



Resultados 2012 (Enero– Diciembre)

27 de febrero de 2013



Índice

1. Datos principales	3
1.1. A destacar	3
2. Estados financieros del Grupo	4
2.1. Cuenta de Resultados	4
2.2. Balance de situación	6
2.3. Deuda Financiera	7
3. Actividad de patrimonio.....	8
3.1. Negocio de Alquiler	8
3.2. Ventas de Activos.....	9
4. Actividad de promoción residencial y suelo.....	10
4.1. Promoción	10
4.2. Suelo.....	10
5. Valor de los activos.....	11
5.1. Valoración de patrimonio, promoción y suelo, GAV	11
5.2. NAV y NNAV	13
6. Otros datos de interés.....	14
6.1. Evolución bursátil	14
6.2. Cambios en la composición del Consejo de Administración y sus Órganos de Gobierno.....	15
6.3. Hechos Relevantes	15
6.4. Accionariado	16

1. Datos principales

1.1. A destacar

- Ingresos totales de 257,8 millones de euros, 170,1 millones de euros por la línea de negocio de rentas (+1,4% vs 2011)
- Mayor concentración en el mercado nacional con la salida de la actividad patrimonial en Alemania y Portugal en el cuarto trimestre del ejercicio
- Progreso en la liquidación del stock de viviendas con la venta de 156 unidades
- Reducción de gastos de estructura en un 24,4% respecto a 2011
- Incremento del EBITDA antes de revalorización en un 8,8%
- Resultado neto de -269,3 millones de euros
- GAV a diciembre de 2012 de 7.184,2 millones de euros
- Deuda financiera neta de 5.106,5 millones de euros
- NAV neto por acción de 2,13 €

Resumen Cuenta de Resultados

Millones de euros	12M12	12M11	% Crec.
Total Ingresos	257,8	348,8	-26,1%
Margen bruto Alquileres	151,1	146,5	3,1%
EBITDA antes de revalorización. activos	121,6	111,8	8,8%
Beneficio antes de impuestos	-282,2	-181,5	-55,5%
Beneficio Neto Atribuible	-269,3	-144,7	-86,2%
Beneficio por acción (€)	-0,3	-0,1	-86,2%

Resumen de Balance

Millones de euros	dic-12	dic-11	% Crec.
Recursos Propios	1.550,6	1.866,7	-16,9%
Deuda Neta	5.106,5	5.033,4	1,5%

Resumen Datos Operativos

	12M12	12M11	% Crec.
Cartera de alquiler (MM m ²) ⁽¹⁾	1,1	1,1	-1,9%
Tasa de ocupación media (%) ⁽²⁾	85,7%	90,7%	-5,5%
Viviendas entregadas (unidades)	156	198	-21,2%
Reserva de suelo residencial (MM m ²)	2,7	2,8	-3,8%

Valoración de Activos

Millones de euros	dic-12	dic-11	% Crec.
Valor de Mercado de los activos	7.184,2	7.592,9	-5,4%
NAV bruto por acción (€)	2,45	2,89	-15,4%
NAV neto por acción (€)	2,13	2,53	-15,8%

⁽¹⁾ Superficie sobre rasante

⁽²⁾ Tasa de ocupación excluyendo edificios en rehabilitación.

2. Estados financieros del Grupo

2.1. Cuenta de Resultados

Cuenta de Resultados			
Millones de euros	12M12	12M11	% Crec.
Ingresos de alquiler	170,1	167,7	1,4%
Venta de Activos	50,0	100,4	-50,2%
Ventas Promoción vivienda	31,4	42,9	-26,7%
Ventas Suelo	0,5	31,6	-98,3%
Ingresos Servicios	5,7	6,1	-7,2%
TOTAL INGRESOS	257,8	348,8	-26,1%
Contribución al margen bruto:			
Margen bruto Alquileres	151,1	146,5	3,1%
Margen bruto Venta Activos	2,9	5,2	-44,2%
Margen bruto Vivienda	-13,1	-8,6	-52,7%
Margen bruto Suelo	4,1	0,0	19512,1%
Margen bruto Servicios	3,1	3,7	-15,1%
MARGEN BRUTO	148,1	146,9	0,8%
Gastos generales	-12,8	-17,9	-28,3%
Gastos personal	-13,7	-17,2	-20,4%
EBITDA antes de revaloración de activos	121,6	111,8	8,8%
Variación en valor de mercado en activos	-168,2	-137,0	-22,8%
EBITDA después de revalorización de activos	-46,6	-25,2	-85,0%
Amortizaciones	-2,7	-3,7	-26,3%
Provisiones	-44,5	-8,1	450,7%
Resultado por deterioro	-14,1	7,2	297,5%
Gastos financieros (netos de ingresos)	-228,3	-236,1	-3,3%
Capitalización gastos financieros	0,2	8,5	-97,9%
Resultado financiero neto	-228,1	-227,6	0,2%
Otras Ganancias o Pérdidas	-2,7	-25,9	89,4%
Puesta en equivalencia	56,7	101,8	-44,4%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-282,2	-181,5	-55,5%
Impuestos	12,3	38,4	-68,1%
Minoritarios	0,6	-1,6	-135,4%
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE	-269,3	-144,7	-86,2%

