquiler alcanza los 175,6 millones de euros, un 30,5% menos que en 2008. 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 ha sido del 88%.

En España, las rentas al cierre de 2009 ascienden a 185,1 millones de euros, con una disminución del 12,3% respecto a 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 *

Millones de euros	Rentas 2009	Rentas 2008	% Crec.	% Tasa de Ocupac	Super. m2
España:					
Oficinas	94,9	100,7	-5,8%	90,7%	457.762
C. Comerciales	44,7	57,5	-22,3%	90,4%	276.460
Otros	45,6	52,8	-13,8%	97,0%	782.688
Total España	185,1	211,0	-12,3%	93,5%	1.516.910
Internacional					
Oficinas	14,3	69,5	-79,4%	92,6%	74.531
Total Internacional	14,3	69,5	-79,4%	92,6%	74.531
Total Metrovacesa	199,4	280,5	-28,9%	93,4%	1.591.441

*Tasa de ocupación excluyendo edificios en rehabilitación. Tasa Internacional referente sólo a Alemania

Rentas Homogéneas

Millones de euros	2009	2008	% Crec.
Oficinas España	87,9	89,1	-1,4%
Centros Comerciales España	40,5	44,1	-8,1%
Diversificación	42,1	46,1	-8,7%
Total Patrimonio España	170,5	179,3	-4,9%
Total Patrimonio MVC	184,8	199,6	-7,4%

Las rentas “homogéneas”, que corresponden a los activos que han estado en cartera desde el 1 de enero de 2008 al 31 de diciembre de 2009, con excepción de aquellos activos en situación especial, **han disminuido un 4,9% en España**. Destaca el buen comportamiento del negocio de oficinas que, a pesar de la situación de mercado, se ha mantenido prácticamente constante en comparación con el año anterior.

4.1.2. Ventas de Activos

Ventas de activos

Millones de euros	2009	2008	% Crec.
Ingresos ventas de activos	125,0	697,4	-82,1%
Coste de ventas de activos	-127,2	-752,3	-83,1%
Plusvalía Ventas Patrimonio	-2,1	-54,8	-96,1%
% Margen	-1,7%	-7,9%	6,2%

En 2009 se han realizado ventas de inmuebles maduros y/o no estratégicos por 125,0 millones de euros, con un margen negativo de 2,1 millones de euros frente al margen negativo de 54,8 millones de euros de 2008.

Entre las ventas realizadas en este ejercicio destacan las del **edificio de oficinas Castellana 257** (Madrid), por 36,4 millones de euros, **La Charnela** en Madrid (12,2 millones de euros) y el **hotel San Lázaro** (Santiago de Compostela) por 7,5 millones de euros. En el último trimestre de 2009 se ha producido la venta del **edificio de oficinas Gobelás** (Madrid), por 17,7 millones de euros, el **hotel Travelodge Las Rozas** (Madrid) por 5,9 millones de euros y **El Ferrol** (La Coruña) por 5,8 millones de euros. El margen acumulado de las ventas realizadas en 2009, aunque negativo (-1,7%), ha superado el alcanzado en el ejercicio 2008 (-7,9%).

4.1.3. Cartera de proyectos

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** que garantizarán la generación de flujos de caja estables futuros, de los cuales, 9 se encuentran en España y 1 en Francia.

Cartera de proyectos del Grupo Metrovacesa Dic-09

	Proyectos	Superficie Alquilable m2
España:		
Oficinas	4	53.336
Centros Comerciales	2	59.595
Hoteles*	2	16.362
Aparcamientos	1	4.059
Total España	9	133.805
Total Francia	1	33.707
Total Metrovacesa	10	167.512

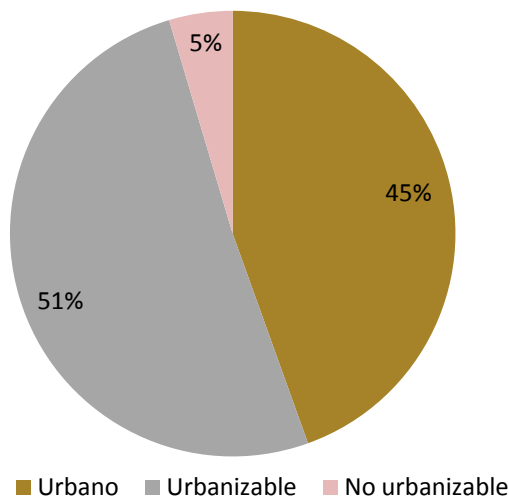
*Se incluye un proyecto llave en mano en el cómputo de proyectos

4.2. Suelo

En el ejercicio 2009 se han realizado unas **ventas de suelo acumuladas de 49,1 millones de euros, con un margen bruto del -3,7%**, a pesar de la difícil situación del mercado. Entre las ventas se incluyen los suelos de Valdebebas (residencial Madrid) y Meridiana 238 (Barcelona), éste último como dación en pago.

