



Resultados 2011 (Enero – Diciembre)

29 de febrero de 2012



Índice

1. Datos principales.....	3
2. Hechos significativos.....	4
3. Estados financieros del Grupo.....	6
• Cuenta de resultados.....	6
• Balance de Situación.....	8
• Deuda financiera.....	9
4. Valor de los activos.....	10
• Valoración de patrimonio, promoción y suelo, GAV.....	10
• NAV y NNAV.....	11
5. Actividad de patrimonio.....	12
• Negocio de alquiler.....	12
• Ventas de activos.....	13
6. Actividad de promoción residencial y suelo.....	13
• Promoción.....	13
• Suelo.....	14
7. Otros datos de interés.....	15
• Evolución bursátil.....	15
• Cambios en la composición del Consejo de Administración y sus órganos de Gobierno...	15
• Hechos relevantes.....	16
• Accionariado.....	17

1. Datos principales

El ejercicio 2011 ha sido un año de gran importancia en la historia de Metrovacesa, que ha cerrado un acuerdo de refinanciación de la deuda con sus acreedores, lo que ha reforzado tanto la estabilidad en la estructura de capital como la solvencia financiera de la empresa.

Las principales magnitudes financieras y operativas referentes al cierre del ejercicio 2011 se resumen a continuación:

Resumen Principales Magnitudes	
	12M11
Cartera de alquiler (MM m ²)	1,1
Ingresos alquiler (MM €)	167,7
Tasa de ocupación media (%) *	90,7%
Viviendas entregadas (unidades)	198
Reserva de suelo residencial (MM m ²)	2,8
Total Ingresos	348,8
EBITDA antes de revalorización de activos	111,8
Beneficio Neto Atribuible	-144,7
GAV	7.592,9
NNAV (euros/ acción)	2,53
Deuda Financiera Neta	5.033,4

⁽¹⁾ Excluyendo bajo rasante.

⁽²⁾ Excluyendo bajo rasante e inmuebles en rehabilitación

1. Metrovacesa ha obtenido unos **ingresos totales** en el ejercicio 2011 por valor de **348,8 millones de euros**, con un **margen bruto del 42,1%**, equivalente a **146,9 millones de euros** (134,3 millones de euros acumulados en 2010).
2. La **actividad de patrimonio** se consolida como principal línea de negocio de la compañía y aporta un **margen bruto de 146,5 millones de euros**, (87,4% sobre ingresos, vs 84,3% en 2010).
3. **Los gastos de estructura** se sitúan en **35,1 millones de euros**, un 23,3% menos que en 2010.
4. El **EBITDA antes de revalorización de activos** resultante es de **111,8 millones de euros**, lo que se traduce en un **margen sobre ingresos del 32,1%** y en un incremento del 26,3% respecto a 2010.
5. El **resultado financiero neto, (-227,6 millones de euros)**, incorpora, junto con el gasto corriente, el impacto de la valoración de las coberturas asociadas a la nueva financiación sindicada que no ha podido ser considerada como de cobertura contable.
6. La **participación** que Metrovacesa mantiene en la sociedad francesa **Gecina (26,83%)** aporta a los resultados del ejercicio 2011 un total de **110,4 millones de euros**.
7. El **resultado neto atribuible acumulado 2011 refleja una pérdida de 144,7 millones de euros**, frente a -89,9 millones de euros en diciembre 2010, y recoge, entre otros, el impacto de la no activación de créditos fiscales en el último trimestre del año.

8. La reestructuración financiera ha permitido reducir la **deuda financiera neta de 5.725,8 millones de euros en diciembre 2010 a 5.033,4 millones de euros en diciembre 2011** (-12,1%).
9. El valor de la cartera inmobiliaria de Metrovacesa a diciembre 2011, incluyendo Gecina, es de **7.592,9 millones de euros**, un **-3,3% respecto a diciembre 2010** (7.852,7 millones de euros), de acuerdo con la valoración realizada por expertos independientes.

2. Hechos significativos

Culminación ampliación de capital y cierre de la reestructuración financiera

Con fecha 4 de agosto de 2011, una vez cumplidas todas las condiciones suspensivas previstas para la efectividad de la reestructuración de la deuda de Metrovacesa, quedaron definitivamente novados los préstamos sujetos a dicha reestructuración.

El acuerdo recogía una **ampliación de capital** que se culminó **por un total de 1.378 millones de euros por compensación de créditos de los bancos accionistas presentes en el Consejo de Metrovacesa y suscripción de acciones nuevas**. Del total de deuda capitalizada, 779 millones de euros provenían de la financiación sindicada y el resto de préstamos bilaterales, incluidos dos préstamos participativos otorgados en 2009 por la conversión de dos líneas de liquidez otorgadas por estos bancos accionistas, por importe acumulado de 229,9 millones de euros.

El acuerdo firmado entre Metrovacesa y las entidades acreedoras ha conllevado la refinanciación del anterior crédito sindicado, que ascendía a un total de 3.210 millones de euros, a cinco años, así como la refinanciación de los préstamos bilaterales que la compañía mantenía con diversas entidades financieras por valor aproximado de 1.370 millones de euros.