EBITDA antes de revalorización de activos de 121,6 millones de euros (+8,8% respecto a 2011)

- El Grupo Metrovacesa ha alcanzado unos **ingresos totales** acumulados al cierre del ejercicio 2012 de **257,8 millones de euros**, con un **margen bruto del 57,5%**, equivalente a **148,1 millones de euros** (+0,8% respecto a diciembre 2011).
- La **actividad del negocio de patrimonio** del Grupo, entendida como las líneas de alquiler y servicios, ha experimentado un incremento con respecto a 2011 del 1,1%, pese a la difícil situación del mercado.
- Por su parte, la actividad de **promoción residencial**, si bien se ha reducido con respecto al año anterior, (**ingresos de 31,4 millones de euros** y margen de -13,1 millones de euros), ha conseguido entregar durante el último trimestre 72 unidades, reduciendo el stock un 46% durante este año, de 284 unidades al inicio del ejercicio a 153 al cierre.
- Las **ventas de activos** realizadas en este periodo ascienden a **50,0 millones de euros, con un margen de 2,9 millones de euros**, principalmente por la venta de un edificio de oficinas en Frankfurt (Alemania) por 31 millones de euros, 25 viviendas del edificio Torre de Madrid por un total de 15,5 millones de euros, un suelo de uso hotelero en Vilamarina por 1,5 millones de euros, una nave industrial perteneciente a una sociedad del grupo por 1,3 millones de euros y varias plazas de aparcamiento.
- Las **ventas de suelo** ascienden a 0,5 millones de euros por la venta de dos parcelas de un suelo en Pozoalbero (Cádiz) y una dación en pago de suelo industrial de una filial del grupo.
- Las partidas de **gastos de estructura se han reducido en un 24,4%** respecto al cierre de 2011.

Resultado neto atribuible de -269,3 millones de euros

- **El resultado de la valoración** de la cartera de activos del Grupo realizada por expertos independientes a 31 de diciembre de 2012 **refleja en resultados un impacto por la cartera de activos de patrimonio de -182,3 millones de euros**. La línea de provisiones recoge por su parte el ajuste de valor de la cartera de suelo y promoción (-41,8 millones de euros), entre otros.
- **El resultado financiero neto acumulado del Grupo asciende a -228,1 millones de euros**, y recoge, junto con el gasto corriente, el impacto de la liquidación de las coberturas asociadas a la financiación sindicada, así como el gasto por cambio en la valoración de la parte de dichas coberturas no considerada como cobertura contable perfecta (-10,6 millones de euros).
- Participaciones por **puesta en equivalencia**, comprende fundamentalmente el resultado estimado aportado por Gecina, equivalente a 60,4 millones de euros.
- Metrovacesa ha continuado con su política de no activación de créditos fiscales, ya iniciada en 2011, siguiendo un criterio de prudencia
- **El resultado neto atribuible** a 31 de diciembre de 2012 refleja una **pérdida de 269,3 millones de euros** (-0,3 euros por acción), muy afectada por el impacto de la actualización del GAV de la cartera de activos.

2.2. Balance de situación

El **balance de situación consolidado** a diciembre 2012, recoge un **total de activos de 7.435,3 millones de euros**, frente a 7.761,9 millones de euros en 2011.

A lo largo del año 2012, se han producido diversas operaciones societarias que han modificado el perímetro societario del grupo. Entre ellas destacar la adquisición del 20% de la sociedad propietaria del centro comercial La Vital en Gandía (Valencia), pasando a ostentar el 100% de dicha sociedad, así como la permuta del 50% de la participación en la sociedad portuguesa Imobiliária Duque D'Ávila, S.A., propietaria de un edificio de oficinas en Lisboa, con el 50% de la sociedad también portuguesa Imobiliária das Avenidas Novas, S.A. más una contraprestación de dos locales comerciales en Barcelona. Adicionalmente, durante este periodo se han liquidado diversas sociedades nacionales y extranjeras que, en su conjunto, no han tenido un impacto significativo en los resultados del Grupo.

La partida de "Inversiones Inmobiliarias" refleja en 2012 un descenso en el valor de mercado de los activos de Patrimonio, como consecuencia del impacto neto de inversiones, ventas y valoraciones realizadas por expertos independientes.

La línea de "Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes", por su parte, se beneficia del dividendo cobrado de la filial francesa Gecina en el mes de abril, por importe de 73,9 millones de euros, con cargo a los resultados obtenidos en 2011.

La variación experimentada en el "Patrimonio Neto" es el resultado, principalmente, de la distribución del resultado de 2011, el impacto acumulado de la valoración de operaciones de cobertura (-171,9 millones de euros) y el resultado del periodo (-269,3 millones de euros).