El **45% de la cartera de suelo** de Metrovacesa, excluyendo participadas, está calificado como **urbano** quedando únicamente un 5% de las existencias en estado no urbanizable.

Desglose de la cartera de suelo por grado de desarrollo (Superficie)



4.3. Promoción

Contribución bruta Promoción de Vivienda

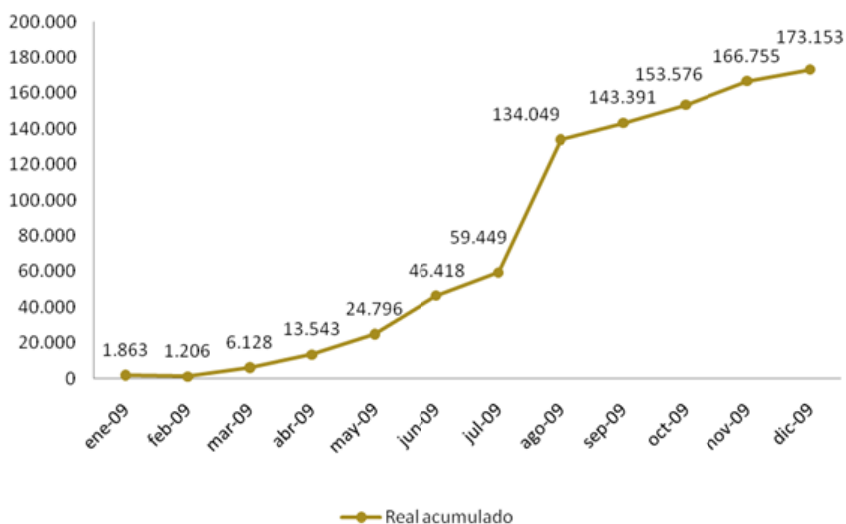
Millones de euros	2009	2008	% Crec.
Ventas promoción de vivienda	312,5	417,7	-25,2%
Coste ventas vivienda	290,4	290,7	-0,1%
Margen bruto Promoción	22,1	127,0	-82,6%
% Margen bruto / ventas	7,1%	30,4%	

Durante el año 2009 se han formalizado, con distintas entidades financieras, escrituras de transmisión de activos inmobiliarios mediante las cuales se han amortizado los saldos vivos de determinados préstamos y créditos (dación en pago). El importe de la transmisión asciende a 93,1 millones de euros en la línea de Ventas de promoción de viviendas.

Los ingresos por ventas de viviendas en 2009 han alcanzado **312,5 millones de euros**, con un margen bruto sobre ingresos del 7,1%, a pesar de las nuevas políticas comerciales. Sin el efecto de la dación en pago el margen alcanzaría el 9,9%.

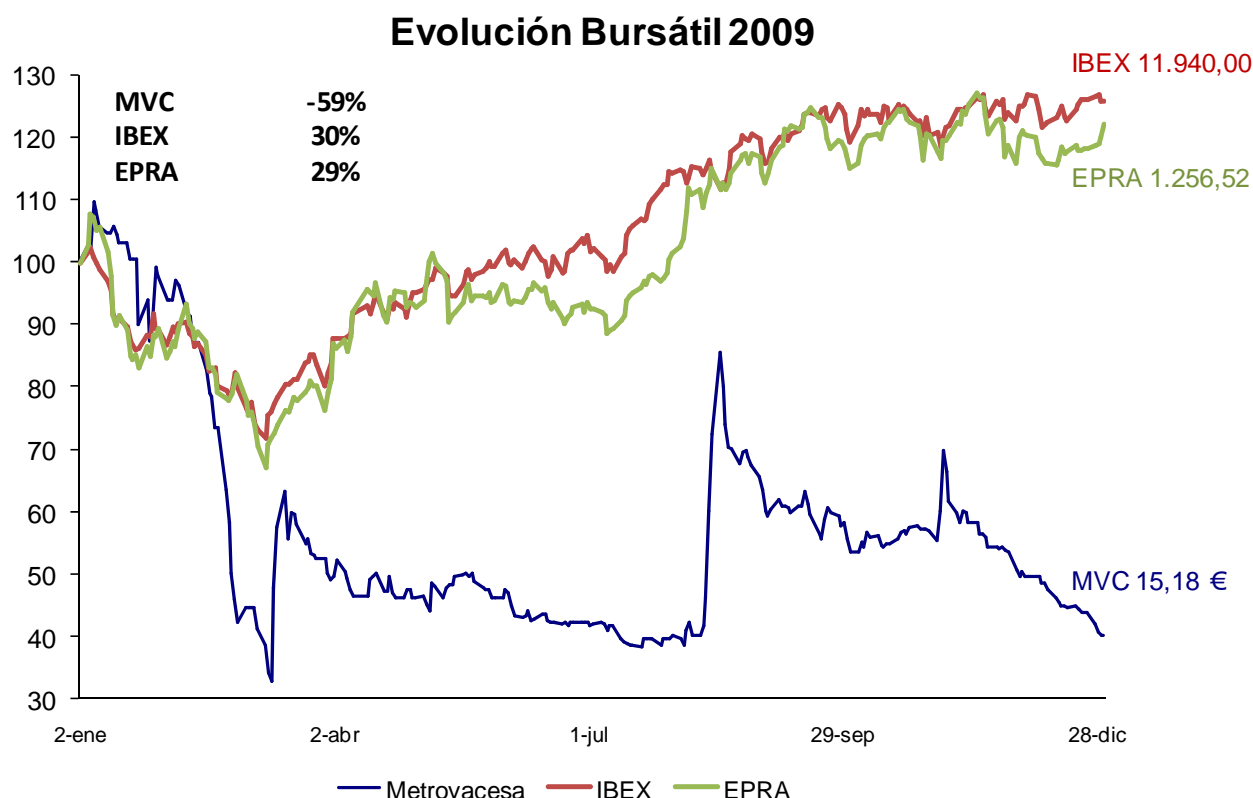
El **número de viviendas entregadas** en 2009 se sitúa en **1.193 unidades**, frente a la cifra de 1.420 unidades correspondientes a 2008. **En 2009 se han prevendido 782 unidades** (173,2 millones de euros), de las que 159 corresponden al último trimestre del año. Estas cifras son el resultado del impulso comercial que la compañía ha dado a la venta de viviendas a lo largo del ejercicio para hacer frente a la difícil situación del mercado de promoción residencial en España.