El **nuevo préstamo sindicado** resultante se divide en dos tramos:

- Un **tramo A, con un importe de 1.860 millones de euros, vinculado al negocio recurrente patrimonialista**, con vencimiento a cinco años y garantizado, entre otras, con prenda sobre las acciones representativas del 26,83% del capital social que Metrovacesa posee de su filial francesa Gecina.
- Un **Tramo B**, vinculado al negocio no recurrente (suelo y promociones residenciales), que ha quedado fijado en la cuantía de **531 millones de euros**. con un vencimiento fijado para el 4 de agosto de 2021, devengando unos intereses que no pueden superar el 6% anual, siendo posible su capitalización al principal durante los primeros 6 años mientras no se produzcan ventas de activos de la naturaleza descrita. El Tramo B incluye una cláusula mediante la cual se da opción a las entidades financieras a convertir en acciones de Metrovacesa su participación en el Tramo B de forma progresiva en el caso de que la Sociedad no cumpla con las ventas estipuladas en su Plan de Negocio, a partir del 4 de agosto de 2017.

Adicionalmente, se han novado préstamos otorgados bilateralmente por entidades prestamistas del Préstamo Sindicado que no estaban garantizados o eran préstamos hipotecarios sobre activos de patrimonio o suelos.

El objeto del Acuerdo de Refinanciación de los Bilaterales ha sido el otorgamiento de un periodo de carencia de 5 años, la concesión de un nuevo plazo para el pago de los importes vencidos pendientes de pago y la modificación del margen aplicable, siendo el importe total de los créditos novados incluidos en este apartado de 1.122 millones de euros. Otros préstamos de esta naturaleza se han incorporado al Tramo B o han sido objeto de capitalización.

Por último, parte de la deuda no vinculada al Acuerdo de Refinanciación de los Bilaterales ha sido capitalizada como parte de la Capitalización de Créditos o ha quedado novada en términos sustancialmente similares a los contemplados en el Acuerdo de Refinanciación de los Bilaterales (898 millones de euros).

El cierre del proceso de refinanciación de la deuda asegura la estabilidad necesaria para el desarrollo futuro de Metrovacesa y permitirá seguir potenciando el carácter patrimonialista a través del impulso de activos en renta y del mantenimiento de la participación que posee en la sociedad francesa Gecina.

Entrada en explotación del centro comercial Las Arenas de Barcelona

En el primer trimestre de 2011 se inauguró el centro comercial Arenas de Barcelona, con una ocupación en el momento de la entrada en explotación del 92%. El complejo está compuesto por un centro comercial de 31.600 m² de SBA, un edificio de oficinas de 5.200 m² (100% alquilado), cuatro niveles de parking subterráneo con capacidad para 1.250 plazas de aparcamiento para coches y 500 plazas para motos. El diseño de este centro aúna el respeto por la arquitectura de un edificio singular con la construcción de un equipamiento urbano que ofrece respuestas a las necesidades actuales de la sociedad.

La conservación de la fachada original, situada cuatro metros sobre la altura actual de la calle, ha supuesto un desafío arquitectónico de primer orden y ha obligado a buscar soluciones técnicas singulares. El proyecto de Arenas de Barcelona fue realizado por los estudios de arquitectura de Richard Rogers Partnership y Alonso-Balaguer, Arquitectos Asociados.

El espacio alquilable en el complejo Arenas de Barcelona no sólo incluye usos puramente comerciales, sino también una completa y singular oferta de espacios de ocio, gastronomía, cultura y el edificio E-Forum de oficinas, alquilado a la Agencia Tributaria en su totalidad.

Ejecución de promesa de compra del inmueble Grande Armée en París

En el mes de noviembre de 2011 la Cour d'Appel desestimó el recurso planteado por la Sociedad contra la sentencia en primera instancia del Tribunal de Grande Instance, obligando solidariamente a Metrovacesa France, S.A.S y a la Sociedad a ejecutar la promesa de compra del Inmueble Grande Armée. La sentencia ratificó la resolución dictada en primera instancia, si bien se redujo la cuantía de una pena convencional de 5 millones a 750.000 euros.

Metrovacesa ha dado cumplimiento a dicha sentencia de la Cour d'Appel mediante otorgamiento de la oportuna escritura de compraventa el 22 de diciembre de 2011.

Como garantía del pago de esta operación, el Grupo presentó con fecha 25 de febrero de 2011 un aval de 94.000 miles de euros, siendo el importe final de la operación de 87.612 miles de euros, descontando al precio de adquisición del inmueble (90.000 miles de euros) los pagos a cuenta realizados, y añadiendo las costas y gastos aparejados en la operación.