Balance de Situación					
Activo (Millones de euros)	dic-12	dic-11	Pasivo (Millones de euros)	dic-12	dic-11
ACTIVO NO CORRIENTE	6.334,1	6.588,2	PATRIMONIO NETO	1.550,6	1.866,7
Activos Intangibles	13,5	30,7	Capital Suscrito	1.482,2	1.482,2
Inmovilizaciones materiales	6,6	7,7	Reservas	476,4	611,7
Inversiones Inmobiliarias	3.725,4	3.933,4	Acciones Propias	-0,2	-0,3
Inversión en Empresas Asociadas	1.940,1	1.958,3	Resultado Balance	-269,3	-144,7
Activos Financieros no Corrientes	80,9	84,6	Ajustes en Balance por valoración	-171,9	-122,9
Activos por Impuestos Diferidos	567,5	573,5	Socios Externos	33,3	40,6
			PASIVO NO CORRIENTE	5.632,3	5.484,6
			Provisiones a Largo Plazo	102,1	105,0
			Endeudamiento Financiero L/P	5.052,9	4.859,8
			Otros Pasivos no Corrientes	51,1	55,4
			Pasivos Impuestos Diferidos, otros	426,1	464,4
ACTIVO CORRIENTE	1.101,3	1.173,7	PASIVO CORRIENTE	252,5	410,7
Existencias	907,2	990,7	Endeudamiento Financiero C/P	156,0	265,2
Deudores Comer., otras Ctas por Cobrar	82,6	84,1	Acreedores Comer., otras ctas a pagar	50,3	66,9
Otros Activos Financieros Corrientes	18,9	9,5	Administraciones públicas Acreedoras	6,2	11,3
Administraciones Públicas	8,9	5,0	Provisiones a Corto Plazo	19,8	40,9
Efectivo y otros Activos Líquidos Equivalentes	83,7	84,3	Otros Pasivos Corrientes	20,2	26,3
TOTAL ACTIVO	7.435,3	7.761,9	TOTAL PASIVO	7.435,3	7.761,9

2.3. Deuda Financiera

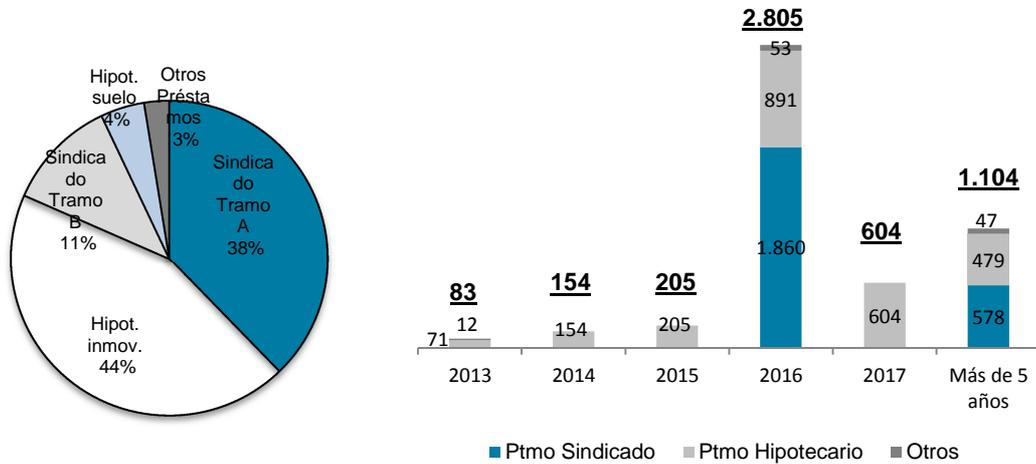
La deuda financiera neta del Grupo a 31 de diciembre se sitúa en 5.106,5 millones de euros, en línea con la cifra de cierre a diciembre 2011 (+1,5%). Las principales variaciones experimentadas en este ejercicio vienen explicadas por la evolución del valor de mercado de los instrumentos de cobertura, (+80,5 millones de euros), la capitalización de intereses del Tramo B de la financiación sindicada (+32,1 millones de euros) y la cancelación de deuda subrogable derivada de la venta de viviendas (-15,4 millones de euros).

Estructura de la deuda			
Millones de euros	dic-12	dic-11	% Crec.
Deuda por Intereses	15,3	18,0	-15,4%
Gastos de Formalización	-39,2	-40,1	-2,3%
Instrumentos de Cobertura	278,9	198,4	40,6%
Sindicado	2.437,9	2.405,8	1,3%
-Tramo A	1.860,0	1.860,0	0,0%
-Tramo B	577,9	545,8	5,9%
Hipotecario inmovilizado	2.182,7	2.183,4	0,0%
Hipotecario suelo	221,1	223,9	-1,3%
Subrogable	10,8	26,2	-58,8%
Préstamo circulante	101,3	109,4	-7,4%
Leasing	0,0	0,0	
Deuda bancaria	4.953,9	4.948,7	0,1%
Total Deuda Bruta	5.208,8	5.125,0	1,6%
Tesorería y Equivalentes	102,3	91,6	11,7%
Total Deuda Neta	5.106,5	5.033,4	1,5%
Coste Medio	3,9%	3,8%	
Vida media	4,9	5,9	

