



Resultados 2008 (Enero – Diciembre)

20 de Febrero de 2009



Índice

Resumen Ejecutivo.....	3
1. Datos principales.....	4
2. Hechos significativos.....	6
Acuerdo de los accionistas de control de Metrovacesa con entidades acreedoras.....	6
Venta de la Torre HSBC.....	6
Metrovacesa y Legal & General acuerdan extender el pago de Walbrook.....	7
Venta de los centros comerciales La Maquinista y Habaneras.....	7
3. Estados financieros del Grupo.....	8
Cuenta de Resultados.....	8
Balance de Situación.....	10
Estructura de la deuda.....	11
Loan to Value.....	12
4. Valoración de activos.....	13
Valoración de patrimonio, GAV.....	14
Valoración de promoción residencial y suelo, GAV.....	15
NAV bruto de 56,29€ / acción y NAV Neto de 45,17€/ acción.....	16
Cálculo de NAV, plusvalías e impuesto por plusvalías.....	17
5. Actividad de patrimonio.....	18
Negocio de alquiler.....	18
Ventas de activos.....	19
Cartera de proyectos.....	20
Proyectos en desarrollo.....	20
6. Actividad de promoción residencial.....	21
Evolución de la cartera de preventas y ventas comerciales.....	21
7. Actividad de gestión y venta de suelo.....	22
Cartera de suelo.....	22
8. Otros datos de interés.....	23
Evolución bursátil.....	23
Acuerdo de Separación Empresarial.....	23
Juntas Generales Ordinarias y Extraordinarias de Accionistas.....	24
Cambios en la composición del Consejo de Administración y sus Órganos de Gobierno.....	25
Hechos relevantes.....	26
Accionariado.....	27

Resumen Ejecutivo

Los resultados de Metrovacesa correspondientes al año 2008 reflejan una situación transitoria para la Compañía, debido a la no finalización del Acuerdo de Separación¹. La participación de Metrovacesa en Gecina del 26,99%, deja de consolidarse como una sociedad participada para contabilizarse como un “activo destinado a la venta”. Las cuentas de resultados correspondientes a 2007 y 2008 incluyen el resultado de Gecina como “Resultado procedente de Actividades Interrumpidas”.

Resumen Cuenta de Resultados	
Millones de euros	2008
Total Ingresos	1.421,2
Margen bruto	332,2
EBITDA antes de revalorización de activos	226,2
EBITDA después de revalorización de activos	-109,7
Beneficio Neto Atribuible	-737,6
Beneficio Neto sin revalorización de activos y sin Gecina	-306,8

El beneficio neto atribuible negativo asciende a 737,6 millones de euros. Ello se debe principalmente al saneamiento de activos, a las dotaciones correspondientes a pérdidas por deterioro de obra en curso y a la pérdida de valor de la participación en Gecina, por un total de 779,9 Mn €.

El margen bruto operativo de la compañía de 332,2 millones de euros disminuye, entre otros, por una menor aportación del margen bruto de la venta de promoción residencial.

Destaca la actividad de patrimonio con un margen bruto de 252,7 millones € aportando el 76% del margen operativo total de la Compañía. **El margen bruto sobre ingresos de la actividad de patrimonio se sitúa en 90,1%. En promoción residencial destaca el margen bruto sobre ingresos de 30,4%.**

La **variación negativa en valor de mercado de los activos de 335,9 millones de euros** refleja las dotaciones por ajustes en valoración consecuencia de una expansión de yields generalizada en el mercado inmobiliario.

Los activos inmobiliarios están valorados (GAV) en 10.103,1 millones de euros. La valoración realizada por un experto independiente es inferior a la correspondiente al cierre del ejercicio 2007 (12.878,7 millones €) debido principalmente a la salida del perímetro de la Torre HSBC por su venta. Los activos de patrimonio en renta, con 7.056,8 millones de euros aportan el 70% del valor total de los activos de Metrovacesa. Se trata en su mayoría de edificios en renta situados en localizaciones “prime” que garantizan ingresos recurrentes y estables.

Teniendo en cuenta el valor de los activos “GAV”, **el valor liquidativo “NAV” antes de impuestos (“NAV bruto”) alcanza 3.920,7 millones de euros, es decir un NAV bruto por acción de 56,29 euros. Después de impuestos el valor liquidativo “NAV neto” se sitúa en 45,17 euros por acción.**

El deterioro de los mercados financieros y del sector inmobiliario han obligado a Metrovacesa a revisar su plan estratégico. La Compañía ha impulsado las ventas de activos para generar liquidez y ha reducido de forma significativa el plan de inversiones para optimizar recursos financieros.

- **La venta de activos ha permitido reducir el endeudamiento neto en 892,8 millones de euros. La deuda financiera neta se sitúa a diciembre 2008 en 6.055,7 millones de euros,** lo que supone una disminución del 12,8%. En 2008 se han vendido activos de patrimonio y suelo por 713,8 millones de euros con minusvalías de 52,4 millones de euros, un 6,8% del valor de los activos vendidos.
- **Las inversiones ascendieron a 334,1 millones €** en el año 2008 siendo significativamente menores que las realizadas en el año 2007, de 2.739,2 millones de euros. De las inversiones realizadas, 285,4 millones de euros se han destinado principalmente a la adquisición y desarrollo de proyectos de patrimonio que garantizarán la generación de flujos de caja estables en un futuro próximo.

¹ Acuerdo de Separación Societaria y Empresarial, Madrid 19 de febrero 2007

1. Datos principales

Los resultados de Metrovacesa correspondientes al año 2008 vuelven a reflejar, tal y como señalamos en las anteriores publicaciones de resultados, una situación transitoria para la Compañía, debido a la no finalización del Acuerdo de Separación². A este respecto destaca:

- a) La vertiente francesa del Acuerdo de Separación, que define los últimos pasos a seguir para la escisión societaria de Gecina, a través de una OPRA de intercambio de acciones de Gecina por acciones de Medea³ está pendiente de finalización. El Tribunal de Apelación de París rechazó en junio 2008 el recurso presentado por Joaquín Rivero y Bautista Soler contra la decisión del regulador francés (AMF) que consideraba la acción concertada entre los dos accionistas. El Acuerdo de Separación sigue siendo un contrato plenamente vigente y eficaz por lo que Metrovacesa espera su cumplimiento integro en el menor plazo posible. Incluso una eventual modificación de la composición accionarial de Metrovacesa no afecta a los derechos que derivan del Acuerdo de Separación para Metrovacesa⁴.

El Acuerdo de Separación fija los términos de la venta de la participación en **Gecina, por lo que ésta deja de consolidarse como una sociedad participada para contabilizarse como un “activo destinado a la venta”**. En la Cuenta de Resultados de los dos periodos que se comparan no están incluidas las rentas de los activos de Gecina. Tampoco se incluye en la partida de “Variación de valor de los activos” la revalorización actualizada de los activos de Gecina. No obstante, **las cuentas de resultados correspondientes a 2007 y 2008 incluyen el resultado de Gecina como “Resultado procedente de Actividades Interrumpidas”** (NIIF 5). Recordamos, que la participación de Metrovacesa en la sociedad francesa Gecina disminuyó del 68,54% al 26,9% tras la OPA de reducción de capital por intercambio de acciones de Gecina que tuvo lugar en noviembre 2007.