3. Estados financieros del Grupo

3.1. Cuenta de Resultados

Cuenta de Resultados			
Millones de euros	12M11	12M10	% Crec.
Ingresos de alquiler	167,7	171,9	-2,4%
Venta de Activos	100,4	165,2	-39,2%
Ventas Promoción vivienda	42,9	175,0	-75,5%
Ventas Suelo	31,6	26,2	20,6%
Ingresos Servicios	6,1	6,9	-11,6%
TOTAL INGRESOS	348,8	545,3	-36,0%
Contribución al margen bruto:			
Margen bruto Alquileres	146,5	145,0	1,1%
Margen bruto Venta Activos	5,2	-15,2	134,6%
Margen bruto Vivienda	-8,6	8,7	-198,3%
Margen bruto Suelo	0,0	-7,5	100,3%
Margen bruto Servicios	3,7	3,2	14,0%
MARGEN BRUTO	146,9	134,3	9,4%
Gastos generales	-17,9	-25,9	-30,9%
Gastos personal	-17,2	-19,8	-13,3%
Gastos generales y de personal	-35,1	-45,7	-23,3%
EBITDA antes de revaloración de activos	111,8	88,6	26,3%
Variación en valor de mercado en activos	-137,0	-477,5	71,3%
EBITDA después de revalorización de activos	-25,2	-388,9	93,5%
Amortizaciones	-3,7	-5,5	-32,8%
Provisiones	-8,1	-90,2	-91,0%
Resultado por deterioro	7,2	-28,1	125,4%
Gastos financieros (netos de ingresos)	-236,1	-198,6	18,8%
Capitalización gastos financieros	8,5	9,6	-12,2%
Resultado financiero neto	-227,6	-189,0	20,4%
Otras Ganancias o Pérdidas	-25,9	80,9	-132,0%
Deterioro resultado enajenaciones Instrumentos Financieros	0,0	0,0	n.a.
Puesta en equivalencia	101,8	256,5	-60,3%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-181,5	-364,5	-50,2%
Impuestos	38,4	270,8	-85,8%
Minoritarios	-1,6	3,8	-142,6%
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE	-144,7	-89,9	-60,9%
Resultado neto sin Revalorización activos	-32,8	240,7	-113,6%
Nº de acciones en circulación post reestructuración (MM)	988,2	988,2	n.a.
BPA (€)	-0,15	-0,09	-60,9%

Metrovacesa ha alcanzado unos **ingresos totales** acumulados en 2011 de **348,8 millones de euros**, con un **margen bruto del 42,1%**, equivalente a **146,9 millones de euros**.

La **actividad recurrente** del Grupo, entendida como las líneas de negocio de alquileres y servicios, representan el **49,8% de los ingresos totales y un margen operativo del 86,4%**, (82,9% en 2010).

Por su parte, la actividad de promoción residencial se sigue reduciendo progresivamente y en 2011 ha aportado unos ingresos de 42,9 millones de euros, con un margen negativo de -8,6 millones de euros.

Las **ventas de activos** realizadas en este ejercicio alcanzan los **100,4 millones de euros y un margen de 5,2 millones de euros**. Cabe resaltar que esta línea de ingresos incorpora la venta de un suelo terciario por importe de 57,0 millones de euros (La Maquinista, en Barcelona).

Las partidas de **gastos de estructura se han reducido en un 23,3% respecto al cierre de 2010**, como consecuencia del esfuerzo continuado en mejorar la eficiencia que la compañía ha llevado a cabo en los últimos ejercicios.

El **EBITDA registrado antes de la variación del valor de los activos alcanza los 111,8 millones de euros**, lo que supone un crecimiento del 26,3% respecto a 2010 como resultado de la mejora en el margen bruto y la reducción de los gastos de estructura arriba mencionados.

La **cartera de activos de Patrimonio** de Metrovacesa ha registrado una caída de valor acumulada en el ejercicio 2011 **que se traduce en un total de -137 millones de euros** en la partida de revalorización de activos. Por su parte, la partida de provisiones (-8,1 millones de euros) incluye, entre otros, el ajuste en el valor de las existencias de suelo y promoción.

El **resultado financiero neto del Grupo acumulado en el ejercicio asciende a -227,6 millones de euros**, y recoge, junto con el gasto corriente, el impacto de la liquidación de las coberturas asociadas a la nueva financiación sindicada, así como de la valoración (-22,8 millones de euros) que no ha podido ser considerada como cobertura contable.

El epígrafe "**Otras ganancias o pérdidas**" incorpora, fundamentalmente, el efecto contable del **incremento en la participación en una sociedad anteriormente consolidada por el método de la participación**, como consecuencia del incremento en su participación hasta el 100%, efectuado en el segundo trimestre del ejercicio.

La partida de "Puesta en equivalencia" comprende fundamentalmente el resultado aportado por la **participación en Gecina (26,83%)**, equivalente a 110,4 millones de euros.

El **resultado neto atribuible acumulado** a 31 de diciembre de 2011 refleja una **pérdida de 144,7 millones de euros**, (-89,9 millones de euros en diciembre 2010), que se traduce en un resultado por acción de -0,15 euros.