En octubre de 2010, Metrovacesa contrató dos IRS con entidades financieras de primer nivel para cubrir el riesgo de tipo de interés sobre su crédito sindicado. El notional medio de dichos derivados es de 3.200 millones de euros y fija la deuda a un tipo de interés fijo medio del 2,579% hasta abril y agosto de 2016. El valor de mercado de la cartera actual de instrumentos de cobertura al cierre de 2012 asciende a -278,9 millones de euros.

La deuda total cubierta, incluyendo instrumentos de cobertura de tipo de interés y préstamos a tipo de interés fijo, equivale a un total de 4.417 millones de euros, con un ratio de cobertura del 89,2 por ciento sobre el total de deuda.

Distribución y calendario de vencimiento de la deuda bancaria (millones de euros)



3. Actividad de patrimonio

3.1. Negocio de Alquiler

Contribución bruta Patrimonio			
Millones de euros	12M12	12M11	% Crec.
Ingresos de Alquiler	170,1	167,7	1,4%
Costes directos	-19,1	-21,3	-10,4%
Margen bruto Alquiler (rentas netas)	151,1	146,5	3,1%
Margen bruto/Rentas	88,8%	87,4%	1,6%

Los ingresos por alquiler se han incrementado en un 1,4% frente a diciembre 2011, principalmente por la puesta en explotación del centro comercial Arenas de Barcelona, inaugurado en marzo 2011, el arrendamiento al 100% del edificio comercial Grande Armée (París) en el tercer trimestre del año y el incremento en la renta variable obtenido en el segmento Hoteles. **En términos homogéneos, las rentas se han mantenido en línea, (-0,3%),** con una variación negativa únicamente en el segmento de centros comerciales, castigado por la evolución del consumo privado.

El **margen bruto de alquiler**, por su parte, **se ha incrementado un 3,1%** hasta los 151,1 millones de euros. (88,8% sobre ingresos frente a 87,4% en 2011).

A 31 de diciembre de 2012, la **superficie alquilable en explotación sobre rasante** de Metrovacesa asciende a **1,1 millones de m²**, de los que el segmento Oficinas representa el 44,8% y Centros Comerciales el 23,1%.

La **ocupación media** de los activos de patrimonio ha bajado hasta el **85,7%**, debido principalmente a la salida en diciembre del único arrendatario de los edificios de oficinas Castellana 278 y 280, en Madrid. Excluido el efecto de esta salida, la ocupación media se sitúa en el 88,4%.

Detalle de ingresos de alquiler por segmento						
Millones de euros	Rentas 12M12	Rentas 12M11	% Crec.	%LFL	% Ocupación ⁽¹⁾	M ² ⁽²⁾
Oficinas	91,1	91,5	-0,5%	0,5%	77,8%	501.105
C. Comerciales	53,1	51,4	3,4%	-3,6%	84,7%	257.627
Hoteles	11,0	10,5	4,9%	4,7%	100,0%	140.742
Diversificación	14,9	14,3	4,2%	0,7%	94,7%	218.208
Total Metrovacesa	170,1	167,7	1,4%	-0,3%	85,7%	1.117.682

⁽¹⁾Tasa de ocupación excluyendo edificios en rehabilitación.

⁽²⁾Superficie sobre rasante.

Respecto a la **distribución de las rentas por mercados**, el 59% de las rentas en 2012 se han obtenido en Madrid, seguidas por el 16% en Barcelona, el 22% en el resto de España y únicamente el 3% en otros países de la Unión Europea. En el ejercicio 2012 se han realizado diversas operaciones con el objetivo de reforzar el foco de la actividad del grupo en el mercado nacional.

3.2. Ventas de Activos

Al cierre de diciembre de 2012, se han materializado **ventas de activos** por importe de **50,0 millones de euros**, con un **margen de 2,9 millones de euros**, fundamentalmente, por la venta del edificio de oficinas Access Tower en Frankfurt (Alemania) por un importe de 31 millones de euros, 25 viviendas del edificio Torre de Madrid, un suelo de uso hotelero en Vilamarina por 1,5 millones de euros, una nave industrial propiedad de una sociedad participada mediante fórmula de dación en pago por 1,3 millones de euros y varias plazas de aparcamiento. Estas ventas reducen la cartera en 29,5 miles de metros cuadrados alquilables sobre rasante.