- b) La venta de activos de Metrovacesa a la sociedad “Bami Newco S.A.” por un valor neto de 270 millones de euros, el 14 de diciembre de 2007. Estos activos no contribuyen a los resultados de 2008 por haber dejado de formar parte del grupo, mientras que se incluyen en el 2007.

De los resultados correspondientes al año 2008 (enero-diciembre) destacan las siguientes magnitudes:

Resumen Cuenta de Resultados	
Millones de euros	2008
Total Ingresos	1.421,2
EBITDA antes de revalorización de activos	226,2
EBITDA después de revalorización de activos	-109,7
Beneficio antes de impuestos	-806,6
Beneficio Neto Atribuible	-737,6
Beneficio Neto sin revalorización de activos y sin Gecina	-306,8
Beneficio por acción (€)	-10,59
Margen EBITDA antes de revalorización / Total Ingresos, en %	15,9%

² Acuerdo de Separación Societaria y Empresarial, Madrid 19 de febrero 2007

³ El Acuerdo de Separación Societaria y Empresarial establece que Gecina aportará a Medea 37 activos de patrimonio.

⁴ Hecho Relevante comunicado a la CNMV el 22 de diciembre 2008

1. **El beneficio neto atribuible negativo asciende a 737,6 millones de euros. Excluyendo el efecto de la variación de valor de los activos, y sin la contribución de Gecina como “Resultado de actividades interrumpidas”, el beneficio neto negativo se situaría en 306,8 millones €.**
2. **El EBITDA antes de revalorización de activos de 226,2 millones de euros** permite a la Compañía alcanzar un **margen bruto sobre ingresos del 15,9%**.
3. Destaca la actividad de patrimonio con un **margen bruto** (antes de gastos de estructura) de 252,7 millones € aportando el 76% del margen operativo total de la Compañía. El margen bruto sobre ingresos de la actividad de **patrimonio se sitúa en 90,1%**. En **promoción residencial** destaca el **margen bruto sobre ingresos de 30,4%**.
4. **Los gastos de personal se sitúan en 44,9 millones de euros.** Los gastos generales, de 61,1 millones de euros, aumentan por procesos corporativos.
5. La **variación negativa en valor de mercado de los activos de 335,9 millones de euros** refleja la perspectiva de mercado de expansión de yields.
6. **La valoración de los activos GAV de 10.103,1 millones de euros** es inferior a la correspondiente al cierre del ejercicio 2007 (12.878,7 millones €) debido principalmente a la salida del perímetro de la Torre HSBC por su venta. Patrimonio, con 7.056,8 millones de euros aporta el 70% del valor total de los activos.
7. **El NAV bruto (NAV antes de impuestos) alcanza 3.920,7 millones de euros. El NAV bruto por acción se sitúa en 56,29 euros y el NAV neto por acción en 45,17 euros.**
8. **La deuda financiera neta se sitúa en 6.055,7 millones de euros (-12,8%) y el LTV con recurso en 59,8%.** La deuda financiera neta con recurso, de 5.894,7 millones de euros, es ligeramente superior a la correspondiente a diciembre 2007.
9. **Las inversiones ascendieron a 334,1 millones €** en el año 2008 siendo significativamente menores que las realizadas en el año 2007, de 2.739,2 millones de euros. De las inversiones realizadas, 285,4 millones de euros se han destinado principalmente a la adquisición y desarrollo de proyectos de patrimonio, incluyendo la inversión de 120,8 millones de euros en el proyecto Vilamarina⁵.
10. Metrovacesa continúa con el plan de desinversión en activos no estratégicos para optimizar su cartera y generar liquidez. En total **se han vendido activos de patrimonio y suelo por 713,8 millones de euros** en el año 2008, que incluye, entre otros, 421,5 millones de euros de la venta en julio de los centros comerciales La Maquinista y Habaneras.
11. Metrovacesa ha vendido en diciembre 2008 la Torre HSBC por 838 millones de Libras esterlinas (1.009,8 millones de euros).

GAV, NAV/ Endeudamiento

dic-08

Valor de mercado GAV (Mn €)	10.103,1
LTV con recurso (Deuda neta / GAV) (%)	59,8%
NAV bruto por acción (€)	56,29
NAV neto por acción (€)	45,17

⁵ El proyecto incluye la construcción de un centro comercial (SBA 32.000m² sobre rasante), un edificio de oficinas (SBA 17.000m² sobre rasante) y un hotel (SBA 5.000 m² sobre rasante) en Barcelona.

Datos operativos (excl. Gecina)

	2008	2007	% Crec.
Cartera de alquiler (Mn m ²)	1,5	1,8	-17,3%
Ingresos alquiler (Mn €)	280,5	256,9	9,2%
Cartera proyectos alquiler (Mn m ²)	0,6	0,7	-2,3%
Tasa de ocupación media (%)*	95%	98%	-2,3%
Ventas de viviendas (Mn €)	417,7	611,1	-31,6%
Viviendas entregadas (unidades)	1.420	2.179	-34,8%
Ventas comerciales de vivienda (Mn €)	35,3	312,2	-88,7%
Viviendas pre-ventas (unidades)	137	910	-84,9%
Reserva de suelo residencial (Mn m ²)	3,1	3,2	-2,2%
Inversiones realizadas (Mn €)	334,1	2.739,2	-87,8%
Nº empleados	478	472	1,3%

* Excluyendo los inmuebles en rehabilitación.

2. Hechos significativos

Acuerdo de los accionistas de control de Metrovacesa con entidades acreedoras

La Familia Sanahuja, accionista del 80,62% de Metrovacesa, ha firmado un acuerdo con Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A., Banco Español de Crédito S.A., Banco Popular Español S.A., Banco de Sabadell S.A., Banco Santander S.A. y Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid para la restructuración parcial de la deuda financiera que ostentan las entidades acreedoras frente al grupo de sociedades controlado por la Familia Sanahuja, excluyendo Metrovacesa S.A. y sus sociedades dominadas. El acuerdo contempla la entrega por parte de la Familia Sanahuja de 38.137.147 acciones representativas del 54,75% del capital social de Metrovacesa a las entidades acreedoras.

Venta de la Torre HSBC

Metrovacesa ha vendido el 4 de diciembre de 2008 la torre sede de HSBC en Londres a esta entidad financiera por 838 millones de libras (1.009,8 millones de euros). Esta operación ha permitido cancelar el préstamo de 810 millones de libras (976,0 millones de euros) concedido por HSBC para financiar esta compra, cancelar otras deudas con acreedores e ingresar en efectivo 18 millones de libras (22 millones de euros), aumentando así la liquidez de la compañía.