3.2. Balance de situación

Balance de Situación					
Activo (Millones de euros)	dic-11	dic-10	Pasivo (Millones de euros)	dic-11	dic-10
ACTIVO NO CORRIENTE	6.588,2	6.494,2	PATRIMONIO NETO	1.866,7	779,2
Fondo de comercio de consolidación	0,0	0,0	Capital Suscrito	1.482,2	104,5
Activos Intangibles	30,7	19,8	Reservas	611,7	788,4
Inmovilizaciones materiales	7,7	9,9	Acciones Propias	-0,3	-23,6
Inversiones Inmobiliarias	3.933,4	3.897,3	Resultado año anterior	0,0	0,0
Inversión en Empresas Asociadas	1.958,3	1.989,4	Resultado Balance	-144,7	-89,9
Activos Financieros no Corrientes	84,6	56,0	Ajustes en Balance por valoración	-122,9	-39,1
Derivados	0,0	0,0	Socios Externos	40,6	39,0
Activos por Impuestos Diferidos	573,5	521,7	PASIVO NO CORRIENTE	5.484,6	2.804,2
Otros Activos no Corrientes	0,0	0,0	Provisiones a Largo Plazo	105,0	172,7
			Endeudamiento Financiero L/P	4.859,8	1.798,5
			Otros Pasivos no Corrientes	55,4	349,0
			Pasivos Impuestos Diferidos, otros	464,4	484,0
ACTIVO CORRIENTE	1.173,7	1.281,0	PASIVO CORRIENTE	410,7	4.191,7
Existencias	990,7	1.107,7	Endeudamiento Financiero C/P	265,2	4.014,6
Deudores Comer., otras Ctas por Cobrar	84,1	73,1	Acreedores Comer., otras ctas a pagar	66,9	85,4
Otros Activos Financieros Corrientes	9,5	25,8	Administraciones públicas Acreedoras	11,3	11,9
Administraciones Públicas	5,0	10,7	Provisiones a Corto Plazo	40,9	52,7
Efectivo y otros Activos Líquidos Equivalentes	84,3	63,7	Otros Pasivos Corrientes	26,3	27,1
TOTAL ACTIVO	7.761,9	7.775,1	TOTAL PASIVO	7.761,9	7.775,1

El **balance de situación consolidado** a diciembre 2011, suma un **total de activos de 7.761,9 millones de euros**, frente a 7.775,1 millones de euros correspondiente al cierre del ejercicio 2010 e **incorpora el efecto de la ampliación de capital de 1.378 millones de euros**.

Las principales **inversiones** realizadas en inversiones inmobiliarias en 2011 incorporan 42,3 millones de euros, principalmente para finalizar el proyecto del centro comercial Arenas de Barcelona, en explotación en marzo 2011, y realizar obras de urbanización en suelo situado en Valdebebas (Madrid), así como 94,4 millones de euros por la adquisición del edificio de Grande Armeé en París.

Como resultado de la reestructuración financiera cerrada, **se ha procedido a reclasificar el principal del nuevo préstamo sindicado y de los bilaterales renegociados de corriente a no corriente**.

3.3. Deuda Financiera

La deuda financiera neta consolidada de Metrovacesa a 31 de diciembre se sitúa en 5.033,4 millones de euros, lo que implica una reducción del 12,1% respecto a diciembre 2010.

La deuda bancaria se ha visto reducida en un 14,1%, principalmente como resultado de la capitalización de deuda producida como parte del proceso de reestructuración financiera. Asimismo, con motivo de la refinanciación de la deuda, se ha procedido a la capitalización de préstamos participativos por importe de 229,9 millones de euros.

Estructura de la deuda			
Millones de euros	dic-11	dic-10	% Crec.
Deuda por Intereses	18,0	29,8	-39,5%
Gastos de Formalización	-40,1	-31,2	28,6%
Instrumentos de Cobertura	198,4	55,4	257,9%
Sindicado	2.405,8	3.210,0	-25,1%
-Tramo A	1.860,0	-	-
-Tramo B	545,8	-	-
Hipotecario inmovilizado	2.183,4	1.972,1	10,7%
Hipotecario suelo	223,9	216,9	3,2%
Subrogable	26,2	77,9	-66,3%
Préstamo circulante	109,4	282,2	-61,2%
Leasing	0,0	0,0	
Deuda bancaria	4.948,7	5.759,0	-14,1%
Total Deuda Bruta	5.125,0	5.813,1	-11,8%
Tesorería y Equivalentes	91,6	87,2	5,0%
Total Deuda Neta	5.033,4	5.725,8	-12,1%
Coste Medio	3,8%	2,6%	
Vida media	5,9	4,4	

En octubre de 2010 Metrovacesa suscribió una macro cobertura al 2,585% anual para un notional medio de 3.200 millones de euros de deuda con vencimiento en 2016. El valor de mercado de la cartera actual de instrumentos de cobertura al cierre de 2011 asciende a -198,4 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 4.350 millones de euros, con un ratio de cobertura del 87,9 por ciento sobre el total de deuda.

4. Valor de los activos

4.1. Valoración de patrimonio, promoción y suelo, GAV

La cartera de activos inmobiliarios del Grupo Metrovacesa ha sido valorada a diciembre de 2011 por BNP Paribas Real Estate y Knight Frank.

De acuerdo con la valoración realizada, **el valor de la cartera inmobiliaria de Metrovacesa es de 7.592,9 millones de euros**, lo que supone una **disminución de un 3,3% respecto a diciembre 2010** (7.852,7 millones de euros).