Ventas de activos			
Millones de euros	12M12	12M11	% Crec.
Ingresos ventas de activos	50,0	100,4	-50,2%
Coste de ventas de activos	-47,1	-95,2	-50,6%
Plusvalía Ventas Patrimonio	2,9	5,2	44,2%
% Margen	5,8%	5,2%	0,6%

4. Actividad de promoción residencial y suelo

4.1. Promoción

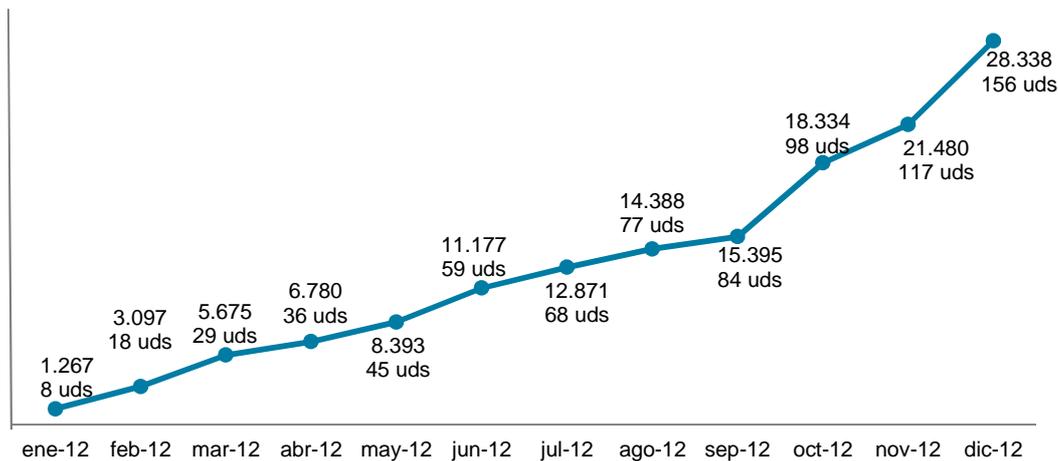
En el último trimestre de 2012 se ha producido una leve reactivación de las ventas de producto residencial en determinadas ubicaciones, principalmente por el efecto de la subida del IVA de obra nueva y la supresión de la desgravación fiscal por adquisición de vivienda habitual aplicables a partir de 2013.

Siguiendo con la estrategia de liquidación de stock, en el año 2012, se han realizado **ventas de viviendas por valor de 31,4 millones de euros** (156 unidades), incluyendo la venta parcial de una obra en curso en Barcelona por 3,1 millones de euros.

Contribución bruta Promoción de Vivienda			
Millones de euros	12M12	12M11	% Crec.
Ventas promoción de vivienda	31,4	42,9	-26,7%
Coste ventas vivienda	44,5	51,5	-13,5%
Margen bruto Promoción	-13,1	-8,6	-52,7%
% Margen bruto / ventas	-41,7%	-20,0%	

Tras un último trimestre más activo en ventas, el **stock pendiente** a 31 de diciembre de 2012 **asciende a 153 unidades**, concentradas en las zonas de Levante, Andalucía y Cataluña, fundamentalmente.

Facturación por Viviendas Entregadas* (miles de euros)



* No incluye la venta parcial de una obra en curso en Barcelona, por 3,1 millones de euros

4.2. Suelo

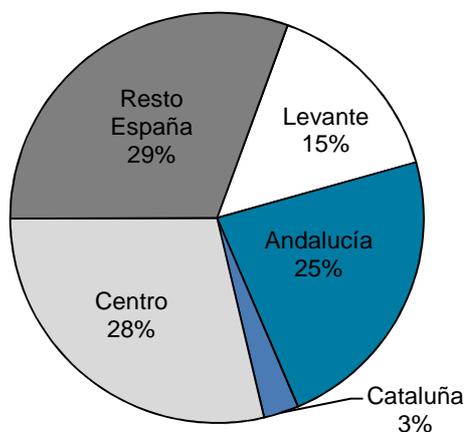
El mercado nacional de suelo ha experimentado en el ejercicio 2012 un estancamiento generalizado de la situación urbanística así como una ausencia de transacciones.

La cartera de suelo residencial de Metrovacesa al cierre de diciembre 2012 asciende a 2,7 millones de metros cuadrados edificables, concentrados, fundamentalmente en las regiones de **Centro (28%), Andalucía (25%), Levante (15%)** y, en menor medida, en la zona noroeste de la península (Castilla-León, Asturias, País Vasco).

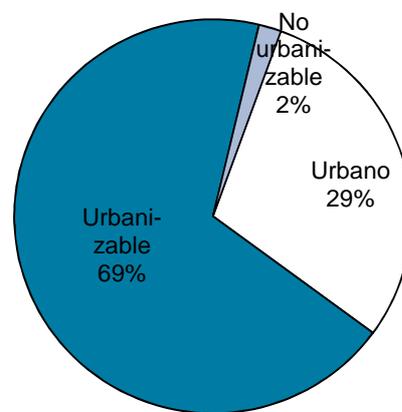
El 69% de la cartera de suelo del Grupo Metrovacesa es urbanizable, completada con un 29% de suelo **urbano** y tan solo un 2% de suelo clasificado como **no urbanizable**.