Metrovacesa y Legal & General acuerdan extender el pago de Walbrook

Metrovacesa y Legal & General han alcanzado un acuerdo para extender el pago del complejo Walbrook Square, situado en Londres, como consecuencia de las adversas condiciones actuales de los mercados financieros internacionales.

El acuerdo contempla un nuevo calendario de pagos, con fecha límite para completar la adquisición de Walbrook Square en Octubre 2010. Metrovacesa y Legal & General han acordado que el pago del importe total de 240 millones de Libras se realizará en cuotas trimestrales. El primer pago, que ya se ha realizado, asciende a 30 millones de Libras, a los que hay que sumar otros 12 millones de Libras pagados el año pasado.

Metrovacesa y Legal & General han ratificado su compromiso de desarrollar este complejo, que se convertirá en uno de los mayores proyectos de oficinas de la City de Londres.

En septiembre de 2007, Metrovacesa firmó la adquisición de un derecho de arrendamiento sobre Walbrook Square por 250 años con Legal & General. El proyecto contempla el derribo y construcción de un nuevo proyecto, formado por edificios de oficinas, locales comerciales y acceso directo a la estación de metro de Bank.

El pasado mes de mayo, Metrovacesa y Legal & General firmaron un nuevo acuerdo para flexibilizar el diseño inicial del proyecto y desarrollar un proyecto alternativo más adecuado a las necesidades del mercado de oficinas de Londres. El desarrollo inicial, formado por oficinas y locales comerciales, contaba con una edificabilidad total de 130.000 metros cuadrados, con una superficie sobre rasante de 88.000 metros cuadrados. El solar tiene un total de 13.000 metros cuadrados de superficie.

Venta de los centros comerciales La Maquinista y Habaneras

El 18 de julio de 2008 Metrovacesa firmó la venta de dos centros comerciales y un proyecto de ampliación a Unibail-Rodamco. El importe de la venta de los centros comerciales La Maquinista y Habaneras asciende a 421,5 millones de euros, por lo que se ha generado una minusvalía bruta de 38,4 millones de euros, respecto del valor en libros a fecha de venta, es decir, un 8,3% sobre valoración.

La venta de La Maquinista y Habaneras se enmarca en los objetivos de desinversión en activos maduros y no estratégicos para impulsar la rotación de activos con el objetivo de aumentar la liquidez de la Compañía, reducir el nivel de endeudamiento y optimizar la cartera del Grupo.

3. Estados financieros del Grupo

3.1. Cuenta de Resultados

Como hemos señalado anteriormente, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias no incluye las rentas ni la variación en valor de mercado correspondientes a los activos de patrimonio de Gecina en ninguno de los periodos que se comparan. Tampoco se incluyen las rentas del 2008 de los activos que Metrovacesa ha vendido a "Bami NewCo S.A." en diciembre 2007. En 2007 y 2008 se incluye la aportación de Gecina como "resultado de actividad interrumpida".

Cuenta de Resultados			
Millones de euros	2008	2007	% Crec.
TOTAL INGRESOS	1.421,2	1.491,3	-4,7%
Contribución al margen bruto:			
Margen bruto Alquileres	252,7	241,5	4,6%
Margen bruto Venta Activos	-54,8	92,0	-159,6%
Margen bruto Vivienda	127,0	196,5	-35,3%
Margen bruto Suelo	2,4	24,7	-90,5%
Margen bruto Servicios	5,0	6,6	-24,8%
MARGEN BRUTO	332,2	561,3	-40,8%
Gastos generales	-61,1	-48,4	26,3%
Gastos personal	-44,9	-42,5	5,6%
Gastos generales y de personal	-106,0	-90,9	16,6%
EBITDA antes de revaloración de activos	226,2	470,4	-51,9%
Variación en valor de mercado en activos	-335,9	484,4	n.a.
EBITDA después de revalorización de activos	-109,7	954,8	-111,5%
Amortizaciones	-8,2	-6,9	19,0%
Provisiones	-53,3	-1,3	n.a.
Resultado por deterioro	-252,6	-3,3	n.a.
Gastos financieros (netos de ingresos)	-431,0	-341,2	26,3%
Capitalización gastos financieros	60,3	50,3	19,8%
Resultado financiero neto	-370,7	-290,9	27,5%
Otras ganancias o Pérdidas	-4,1	-	n.a.
Puesta en equivalencia	-7,9	42,7	-118,5%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-806,6	695,2	-216,0%
Impuestos	267,5	-222,0	-220,5%
Resultado Actividades Interrumpidas	-191,4	799,9	-123,9%
Minoritarios	-7,1	-18,1	-61,0%
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE	-737,6	1.255,0	-158,8%
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE SIN REVALORIZACIÓN DE ACTIVOS Y SIN RESULTADO DE ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS			
	-306,8	130,3	-335,5%
Tasa fiscal efectiva	n.a.	31,9%	n.a.
Nº de acciones en circulación (Mn) a 31 diciembre	69,7	69,7	n.a.
BPA (Eur)	-10,59	18,02	-158,8%
BPA sin revalorización de activos y sin Rdo. Actividades interrumpidas	-4,40	1,87	-335,5%

3.1.1. Margen bruto y resultado operativo

El margen bruto operativo (antes de gastos generales y de personal) alcanza los 332,2 millones de euros, con unos ingresos totales de 1.421,2 millones de euros en el año 2008. Destaca el crecimiento del 4,6% del margen bruto operativo de alquileres, que ha obtenido un ratio de margen bruto sobre ingresos del 90,1%. Ello se debe a la buena evolución de los ingresos por alquiler, que crecen un 9,2% y se sitúan en 280,5 millones €. (vs. 256,9 millones € en 2007) El crecimiento homogéneo de los ingresos de alquiler ha sido del 4,0% (rentas homogéneas en 2008 de 179,6 millones € vs. 172,6 millones € en 2007).

Teniendo en cuenta sólo el negocio recurrente (alquiler, promoción residencial y venta de suelo) el margen bruto operativo sobre ingresos se ha incrementado al 53,5% (vs. 51,2% en 2007). La actividad de Patrimonio continúa mostrando márgenes operativos excelentes (90,1% en 2008). Promoción residencial alcanza un margen operativo en un 30,4%.

La variación del valor de las propiedades de inversión registra una pérdida de 335,9 millones €

Los gastos de personal se sitúan en 44,9 millones de euros (+5,6%). Los gastos generales, de 61,1 millones de euros, aumentan por costes asociados a procesos corporativos.

El EBITDA excluyendo la variación de valor de los activos alcanza los 226,2 millones € lo que supone una significativa disminución respecto a 2007 (470,5 Mn €). La disminución del EBITDA se debe en parte a una menor aportación del margen de promoción, si bien el margen sobre ventas de esta actividad se sitúa en un 30,4%.

El **resultado por deterioro de -252,6 millones €** registra principalmente la diferencia entre el valor razonable y el coste contable de obra en curso de patrimonio.

El resultado financiero neto negativo de 370,7 millones € aumenta un 27,5% por mayores gastos financieros.