Entre las principales variaciones cabe destacar el incremento del valor de la cartera de **patrimonio en renta (+118,2 millones de euros, +3,7%)**, debido a la entrada en explotación de activos como el centro comercial Arenas de Barcelona, dos edificios del parque empresarial Vía Norte en Madrid o el hotel del complejo Centre del Món en Perpiñán, así como la adquisición de un edificio en renta en París.

El valor conjunto del negocio de **Promoción** (stock de unidades terminadas + promociones en curso) **se reduce en 68,6 millones de euros (-25,2%)**, como consecuencia, principalmente, de la reducción continuada de stock.

Por último, la cartera de **suelo existencias ha descendido un total de 175,3 millones de euros (-10,5%)**.

En términos homogéneos, es decir, considerando únicamente aquellos activos que se mantienen en la cartera sin modificaciones desde diciembre 2010, la variación anual experimentada en la cartera de **patrimonio en explotación** es del **-3,1%**, del **-4,7% en el suelo de patrimonio en curso** y del **-2,5%** en la cartera de **suelo en existencias**.

GAV - Valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo

Millones de euros	dic-11	dic-10	% Crec. Total	% Crec. Homog.	Yield
Valor Activos de Patrimonio	5.889,9	5.905,7	-0,3%	n.a.	
Patrimonio en Renta	3.323,7	3.205,5	3,7%	-3,1%	6,19%
<i>Oficinas</i>	1.885,7	1.915,6	-1,6%	-3,4%	5,94%
<i>Centros Comerciales</i>	923,7	797,8	15,8%	-2,1%	6,58%
<i>Hoteles</i>	205,3	204,2	0,5%	-2,2%	6,69%
<i>Diversificación</i>	309,1	288,0	7,3%	-4,4%	6,17%
Obra en curso*	681,1	790,3	-13,8%	-4,7%	
Participación Gecina	1.885,0	1.910,0	-1,3%	n.a.	
Valor Activos de Promoción y Suelo	1.703,0	1.946,9	-12,5%	n.a.	
-Suelo	1.499,5	1.674,8	-10,5%	-2,5%	
-Promoción	203,5	272,1	-25,2%	n.a.	
Total activos (GAV) Grupo MVC	7.592,9	7.852,7	-3,3%	n.a.	

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

4.2. 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 2.859,8 millones de euros**, equivalentes a **2,89 € por acción**, lo que supone una disminución del 14% respecto al NAV Bruto ajustado a diciembre 2010. Por su parte, el **NAV Neto por acción** asciende a **2,53€**

CÁLCULO DEL NAV Y NNAV				
Millones de euros	dic-11	dic-2010 PF ⁽²⁾	% Crec.	dic-10
Cálculo del NAV Bruto:				
Fondos Propios ajustados (sin minoritarios)	1.826,1	2.118,0	-13,8%	740,2
+ Plusvalías Brutas (netas minoritarios)	1.037,4	1.163,4	-10,8%	1.163,4
+/- Ajuste MTM instrumentos de cobertura	-52,7	-16,8	214,2%	-16,8
+/- Otros ajustes	49,0	63,2	-22,5%	63,2
NAV Bruto (antes de impuestos)	2.859,8	3.327,8	-14,1%	1.950,1
Cálculo del NAV Neto:				
+/- Impuestos por plusvalías	-385,3	-440,7	-12,6%	-440,7
+/- Impuestos de otros ajustes	22,6	-13,0	-274,2%	-13,0
NAV Neto (después de impuestos)	2.497,1	2.874,1	-13,1%	1.496,3
Cálculo por acción:				
Nº acciones (millones) ⁽¹⁾	987,9	987,5	0,0%	69,0
NAV Bruto por acción (€)	2,89	3,37	-14,1%	28,27
NAV Neto por acción (€)	2,53	2,91	-13,2%	21,69

(1) No incluye autocartera.

(2) NAV pro-forma calculado sobre los fondos propios a diciembre 2010 ajustados con la ampliación de capital realizada en agosto 2011.

5. Actividad de patrimonio

5.1. Negocio de Alquiler

Contribución bruta Patrimonio			
Millones de euros	12M11	12M10	% Crec.
Ingresos de Alquiler	167,7	171,9	-2,4%
Costes directos	-21,2	-27,1	-21,7%
Margen bruto Alquiler (rentas netas)	146,5	145,0	1,1%
Margen bruto/Rentas	87,4%	84,3%	3,6%

Los ingresos por alquiler se han visto reducidos en un 2,4% respecto a 2010, principalmente por las ventas de activos llevadas a cabo en el pasado ejercicio (edificio de oficinas en Düsseldorf, (Alemania), complejo Triángulo Princesa y la división de aparcamientos, fundamentalmente).

Metrovacesa cuenta al cierre del ejercicio 2011 con una base de clientes diversificada, en la que los 10 mayores arrendatarios representan el 26% de los ingresos obtenidos por rentas.