En el cuarto trimestre del año se ha vendido suelo por importe de 0,5 millones de euros, consistente en dos parcelas en Pozoalbero (Cádiz) y un suelo industrial en la zona centro perteneciente a una sociedad participada del grupo mediante dación en pago. Estas ventas han reducido la cartera de suelo residencial en 12.492 m².

Cartera de suelo por regiones



Clasificación de la cartera



5. Valor de los activos

5.1. Valoración de patrimonio, promoción y suelo, GAV

La evolución del valor de mercado de la cartera de activos de Metrovacesa en 2012 ha estado afectada, entre otros, por el impacto negativo del entorno macroeconómico, la continuación de una caída moderada de las rentas de mercado, más pronunciada en zonas periféricas con abundante oferta y en aquellas zonas prime que han tenido que reajustar sus rentas a la baja para evitar la marcha de empresas a otras zonas secundarias más económicas, y el estancamiento generalizado de la situación urbanística del suelo y ausencia de transacciones.

De acuerdo con la valoración realizada, el GAV de la cartera inmobiliaria de Metrovacesa a diciembre 2012, es de **7.184,2 millones de euros**, un **-5,4% respecto a diciembre 2011** (7.592,9 millones de euros), que incluye el impacto de las ventas realizadas en el ejercicio.

El valor de mercado de la cartera de **Patrimonio en renta** a diciembre de 2012 **es de 3.163,7 millones de euros** (-160,0 millones de euros y -4,8% respecto a diciembre 2011).

La cartera de **Patrimonio en curso** se ha reducido en un **-9,2% (-62,3 millones de euros)** respecto a diciembre 2011, hasta los **618,8 millones de euros**.

La cartera de **Suelo** ha experimentado en 2012 un descenso de valor de **-105,6 millones de euros (-7,0%)**, con mayor caída en Andalucía (-11,0%) y Levante (-6,4%).

El valor conjunto del negocio de **Promoción** (stock de unidades terminadas +promociones en curso) es de **136,3 millones de euros** al cierre del ejercicio, lo que supone una **variación de -67,1 millones de euros (-33,0%)**, respecto a diciembre 2011.

En términos homogéneos, la variación anual producida en la cartera de **patrimonio en renta** ha sido del **-3,2%**, del **-7,3%** en **suelo de patrimonio** y del **-6,5%** en la cartera de **suelo en existencias**, siendo la variación total de **suelo, (patrimonio y existencias)** del **-6,8%**.

La **yield neta media** de la cartera de Patrimonio en renta del Grupo se sitúa en el **6,3%**.

GAV - Valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo							
Millones de euros	dic-12	jun-12	dic-11	% Crec. Total anual	% Crec. Homog 2º Sem	% Crec. Homog anual	Yield
Valor Activos de Patrimonio	5.654,0	5.729,8	5.889,9	-4,0%	-1,8%	-3,9%	
Patrimonio en Renta	3.163,7	3.243,0	3.323,7	-4,8%	-1,3%	-3,2%	6,3%
Oficinas	1.747,3	1.821,1	1.885,7	-7,3%	-1,7%	-4,5%	6,1%
<i>Of. Madrid CBD</i>	435,1	448,4	467,5	-6,9%	-2,9%	-6,9%	6,0%
<i>Of. Madrid centro</i>	67,0	67,9	70,5	-5,0%	-1,3%	-5,0%	6,6%
<i>Of. Madrid otros</i>	1.087,7	1.104,5	1.138,6	-4,5%	-1,2%	-3,5%	6,0%
<i>Of. Barcelona centro</i>	153,8	154,9	159,0	-3,3%	-0,7%	-3,3%	6,5%
<i>Otros oficinas</i>	3,6	45,5	50,1	-92,7%	-0,9%	-2,3%	6,0%
Centros Comerciales	896,0	908,5	923,7	-3,0%	-1,4%	-3,0%	7,0%
<i>Centros comerciales grandes</i>	543,3	550,2	561,1	-3,2%	-1,3%	-3,2%	7,1%
<i>Centros comerciales medianos</i>	352,7	358,3	362,7	-2,8%	-1,6%	-2,8%	6,9%
Hoteles	199,5	200,8	205,3	-2,8%	-0,6%	-2,8%	5,5%
Diversificación	321,0	312,5	309,1	3,9%	0,3%	3,1%	6,3%
Participación Gecina	1.871,4	1.831,3	1.885,0	-0,7%	n.a.	n.a.	n.a.
Obra en curso*	618,8	655,6	681,1	-9,2%	-4,4%	-7,3%	n.a.
Valor Activos de Promoción y Suelo	1.530,3	1.593,8	1.703,0	-10,1%	n.a.	n.a.	n.a.
Suelo	1.394,0	1.423,7	1.499,5	-7,0%	-1,1%	-6,5%	n.a.
Promoción	136,3	170,0	203,5	-33,0%	n.a.	n.a.	n.a.
Total activos (GAV) Grupo MVC	7.184,2	7.323,6	7.592,9	-5,4%	n.a.	n.a.	n.a.