El resultado por puesta en equivalencia de -7,9 millones de euros disminuye significativamente por cambios en el perímetro de consolidación. A 31 de marzo se vendió la sociedad Globalmet S.A., sociedad propietaria de una cartera de suelo. También han dejado de formar parte del perímetro de consolidación las sociedades Campus Patrimonial S.A. (residencias de estudiantes), Grupo Planiger (residencias tercera edad), y Planiger Milenium S.A. (residencias tercera edad) en junio y julio respectivamente. En junio Promociones Vallebramen S.L. pasó a ser una sociedad integrada por consolidación global.

Se ha contabilizado un ingreso por impuesto de sociedades de 267,5 millones €.

El Resultado de actividades interrumpidas, de -191,4 millones de euros, incluye el dividendo neto recibido de Gecina de 101,0 millones de euros y la pérdida de valor de los activos de 292,4 millones de euros.

3.1.2. El beneficio neto consolidado

El **beneficio neto consolidado** correspondiente al ejercicio 2008 refleja una **pérdida de 737,6 millones €**.

Excluyendo el efecto neto de la variación de valor de los activos y sin la aportación de Gecina como "Resultado de actividad interrumpida", el beneficio neto sería de -306,8 millones € frente a un beneficio neto de 130,3 millones € para el 2007.

Cálculo de beneficio sin revalorización de activos y sin Resultado de Gecina como "actividad interrumpida"

Millones de euros	2008	2007	% Crec.
Beneficio neto sin Gecina	-546,2	455,1	-220,0%
Variación de valor de inmuebles			
Variación de valor de inmuebles (bruta)	-335,9	484,4	-169,3%
Impuestos	100,8	-145,3	-169,3%
Minoritarios	-4,3	-14,2	-69,8%
Total efecto de la variación de valor	-239,4	324,8	-173,7%
Beneficio neto sin variación de valor de inmuebles y sin Resultado de Act. Interrumpidas	-306,8	130,3	-335,5%

3.2. Balance de situación

Balance de Situación

Activo (Millones de euros)	dic-08	dic-07	Pasivo (Millones de euros)	dic-08	dic-07
ACTIVO NO CORRIENTE	5.775,2	7.420,7	PATRIMONIO NETO	1.798,4	2.587,5
Fondo de comercio de cons.	16,2	95,1	Capital Suscrito	104,5	104,5
Activos Intangibles	8,0	11,3	Reservas	2.377,5	1.318,0
Inmovilizaciones materiales	1.078,9	932,9	Resultado Balance	-737,6	1.255,0
Inversiones Inmobiliarias	3.907,8	6.071,9	Dividendo a cuenta ejercicio	0,0	-139,3
Inversion en Empr. Asociadas	76,5	122,3	Socios Externos	54,0	49,3
Activos Financieros no Corrientes	355,9	157,5			
Activos por Impuestos Diferidos	331,3	29,3			
Otros Activos no Corrientes	0,6	0,4	PASIVO NO CORRIENTE	3.482,8	6.352,0
			Provisiones a Largo Plazo	164,1	21,8
ACTIVO CORRIENTE	1.858,6	2.076,6	Endeudamiento Financiero L/P	2.275,5	5.332,4
Existencias	1.630,3	1.660,3	Otros Pasivos no Corrientes	190,3	110,3
Deudores Com y Otras Ctas por Cobrar	138,9	110,4	Pasivos Imptos Diferidos, otros	853,0	887,5
Otros Activos Financ Corrientes	40,8	164,8			
Administraciones Públicas	8,4	50,6	PASIVO CORRIENTE	4.246,2	2.743,7
Efectivo y otros Act Líquidos Equivalentes	40,2	90,5	Endeudamiento Financiero C/P	3.882,3	1.931,8
			Acreedores Comerc. otras ctas a pagar	218,5	488,5
ACTIVOS DESTINADOS A LA VENTA	1.893,6	2.186,0	Administraciones públicas Acreedoras	59,5	104,0
			Provisiones a Corto Plazo	65,9	64,9
			Otros Pasivos Corrientes	20,0	154,5
			PASIVOS DESTINADOS A LA VENTA	0,0	0,0
TOTAL ACTIVO	9.527,4	11.683,2	TOTAL PASIVO	9.527,4	11.683,2

El Balance de Situación consolidado a cierre del mes de diciembre suma un total de activos de 9.527,4 millones € frente a 11.683,2 Millones € correspondiente al cierre del ejercicio 2007. En 2007 se contabiliza Gecina como "Activo destinado a la venta" por el coste contable de la participación de Metrovacesa en Gecina a diciembre 2007, es decir por 2.186,0 millones €. En el 2008 el valor contable de 1.893,6 Mn € resulta de restarle al valor contable de diciembre 2007 (2.186,0 Mn €) la provisión por el cambio de valor de la participación residual de Metrovacesa en Gecina (2.890.485 acciones) de 232,7 Mn € y la pérdida de valor de los activos correspondientes de 59,7 Mn €.

El Activo del balance de situación recoge en su partida de existencias los terrenos y solares de la Compañía valorados a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiese, y otros gastos incurridos en obras de urbanización.

3.2.1. Estado de cambios de Patrimonio Neto

El patrimonio neto de 1.798,4 millones € incluye, entre otros, la aportación del beneficio negativo del presente ejercicio (-737,6 millones €) y variaciones recogidas en reservas, incluyendo la variación del valor de mercado de instrumentos financieros, como coberturas de tipos de interés y otros.

3.2.2. Deuda Financiera

La deuda financiera neta se reduce a 6.055,7 millones €, lo que supone un descenso de 892,9 Mn € con respecto al dato de cierre de ejercicio 2007 de 6.948,5 millones €. Ello se debe en gran medida a la cancelación del préstamo solicitado para la financiación de la Torre HSBC y de los préstamos asociados a otros activos que se han vendido. Adicionalmente, las coberturas de tipos de interés, han permitido reducir el coste medio de la deuda en euros al 4,6%.

Estructura de la deuda			
Millones de euros	dic-08	dic-07	% Crec.
Deuda por Intereses	57,6	80,6	-28,5%
Gastos de Formalización	-37,4	-36,8	1,7%
Instrumentos de Cobertura	43,2	67,7	-36,2%
Sindicado	3.210,0	3.210,0	0,0%
Hipotecario inmov	1.764,6	1.842,5	-4,2%
Hipotecario suelo	87,8	85,5	2,7%
Subrogable	237,6	226,0	5,1%
Préstamo circulante	633,0	522,6	21,1%
Leasing	0,4	0,6	-36,1%
Deuda con Recurso	5.933,4	5.887,2	0,8%
Hipotecario HSBC	0,0	1.104,5	-100,0%
Otras deudas sin Recurso	161,0	161,0	0,0%
Deuda sin Recurso	161,0	1.265,5	-87,3%
Total Deuda Bruta	6.157,8	7.264,3	-15,2%
Tesorería y Equivalentes	102,1	315,7	-67,7%
Total Deuda Neta	6.055,7	6.948,5	-12,8%
Coste Medio	4,6%	4,8%	
Vida media	4,9	5,7	

El ratio de endeudamiento “Loan To Value” con recurso (deuda financiera con recurso neta sobre el valor de mercado de los activos con recurso) se sitúa en diciembre 2008 en 59,8%.