El margen bruto de alquiler alcanza los 146,5 millones de euros, que representa un 87,4% sobre ingresos (un 3,6% más que en diciembre 2010) y, como consecuencia del impacto directo de la caída en ingresos por las ventas realizadas en 2010 mencionadas en el párrafo anterior, representa un 2,4% menos que en el mismo periodo del año anterior.

Al cierre del ejercicio 2011, la cartera de superficie alquilable en explotación sobre rasante del Grupo Metrovacesa asciende a 1,1 millones de m², de los que el segmento Oficinas representa el 46% y Centros Comerciales el 22%, respectivamente.

La ocupación media de los activos de patrimonio a 31 de diciembre de 2011 se mantiene en el 91%, por encima del 89% alcanzado en 2010, aun incluyendo el efecto de la reciente puesta en explotación de dos edificios de oficinas en el Parque Empresarial Vía Norte, los centros comerciales Arenas de Barcelona (ya al 97% de ocupación) y Centre del Món (Perpiñán) y un hotel en Perpiñán. Eliminando el impacto de dichos activos, la ocupación media se situaría en el 92,5%.

Detalle de ingresos de alquiler por segmento					
Millones de euros	Rentas 12M11	Rentas 12M10	% Crec.	% Tasa Ocupación ⁽¹⁾	M ² ⁽²⁾
Oficinas	91,5	102,0	-10,2%	86,8%	525.513
C. Comerciales	51,4	43,0	19,5%	89,8%	255.674
Hoteles	10,5	12,3	-14,5%	100,0%	140.742
Diversificación	14,3	14,7	-2,7%	94,4%	217.595
Total Metrovacesa	167,7	171,9	-2,4%	90,7%	1.139.524

⁽¹⁾Tasa de ocupación excluyendo edificios en rehabilitación.

⁽²⁾Superficie sobre rasante.

Las rentas “homogéneas” en España, correspondientes a los activos que permanecen en cartera desde el 1 de enero de 2010, sin embargo, han experimentado una disminución del 2,4% en los últimos doce meses.

Rentas Homogéneas			
Millones de euros	12M11	12M10	% Crec.
Oficinas	81,1	84,4	-3,9%
Centros Comerciales	42,9	42,6	0,7%
Otros	21,5	22,0	-2,2%
Total Patrimonio	145,5	149,1	-2,4%

5.2. Ventas de Activos

Ventas de activos			
Millones de euros	12M11	12M10	% Crec.
Ingresos ventas de activos	100,4	165,2	-39,2%
Coste de ventas de activos	-95,2	-180,4	-47,2%
Plusvalía Ventas Patrimonio	5,2	-15,2	134,6%
% Margen	5,2%	-9,2%	14,4%

Las desinversiones realizadas en 2011 son el resultado de la política de rotación de activos que sigue la compañía y se han concretado en activos no estratégicos. En concreto, se han desinvertido activos por importe acumulado de 100,4 millones de euros, que incluyen un suelo terciario en Barcelona (La Maquinista, por 57,0 millones de euros), viviendas en Torre de Madrid (35,1 millones de euros), dos naves industriales (5,5 millones de euros) y varias plazas de aparcamiento (2,5 millones de euros), fundamentalmente. El margen acumulado de estas ventas asciende a 5,2 millones de euros (margen del 5,2%, frente al -9,2% en 2010).

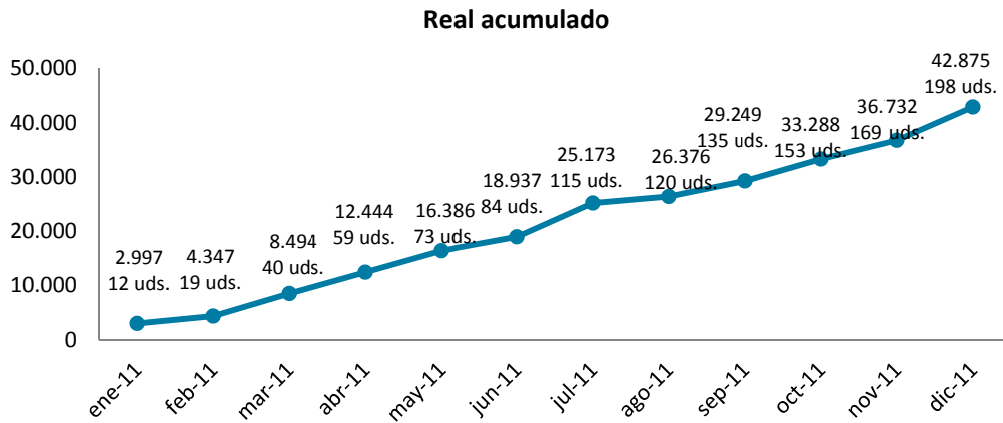
6. Actividad de promoción residencial y suelo

6.1. Promoción

A lo largo del ejercicio, se han realizado ventas por valor de 42,9 millones de euros, reduciéndose el stock pendiente de entrega de 482 viviendas al cierre de 2010 a 284 unidades a 31 de diciembre de 2011 (198 unidades entregadas frente a 775 en 2010).