*La variación homogénea de obra en curso se refiere exclusivamente al suelo

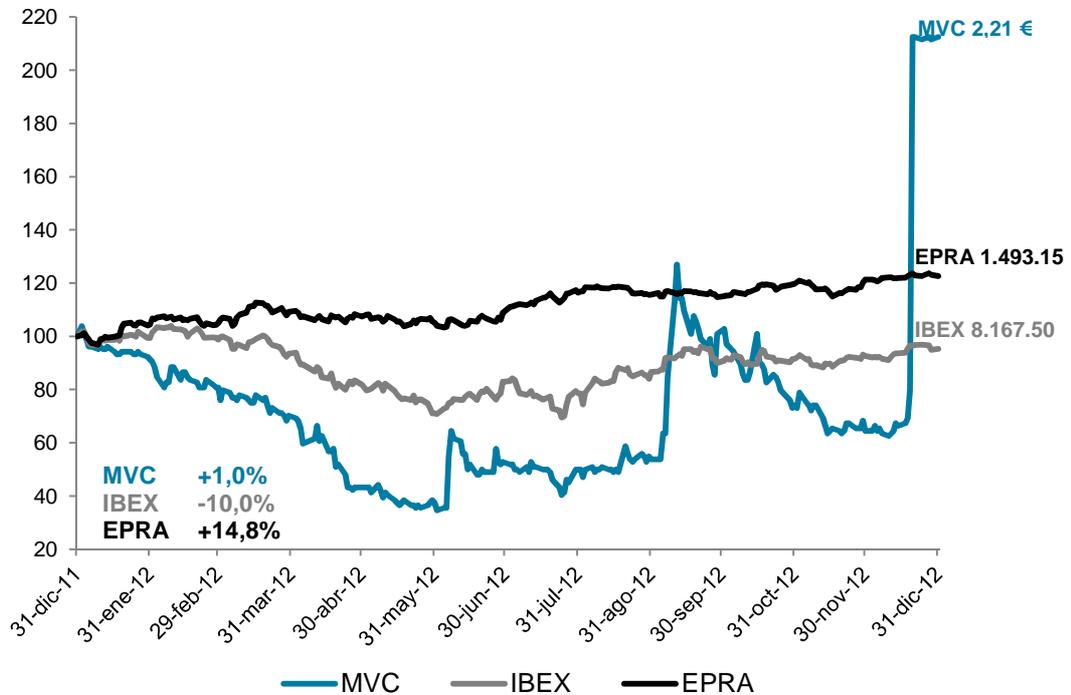
5.2. NAV y NNAV

El NAV Bruto, calculado como Fondos Propios (ajustados por minoritarios), incrementados por las plusvalías latentes en promoción y suelo, antes de impuestos, alcanza los 2.420,2 millones de euros, equivalentes a 2,45 € por acción, lo que supone una disminución del 15,4% respecto al NAV Bruto ajustado a diciembre 2011. Por su parte, el NAV Neto por acción asciende a 2,13€.

CÁLCULO DE NAV Y NNAV			
Millones de euros	dic-12	dic-11	% Crec
Cálculo del NAV Bruto:			
Fondos Propios ajustados (sin minoritarios)	1.517,3	1.826,1	-16,9%
+ Plusvalías Brutas (netas minoritarios)	931,4	1.037,4	-10,2%
+/- Ajuste MTM instrumentos de cobertura	-73,7	-52,7	39,8%
+/- Otros ajustes	45,2	49,0	-7,7%
NAV Bruto (antes de impuestos)	2.420,2	2.859,8	-15,4%
Cálculo del NAV Neto:			
+/- Impuestos por plusvalías	-362,4	-385,3	-5,9%
+/- Impuestos de otros ajustes	44,1	22,6	94,7%
NAV Neto (después de impuestos)	2.101,9	2.497,1	-15,8%
Cálculo por acción:			
Nº acciones excluida autocartera (millones)	987,8	987,9	0,0%
NAV Bruto por acción (€)	2,45	2,89	-15,4%
NAV Neto por acción (€)	2,13	2,53	-15,8%

6. Otros datos de interés

6.1. Evolución bursátil



La **cotización de la acción** de Metrovacesa ha cerrado el cuarto trimestre del ejercicio 2012 a un precio de **2,21 euros**, lo que supone una **apreciación acumulada** en el año del **112,5 %** y una **capitalización bursátil** de **2.183.8 millones de euros**. En este periodo, el **volumen medio de contratación** ha sido de **422.041 acciones diarias**.

El día **19 de diciembre**, Metrovacesa publicó Información Relevante sobre el **compromiso de algunos de los bancos accionistas representados en el Consejo de Administración, con el apoyo del resto, de formular una oferta pública de adquisición de las acciones de la sociedad para su exclusión de negociación** a un precio de **2,28 euros/acción**. Desde entonces hasta el fin de 2012, la acción ha cotizado en un rango de entre **2,20 euros/acción** y **2,21 euros/acción**.