Endeudamiento			
Millones de euros	dic-08	dic-07	% Crec.
GAV	10.103,1	12.878,7	-21,6%
GAV sin Recurso	244,0	1.718,4	-85,8%
GAV con Recurso	9.859,1	11.160,3	-11,7%
Deuda Financiera Neta Total	6.055,7	6.948,5	-12,8%
Deuda Financiera Neta sin Recurso	161,0	1.265,5	-87,3%
Deuda Financiera Neta con Recurso	5.894,7	5.683,0	3,7%
LTV con Recurso	59,8%	50,9%	
LTV Consolidado	59,9%	54,0%	
LTV sin Recurso	66,0%	73,6%	

Deuda Asegurada			
Millones de euros	dic-08	dic-07	% Crec.
Deuda con Recurso Asegurada	2.185,0	2.154,6	1,4%
GAV con Recurso	9.859,1	11.160,3	-11,7%
Deuda Asegurada	22,2%	19,3%	

3.2.3. Inversiones realizadas en el año 2008

Las inversiones realizadas en el año 2008 ascienden a 334,1 millones € y son significativamente menores a las realizadas en 2007 de 2.739,2 millones de euros.

De las inversiones correspondientes a 2008 destacan:

- 280,2 millones € para la adquisición y desarrollo de proyectos en curso de patrimonio. Estos últimos incluyen 120,8 millones de euros en la adquisición del proyecto de Vilamarina⁶ y la inversión de 27,9 millones de € en la construcción de un complejo de oficinas en Madrid (Manoterías),
- 5,2 millones €, destinados a la adquisición de nuevos activos de patrimonio, en su mayoría para el Parque Empresarial Euronova de Madrid, y
- 38,6 millones € invertidos en suelo, de los cuales 24,3 Millones € corresponden a una permuta.

⁶ El proyecto incluye la construcción de un centro comercial (SBA 32.000m2 sobre rasante), un edificio de oficinas (SBA 17.000m2 sobre rasante) y un hotel (SBA 5.000 m2 sobre rasante) en Barcelona.

4. Valoración de los activos

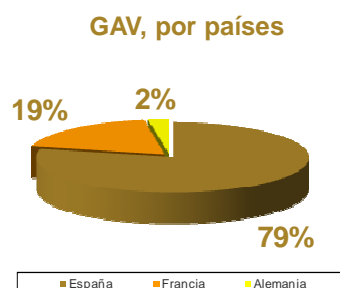
Metrovacesa realiza valoraciones semestrales (primer semestre y cierre de año) por un experto independiente, y revisa trimestralmente (en el primer y tercer trimestre) con su apoyo las valoraciones de aquellos activos que han sufrido alguna modificación en sus características.

A cierre de diciembre 2008, la cartera inmobiliaria de Metrovacesa está valorada en 10.103,1 millones €, lo que supone una disminución de 2.775,7 Mn € respecto a diciembre de 2007 (12.878,7 millones €). Esta disminución se debe principalmente a la venta de activos como la Torre HSBC (GAV de 1.398,6 millones € a diciembre 2007), los centros comerciales La Maquinista (GAV diciembre 2007: 371,8 millones €) y Habaneras (GAV diciembre 2007: 88,8 millones €) así como la Torre Indocentro (GAV dic. 07: 50,2 millones €) entre otros.

En términos homogéneos, es decir, sin variaciones en el conjunto de activos considerados, la valoración de los activos inmobiliarios de patrimonio ha disminuido un 8,9% respecto al cierre del ejercicio 2007. La valoración de los activos de patrimonio situados en Francia, de 1.893,6 millones €, corresponde al valor contable de la participación de MVC en Gecina a diciembre 2007 ajustado por la pérdida de valor que han sufrido los activos y la participación residual de MVC.

GAV - Valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo				
Millones de euros	dic-08	dic-07	% Crec. Total	% Crec. Hom
Valor Activos de Patrimonio	7.056,8	9.679,8	-27,1%	-8,9%
Patrimonio España	4.916,8	5.628,0	-12,6%	-1,3%
-Patrimonio España	3.855,1	4.637,0	-16,9%	-1,3%
-O. Curso España	1.061,7	991,0	7,1%	n.a.
Patrimonio Francia	1.893,6	2.328,2	-18,7%	-18,7%
Patrimonio Reino Unido	0,0	1.398,6	-100,0%	n.a.
Patrimonio Alemania	246,5	325,1	-24,2%	-24,2%
Valor Activos de Promoción y Suelo	3.046,2	3.198,9	-4,8%	n.a.
Total activos (GAV) Grupo MVC	10.103,1	12.878,7	-21,6%	n.a.

La distribución geográfica de la cartera de activos deja de reflejar la presencia en Reino Unido debido a la venta de la Torre HSBC, mientras que Alemania y Francia mantienen su posición relativa a pesar de los ajustes en valoración de activos.



4.1 Valoración de Patrimonio, GAV

La cartera de patrimonio cuenta con unos activos valorados en 7.056,8 millones, de los cuales el 70% corresponde a activos situados en España. La disminución en diciembre en la valoración de activos de patrimonio en España se debe principalmente a que han dejado de formar parte de la cartera los activos que se han vendido (La Maquinista, Habaneras, Torre Indocentro, etc). El segmento de hoteles muestra revalorización, principalmente por la puesta en explotación de Barceló Castellana Norte que aporta 20,7 millones € a la valoración total de los activos.

Detalle de valoración Patrimonio España

Millones de euros			%Crecimiento		%Yield	SBA	Valor
	Valor dic-08	Valor dic-07	Total	Homogéneo	Renta actual (1)	m ² s/rasante	Eur/m ² s/r
Oficinas	2.281,2	2.437,5	-6,4%	-3,2%	5,2%	486.326	4.690,6
Centros comerciales	747,3	1.190,8	-37,2%	2,4%	5,9%	181.802	4.110,7
Hoteles	310,6	293,6	5,8%	-1,3%	5,9%	167.642	1.852,7
Otros segmentos	487,6	617,0	-21,0%	4,0%	-	-	-
Proyectos en curso	994,5	926,2	7,4%	n.a.	-	-	-
Filiales participadas	95,6	163,0	-41,3%	n.a.	-	-	-
TOTAL PATRIMONIO ESPAÑA	4.916,8	5.628,0	-12,6%	-1,3%	5,4%	-	-
Oficinas Homogéneo	2.130,3	2.199,8	-3,2%	-3,2%	-	-	-
Resto Homogéneo	1.448,5	1.427,9	1,4%	1,4%	-	-	-

(1) Rentas actuales (asumiendo 100% de ocupación) dividido entre el valor de los inmuebles