Contribución bruta Promoción de Vivienda			
Millones de euros	12M11	12M10	% Crec.
Ventas promoción de vivienda	42,9	175,0	-75,5%
Coste ventas vivienda	51,5	166,2	-69,0%
Margen bruto Promoción	-8,6	8,7	198,3%
% Margen bruto / ventas	-20,0%	5,0%	

Facturación por Viviendas Entregadas (miles de euros)



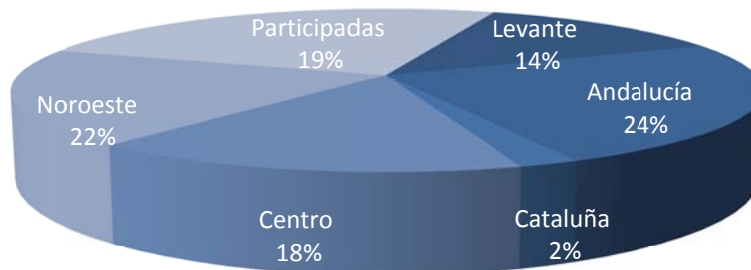
6.2. Suelo

Las **ventas** acumuladas a diciembre de 2011 ascienden a **31,6 millones de euros con impacto neutro en los resultados del ejercicio**.

La cartera de suelo residencial al cierre de diciembre 2011 es de 2,8 millones de m², concentrado, fundamentalmente en las regiones de **Andalucía (24%)**, **Noroeste (22%)** y **Centro (18%)**.

El 68% de la cartera de suelo del Grupo Metrovacesa es urbanizable, completada con un **30%** de suelo urbano y tan solo un **2%** de suelo clasificado como **no urbanizable**.

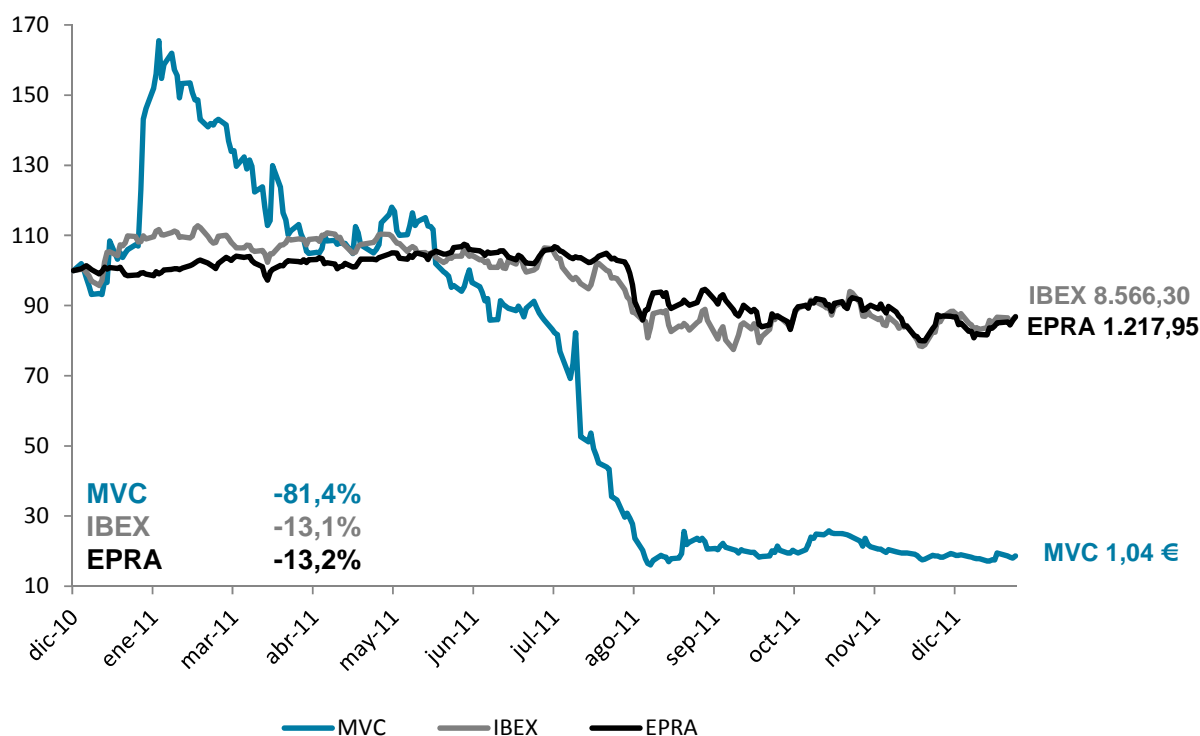
Cartera de suelo por regiones



7. Otros datos de interés

7.1. Evolución bursátil

Evolución Bursátil 2011



La acción de Metrovacesa cerró 2011 en 1,04 €, lo que implica una **depreciación acumulada** en el ejercicio del **81,4%** y una **capitalización bursátil de 1.027,7 millones de euros**. En este período, el volumen medio de contratación ha sido de 115.153 acciones diarias.