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

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

11/09/2012- La persona jurídica INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS, S.A., miembro del Consejo de Administración de METROVACESA, ha designado a D. Manuel Galarza Pont, como nuevo representante persona física para el ejercicio de las funciones propias del cargo, en sustitución de D. Manuel Lagares Gómez-Abascal.

30/10/2012- Nombramiento por cooptación de D. Ignacio Moreno Martínez como miembro del Consejo de Administración en condición de consejero y Presidente de la Sociedad, ratificado en Junta General de 29/01/2013

30/10/2012- Dimisión de D. Vitalino Nafría Aznar como consejero y Presidente de la Sociedad

Otros Órganos de Gobierno:

30/10/2012- Nombramiento por cooptación de D. Ignacio Moreno Martínez como miembro de la Comisión Ejecutiva

30/10/2012- Dimisión de D. Vitalino Nafría Aznar como miembro de la Comisión Ejecutiva

6.3. Hechos Relevantes

31/01/2012- Información de operaciones sobre acciones propias efectuadas entre el 26/10/2011 y el 25/01/2012

29/02/2012- Resultados correspondientes al ejercicio 2011

30/03/2012- Informe anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2011

27/04/2012 - Movimientos de autocartera del 26/01/2012 y el 25/04/2012

24/05/2012- Convocatoria Junta General de Accionistas 2012

28/06/2012- Acuerdos aprobados en Junta General de Accionistas 2012

1/08/2012 - Movimientos de autocartera del 26/04/2012 y el 25/07/2012

7/09/2012- Información sobre no adopción de decisiones o acuerdos teniendo en cuenta la evolución de la cotización

11/09/2012- Nuevo Consejero en representación de Inmogestión y Patrimonios, S.A.

10/10/2012 - Movimientos de autocartera del 26/07/2012 y el 4/10/2012

30/10/2012- Dimisión de D. Vitalino Nafría Aznar como consejero y Presidente de la Sociedad y nombramiento, mediante cooptación, de D. Ignacio Moreno Martínez como nuevo consejero, Presidente del Consejo de Administración y miembro de la Comisión Ejecutiva

20/11/2012- Suscripción de acuerdo para la venta del edificio de oficinas denominado Access Tower en Frankfurt (Alemania).

19/12/2012- Comunicación del compromiso de formular una oferta pública de adquisición de las acciones de la sociedad para su exclusión de negociación

19/12/2012- Suspensión del contrato de liquidez

21/12/2012- Junta General Extraordinaria de accionistas

27/12/2012- Convocatoria Junta y Acuerdos enero 2013

27/12/2012- Convocatoria Junta General Extraordinaria de Accionistas

6.4. Accionariado

Accionariado* a 31 de diciembre de 2012	
	% Capital social
Banco Santander, S.A.	34,87%
Banco Financiero y de Ahorros, S.A.	19,07%
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	17,34%
Banco de Sabadell, S.A.	12,35%
Banco Popular Español, S.A.	11,97%
TOTAL ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS	95,59%

*Incluye participación directa e indirecta

Aviso importante

El presente documento ha sido elaborado a efectos meramente informativos por Metrovacesa, S.A. (la "Sociedad") La información financiera y operativa incluida en el presente documento, así como las opiniones y afirmaciones contenidas en el mismo no han sido objeto de verificación por parte de un tercero independiente. Ni la Sociedad, ni sus asesores ni sus representantes legales garantizan en modo alguno la imparcialidad, precisión, plenitud o corrección de los datos, opiniones o afirmaciones contenidos en este documento, como tampoco asumen responsabilidad de ningún tipo, ya sea por negligencia o por cualquier otro concepto, respecto de los daños o pérdidas que puedan derivarse de cualquier uso de este documento o de sus contenidos.

Las estimaciones de mercado y proyecciones que, en su caso, puedan contenerse en este documento constituyen meros juicios de valor de la Sociedad y podrán verse afectadas por factores y contingencias desconocidos o no tenidos en consideración en la fecha de elaboración y publicación del presente documento, por lo que en modo alguno garantizan el comportamiento futuro de las variables a las que se refieren. La Sociedad no asume bajo ninguna circunstancia el compromiso de actualizar o de hacer pública la revisión de cualesquiera estimaciones de mercado o proyecciones contenidas, en su caso, en el presente documento.

El presente documento no constituye una oferta pública a los efectos de lo dispuesto en el artículo 30 bis de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y su normativa de desarrollo, como tampoco constituye una oferta de compra, de venta o de canje ni una solicitud de una oferta de compra, de venta o de canje de títulos valores, ni una solicitud de voto o aprobación en ninguna jurisdicción.

PARA MÁS INFORMACIÓN, CONTACTAR CON:

Relación con inversores:

902 400 450
ri@metrovacesa.es

Oficina del accionista:

902 400 450
oficinadelaccionista@metrovacesa.es