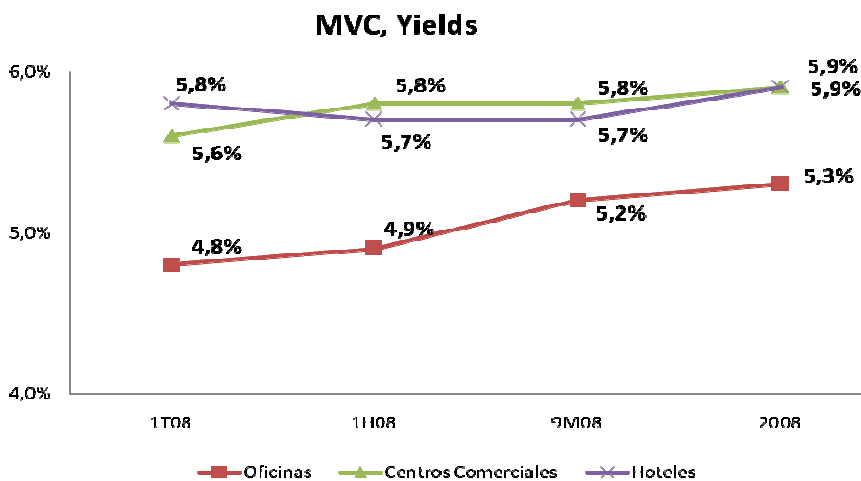
Detalle de valoración Patrimonio Francia, Reino Unido, Alemania

Millones de euros			%Crecimiento		%Yield	SBA	Valor
	Valor dic-08	Valor dic-07	Total	Homogéneo	Renta actual (1)	s/ rasante m ²	Eur/m ² s/r
Francia	1.893,6	2.328,2	-18,7%	-18,7%	-	-	-
Reino Unido	0,0	1.398,6	n.a.	-	-	-	-
Alemania	246,5	325,1	-24,2%	-24,2%	6,1%	64.185	3.839,9
TOTAL INTERNACIONAL	2.140,0	4.051,8	-47,2%	-47,2%	6,1%		
TOTAL PATRIMONIO	7.056,8	9.679,8	-27,1%	8,9%	5,5%		

(1) Rentas actuales (asumiendo 100% de ocupación) dividido entre el valor de los inmuebles

Durante el año 2008, las valoraciones de los activos de patrimonio de Metrovacesa han reflejado una expansión de "yields" progresiva, que corresponde a la evolución de "yields" experimentada en los mercados. Las "yields" de Metrovacesa reflejan las características fundamentales de los activos de patrimonio de la Compañía. Se trata de activos que generan rentas seguras con recorrido al alza por encontrarse en localizaciones con potencial de crecimiento. Por ello, en la valoración de los activos, se aplican yields que incorporan una prima de riesgo que en el caso de Metrovacesa es menor, al tratarse en su mayoría de activos de características "prime" con rentas atractivas.

Evolución trimestral de yields, Metrovacesa año 2008* (en %)



*Oficinas incluye Alemania

4.2 Valoración de Promoción Residencial y Suelo, GAV

Detalle de la Valoración de Suelo y Promoción (España)

Millones de euros	Valor dic-08	Valor dic-07	% incr. total	Superficie m ²	Valor Eur / m ²	Nº uds vivienda
Cartera de suelo (total)	1.860,4	1.875,1	-0,8%	3.103.150	599,5	19.609
Metrovacesa – por consolidación global	1.642,8	1.612,4	1,9%	2.521.733	651,5	16.377
Filiales participadas	217,6	262,7	-17,2%	581.417	374,3	3.232
Promociones en curso (total)	1.185,8	1.323,8	-10,4%	-	-	-
Metrovacesa – por consolidación global	1.131,5	1.235,3	-8,4%	-	-	-
Filiales participadas	54,3	88,5	-38,6%	-	-	-
TOTAL AREA DE PROMOCIÓN Y SUELO	3.046,2	3.198,9	-4,8%	3.103.150	599,5	19.609
Homogéneo (suelo)	868,0	902,8	-3,9%	-	-	-

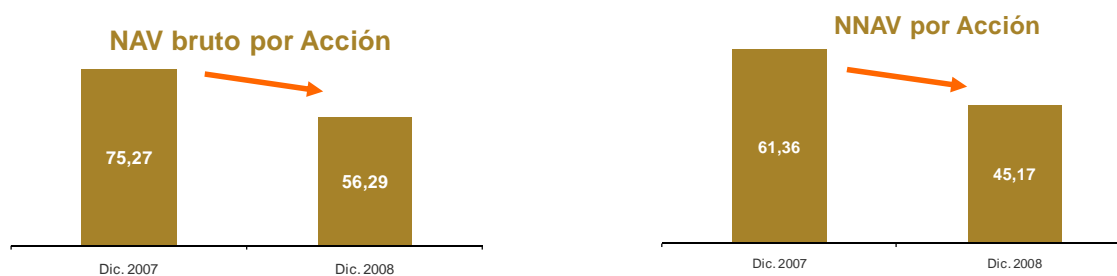
A diciembre 2008, el valor de los activos de promoción residencial y de suelo ha disminuido un 4,8% situándose en 3.046,2 millones de euros. Ello se debe principalmente a una disminución de un 10,4% en el valor de los activos de promoción residencial. La cartera de suelo, que se sitúa en 1.860,4 millones de euros ha sufrido menor pérdida en valoración de 0,8%.

En el ejercicio 2008 no se han producido circunstancias adicionales que justifiquen una corrección más severa de las valoraciones de suelo. De hecho, a lo largo del año 2008 avances en el planeamiento han contribuido positivamente a consolidar la valoración de algunos de los activos.

4.3. NAV Bruto de 56,29 €/acción, NAV Neto de 45,17€/acción

CÁLCULO DEL NAV Y NNAV			
Millones de euros	dic-08	dic-07	% Crec
Cálculo del NAV Bruto:			
Fondos Propios ajustados (sin minoritarios)	1.744,4	2.677,5	-34,8%
+ Plusvalías Brutas Patrimonio (netas minoritarios)	2.056,1	2.448,1	-16,0%
+/- Impuesto diferido por dividendos en Francia (SIIC4)	40,6	40,6	0,0%
+/- Otros ajustes	79,6	76,8	3,7%
NAV Bruto (antes de impuestos)	3.920,7	5.243,0	-25,2%
Cálculo del NAV Neto:			
+/- Impuestos por plusvalías	-707,4	-891,7	-20,7%
+/- Impuesto diferido por dividendos Francia (SIIC 4)	-40,6	-40,6	0,0%
+/- Impuestos de otros ajustes	-26,2	-36,7	-28,5%
NAV Neto (después de impuestos)	3.146,5	4.274,1	-26,4%
Cálculo por acción:			
Nº acciones (millones)	69,7	69,7	
NAV Bruto por acción (€)	56,29	75,27	-25,2%
NAV Neto por acción (€)	45,17	61,36	-26,4%

El NAV bruto antes de impuestos alcanza los 3.920,7 millones €, equivalente a 56,29 € por acción, lo que supone una disminución del 25,2% respecto al cierre del ejercicio 2007. La disminución se debe a menores fondos propios ajustados (sin minoritarios) y a menores plusvalías.