El pasado día 5 de agosto de 2011 se materializó la puesta en circulación de las nuevas acciones ordinarias resultantes del aumento de capital completado, ascendiendo el número actual de acciones de Metrovacesa a 988.160.679. Como consecuencia de este hecho y siguiendo la normativa de la CNMV en materia de Contratos de Liquidez, el contrato de liquidez suscrito con Banco de Sabadell quedó en suspenso desde el día 5 de agosto al 4 de septiembre de 2011, ambos inclusive.

Desde la entrada en circulación de las acciones nuevas, el 5 de agosto, la acción se ha depreciado un 21,2% y el volumen medio diario asciende a 226.979 títulos.

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

En el año 2011 se han producido los siguientes cambios en el Consejo de Administración y en los órganos de gobierno de la sociedad:

Consejo de Administración:

- Nombramiento por cooptación de D. Remigio Iglesias Surribas como miembro del Consejo de Administración en condición de consejero externo dominical con fecha 12/05/2011, ratificado por la Junta General de 28/06/2011
- Comunicación de INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS, S.A., miembro del Consejo de Administración de METROVACESA, de la designación de D. Manuel Lagares Gómez-Abascal como persona física representante suyo para el ejercicio de las funciones propias del cargo, en sustitución de D. Gonzalo Alcubilla Povedano
- Dimisión de D. Carlos Muñiz González- Blanch como miembro del Consejo con fecha 12/05/2011

Otros Órganos de Gobierno:

- Nombramiento de D. Remigio Iglesias Surribas como miembro de la Comisión Ejecutiva (12/05/2011)
- Dimisión de D. Carlos Muñiz González- Blanch como miembro de la Comisión Ejecutiva (12/05/2011)

7.3 Hechos Relevantes

- 26/01/2011- Información de operaciones sobre acciones propias efectuadas entre el 21/10/2010 y el 20/01/2011
- 25/02/2011- Movimientos de autocartera del 21/01/2011 al 18/02/2011 y traspaso de la cuenta de efectivo
- 28/02/2011- Resultados correspondientes al ejercicio 2010
- 28/02/2011- Informe anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2010
- 18/03/2011- Información relativa a los acuerdos de refinanciación alcanzados por la sociedad
- 18/03/2011- Rectificación sobre información relativa a los acuerdos de refinanciación alcanzados por la sociedad
- 18/03/2011- Información relativa a los acuerdos de refinanciación alcanzados por la sociedad notificando la celebración de un acuerdo de capitalización y voto que contiene un pacto parasocial entre accionistas relativo al ejercicio del derecho de voto
- 18/04/2011- Aprobación de *Scheme of Arrangement*. Proceso de refinanciación
- 29/04/2011- Resultados correspondientes al primer trimestre del ejercicio 2011
- 3/05/2011- Información de operaciones sobre acciones propias efectuadas entre el 21/02/2011 y el 27/04/2011
- 12/05/2011- Nombramiento de D. Remigio Iglesias Surribas como miembro del Consejo de Administración y de la Comisión Ejecutiva y dimisión de D. Carlos Muñiz González- Blanch
- 20/05/2011- Aprobación de ampliación de capital por Consejo de Administración
- 20/05/2011- Convocatoria Junta General de Accionistas 2011
- 28/06/2011- Acuerdos aprobados en Junta General de Accionistas 2011
- 2/07/2011- Suspensión operativa temporal contrato de liquidez
- 7/07/2011- Ecuación de canje ampliación de capital social

- 7/07/2011- Aprobación y registro del folleto informativo del aumento de capital social
- 12/07/2011- Inicio período de suscripción preferente y reanudación del contrato de liquidez
- 20/07/2011- Movimientos cuenta de valores y cuenta de efectivo
- 27/07/2011- Resultados provisionales primera vuelta ampliación de capital
- 1/08/2011- Resultado del aumento de capital social, concluidas las dos vueltas previstas (Período de Suscripción Preferente y Período de Asignación Discrecional)
- 3/08/2011- Movimientos en cuenta de valores y cuenta de efectivo
- 4/08/2011- Admisión a negociación de acciones y contrato de liquidez
- 4/08/2011- Novación de préstamos y cierre de reestructuración financiera
- 31/08/2011- Resultados correspondientes al primer semestre del ejercicio 2011
- 5/09/2011- Reactivación del contrato de liquidez
- 28/10/2011- Resultados correspondientes al tercer trimestre del ejercicio 2011
- 28/10/2011- Información de operaciones sobre acciones propias efectuadas entre el 2/08/2011 al 25/10/2011
- 8/11/2011- Comunicación de nuevo consejero en representación de Inmogestión y Patrimonios, S.A.
- 8/11/2011- Fijación de la cuantía del importe del Tramo B del Préstamo Sindicado una vez finalizado el plazo de ejecución concedido para realizar operaciones de complemento de hipoteca y daciones en pago de activos de suelo
- 11/11/2011- Desestimado recurso presentado ante la Cour d'Appel en relación a la promesa de compra de un inmueble en Paris

7.4 Accionariado

Accionariado a 31 de diciembre de 2011	
	% Capital social
Grupo Santander*	34,87%
Bankia	19,07%
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	17,34%
Banco de Sabadell	12,35%
Banco Popular Español	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