Ventas comerciales (miles de €)



5. Otros datos de interés

5.1. Evolución bursátil



Las acciones de Metrovacesa han cerrado 2009 con una cotización de 15,18 euros, lo que supone una depreciación acumulada en el año del 59% (cierre de 2008: 36,98 euros). En Europa, tanto el IBEX como el índice de referencia inmobiliario, EPRA, se han revalorizado durante el ejercicio un 30% y un 29%, respectivamente.

El volumen medio ha sido de 4.973 acciones diarias, (48.566 acciones diarias en 2008). Para favorecer la liquidez y regularidad de la cotización de la acción, Metrovacesa suscribió en noviembre 2008 un contrato de liquidez con Ibersecurities.

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

En el año 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 Alcubilla 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 Alcubilla Povedano con fecha 29/09/2009
- Nombramiento de D. Carlos Muñiz 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
- Dimisión de D. Román Sanahuja Pons como miembro del Consejo con fecha 26/01/2010

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 Béjar 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)

5.3 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
- 3/11/2009 – BBVA reorganiza su participación en Metrovacesa
- 12/11/2009 – Información relativa al contrato de liquidez
- 16/11/2009 – Resultados del tercer trimestre de 2009
- 19/11/2009 – Información sobre la decisión de la Cour d'Appel de París sobre el recurso de apelación relativo al inmueble sito en Avenue de la Grande Armée de París
- 24/12/2009 – Metrovacesa vende a Interparking Hispania, S.A. el 100% del capital social de Metropark Aparcamientos, S.A.

5.4 Accionariado

Accionariado a 31 de diciembre de 2009	
	% Capital social
Grupo Sanahuja ⁽¹⁾	22,67%*
Banco Santander ⁽²⁾	23,63%
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria ⁽³⁾	11,43%
Banco de Sabadell ⁽⁴⁾	10,41%
Banco Popular Español ⁽⁵⁾	10,92%
Caja Ahorros y Monte de Piedad de Madrid ⁽⁶⁾	9,13%
Banco Barclays ⁽⁷⁾	6,98%
TOTAL ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS	95,17%
<i>Incluye participación directa e indirecta</i> ⁽¹⁾ Comunicado a la CNMV el 30/12/2009 ⁽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 3/11/2009 ⁽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 ⁽⁷⁾ Comunicado a la CNMV el 30/12/2009 * Únicamente derechos económicos	

Notas:

- 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
- Con fecha 22 de enero de 2010, La Caja de Ahorros y Pensiones de Cataluña, S.A. ha adquirido 3.611.975 acciones de Metrovacesa S.A., lo que supone el 5,186% del capital social de la misma, un 5,03% al cancelar su parte correspondiente de un préstamo suscrito en el ejercicio 2007 entre Cresa Patrimonial S.L. y varias entidades bancarias por importe de 458 millones de euros, y un 0,15% al cancelar el endeudamiento otorgado por la entidad a diversos miembros de la familia Sanahuja.

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