El valor neto patrimonial, Net Asset Value o NAV se calcula sumándole a los Fondos Propios (ajustados por minoritarios) las plusvalías latentes, antes o después de impuestos (ver tabla al inicio del capítulo) de los activos de patrimonio en explotación, promoción y suelo. El NAV neto por acción de 45,17 € es comparable con 59,36 € correspondiente al NNAV por acción de diciembre 2007 ya que el dato de 61,36 € incluye 2,00 € de dividendo repartido con cargo a los resultados de 2007.

4.4. Cálculo de NAV, plusvalías e impuesto por plusvalías

Detalle Plusvalías Brutas		
Millones de euros	Plusvalía dic-08	Plusvalía dic-07
Plusvalía de los activos de uso propio, concesiones y otros a coste histórico	166,7	413,7
Reversión impuesto diferido reconocido en balance	627,5	708,8
Plusvalía de activos de promoción y suelo	1.261,9	1.325,6
Total plusvalías brutas	2.056,1	2.448,1

Detalle Impuestos por Plusvalías		
Millones de euros	dic-08	dic-07
Impuestos por plusvalía de los activos a coste histórico	3,4	-66,0
Impuestos por plusvalías activos patrimoniales (18%)	-332,3	-428,0
Impuestos por plusvalía de activos de promoción y suelo (30%)	-378,6	-397,7
Total impuestos por plusvalías	-707,4	-891,7

Las plusvalías de los activos a coste histórico reflejan aquellas correspondientes a activos del negocio de alquiler que se mantienen a coste histórico en el balance: proyectos en curso, inmuebles de uso propio y concesiones.

La plusvalía de los activos de promoción y suelo recoge la diferencia que surge entre el valor de mercado estimado a final del periodo y el coste histórico del balance, para los activos de promoción residencial y la cartera de suelo.

La reversión del impuesto diferido está relacionada con los activos de alquiler en España, cuyas plusvalías potenciales se reflejan en los fondos propios netas de impuestos diferidos, calculados con una tasa fiscal del 30%. Para el NAV bruto se revierte la totalidad del impuesto diferido y, para el NAV neto, se recalcula con una tasa fiscal del 18%, que es la tasa resultante de aplicar a la actualmente en vigor para las plusvalías por ventas de activos las deducciones fiscales por reinversión.

5. Actividad de patrimonio

5.1. Negocio de Alquiler

Contribución bruta Patrimonio			
Millones de euros	2008	2007	% Crec.
Ingresos de Alquiler	280,5	256,9	9,2%
Costes directos	-27,8	-15,3	81,6%
Margen bruto Alquiler (rentas netas)	252,7	241,5	4,6%
Margen bruto/Rentas	90,1%	94,0%	

El margen operativo de alquiler alcanza los 252,7 millones €, con un crecimiento del 4,6% respecto al mismo periodo del año anterior, y situando el margen en el 90,1% de los ingresos por rentas del ejercicio.

Esta cifra incluye las rentas de la Torre HSBC de Londres, de 49,2 millones €. En España, las rentas del ejercicio 2008 ascienden a 211,0 millones €, con una disminución de 4,7% respecto al año 2007. La ocupación media de los activos de patrimonio se sitúa en 95,4%.

Detalle de ingresos de alquiler por segmento*					
Millones de euros	Rentas 2008	Rentas 2007	% Crec.	% Tasa de Ocupac**	Super. Miles m ²
España:					
Oficinas	100,8	99,9	0,8%	94,1%	464.072
C. Comerciales	57,5	67,6	-15,0%	94,9%	181.802
Diversificación	52,8	54,0	-2,3%	95,8%	768.082
Total España	211,0	221,6	-4,7%	95,1%	1.413.957
Reino Unido:					
Oficinas	49,2	34,6	42,2%	n.a.	n.a.
Total Reino Unido	49,2	34,6	42,2%	n.a.	n.a.
Alemania:					
Oficinas	20,3	0,7	n.a.	100,0%	73.692
Total Alemania	20,3	0,7	n.a.	100,0%	73.692
Total Metrovacesa	280,5	256,9	9,2%	95,4%	1.487.649

*Francia pendiente de la finalización del Acuerdo de Separación

** Tasa de ocupación excluyendo edificios en rehabilitación

Rentas Homogéneas			
Millones de euros	2008	2007	% Crec.
Oficinas España	89,4	85,0	5,2%
Centros Comerciales España	44,1	42,7	3,3%
Diversificación	46,1	45,0	2,5%
Total Patrimonio España	179,6	172,6	4,0%
Total Patrimonio MVC	179,6	172,6	4,0%

Las rentas “homogéneas” que corresponden a los activos que han estado en la cartera de activos de Metrovacesa desde el primer día de enero de 2007 hasta el 31 de diciembre 2008, han crecido un 4,0%. Las rentas homogéneas se han visto impulsadas por el crecimiento del 5,2% correspondiente a las oficinas en España, del 3,3% en rentas de centros comerciales y del 2,5% de las rentas de activos de diversificación. La comparativa homogénea no incluye las rentas de los activos vendidos a lo largo de 2008 (HSBC, La Maquinista, Habaneras, etc).

5.2. Ventas de Activos

Ventas de activos			
Millones de euros	2008	2007	% Crec.
Ingresos ventas de activos	697,4	578,0	20,7%
Coste de ventas de activos	-752,3	-486,0	54,8%
Plusvalía Ventas Patrimonio	-54,8	92,0	-159,6%
% Margen	-7,9%	15,9%	-23,8%

En el ejercicio 2008 se han realizado ventas de inmuebles por 697,4 millones de euros. Se han vendido activos maduros y activos no estratégicos para rotar y optimizar la cartera de inmuebles. Destaca la venta de los centros comerciales La Maquinista y Habaneras por 421,5 millones de euros. La venta de la Torre HSBC, no se ha registrado en el epígrafe de “Venta de activos” por haberse vendido la sociedad tenedora del activo Project Maple II.

Detalle por Inmueble Venta de Activos Patrimonio				
Inmuebles vendidos	Uso principal	Fecha venta	Ubicación	Importe (Mn €)
CC. La Maquinista	Centro Comercial	Julio	Barcelona	339,0
CC. Habaneras	Centro Comercial	Julio	Torre vieja	82,5
Torre Indocentro	Oficina	Marzo	Madrid	43,5
Pegesa	Industrial	Septiembre	Guadalajara	28,8
Ática 7	Oficina	Julio	Madrid	28,0
Recoletos, 22	Oficina	Agosto	Madrid	24,0
Valdebernardo* + Pavones	Viviendas	Agosto	Madrid	42,4
Alcorcón*	Viviendas	Agosto	Madrid	21,5
Otros				87,7
Total Venta de Activos				697,4

*Valdebernardo 152 viviendas, Pavones 134 viviendas, Alcorcón 153 viviendas

5.3. Cartera de proyectos

A diciembre de 2008 Metrovacesa cuenta con un total de 12 proyectos en construcción. La mayoría de los proyectos se encuentran en España y sumarán 196.215 m² a la cartera de alquiler, con una inversión total estimada de 189 millones de euros a materializar hasta el año 2012. Adicionalmente Metrovacesa va a desarrollar el complejo de oficinas de Walbrook Square en Londres, cuya inversión prevista está pendiente de que se determine el diseño final.

Cartera de proyectos del Grupo Metrovacesa Dic-08			
	Proyectos	Superficie Alquilable m²	Inv. Total Prevista 2009-2012 Mn €
España:			
Oficinas	4	58.770	21
Centros Comerciales	2	62.842	84
Hoteles	3	55.750	77
Aparcamientos	2	18.853	7
Total España	11	196.215	189
Otros Países:			
Inglaterra	1	87.819	pendiente
Total proyectos	12	284.034	189

5.4. Proyectos en desarrollo

Los proyectos más significativos que a diciembre 2008 se encuentran en fase de desarrollo son los siguientes:

Principales Proyectos en Desarrollo				
Nombre	Segmento	Localización	Superficie (m²)	Entrada en explotación
Walbrook	Oficinas	Londres	87.819	A partir de 2011
Proyecto 22@	Oficinas	Barcelona	77.657	2012
Via Norte	Oficinas	Madrid	37.159	2010
Vilamarina	Centro Comercial	Barcelona	32.042	2009
Diagonal 199	Hotel y Oficinas	Barcelona	13.868	2009

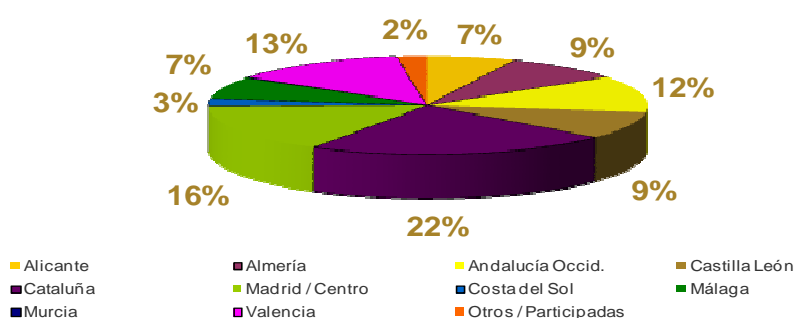
De la lista de los cinco proyectos más significativos destaca Walbrook Square, cuyas características principales han sido descritas en comunicaciones anteriores. Metrovacesa ha obtenido el derecho de uso ("Leasehold") para un periodo de 250 años para el complejo Walbrook Square situado en la City de Londres. El proyecto contempla el derribo y posterior edificación de un complejo de oficinas con una superficie total alquilable sobre rasante de aprox. 88.000 m² (aprox. 130.000m² de edificabilidad total). Metrovacesa y Legal & General han acordado flexibilizar el diseño inicial del proyecto para realizar un proyecto alternativo más adecuado a las necesidades del mercado de oficinas de Londres.

6. Actividad de promoción residencial

Contribución bruta Promoción de Vivienda			
Millones de euros	2008	2007	% Crec.
Ventas promoción de vivienda	417,7	611,1	-31,6%
Coste ventas vivienda	290,7	414,6	-29,9%
Margen bruto Promoción	127,0	196,5	-35,3%
% Margen bruto / ventas	30,4%	32,1%	

Los ingresos por ventas de viviendas en 2008 han alcanzado 417,7 millones € con un margen bruto sobre ingresos de 30,4%. Estos resultados reflejan satisfactoriamente el impulso comercial que la compañía ha dado a la venta de viviendas en el último trimestre del año 2008 para hacer frente a la difícil situación del mercado de promoción residencial en España. El número de viviendas entregadas en el ejercicio 2008 se sitúa en 1.420 unidades, frente a la cifra de 2.179 unidades correspondientes al año anterior.

Ventas Contables 2008



6.1. Evolución de la cartera de preventas y ventas comerciales

La cartera total de viviendas en producción a 31 de diciembre 2008 asciende a 2.463 unidades, de las cuales se encuentran preventadas 657 (118 preventadas en 2008), por lo tanto quedan 1.806 unidades cuya venta se espera materializar en el periodo 2009-2010.

7. Actividad de gestión y venta de suelo

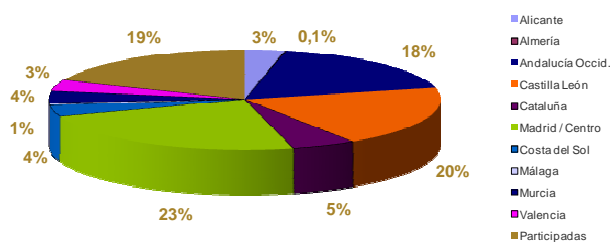
Contribución bruta Suelo			
Millones de euros	2008	2007	% Crec.
Ventas de suelo	16,4	37,2	-56,0%
Coste ventas suelo	-14,0	-12,5	12,1%
Contribución bruta Suelo	2,4	24,7	-90,5%
% Margen suelo	14,4%	66,4%	

En el año 2008 se han realizado ventas de suelo por un importe de 16,4 millones € con una plusvalía de 2,4 millones €, lo que corresponde a un margen bruto porcentual de 14,4%. Las ventas de suelo incluyen, un solar en Barcelona (La Guinardera) y otro en Valencia (Patriaix).

7.1. Cartera de suelo

A finales del año 2008 la cartera de suelo ascendía a 3,10 millones de m². La cartera de suelo está contabilizada en el Balance (existencias) a coste histórico (871,1 millones €), valor muy inferior a su valor de mercado actual (GAV 1.860,4 millones €).

Cartera de suelo, por regiones



Cartera de Suelo por Usos

Por usos	m ² 2008
Residencial	2.261.170
Oficinas	283.483
Comerciales	108.721
Hoteleros	42.164
Otros usos (industrial, dotacional)	407.613
Total cartera de suelo	3.103.150

8. Otros datos de interés

8.1. Evolución bursátil

Evolución Bursátil 2008



Las acciones de Metrovacesa han cerrado el ejercicio de 2008 con una cotización de 36,98€, lo que supone una depreciación del 54,71% frente al cierre del año 2007 de 81,65€. En Europa, tanto el índice de referencia inmobiliario (EPRA) como el Ibex 35 han caído durante el año un 51% y un 39% respectivamente.

Durante el primer trimestre del año, se ha tramitado, aceptado y liquidado la OPA formulada por Undertake Options S.L. por el 100% del capital de Metrovacesa. El precio de la OPA, 83,21€, ha servido como referente para la cotización de la acción durante todo ese periodo. Posteriormente la evolución de la cotización de Metrovacesa ha estado en línea con la correspondiente a los valores del sector inmobiliario y a los restantes sectores que se han visto castigados por un deterioro significativo de las perspectivas económicas. En el 2008 el Ibex 35 ha registrado, conjuntamente con una gran mayoría de los índices bursátiles de las mayores economías del mundo, la caída más grave de su historia (-39%).

El volumen de contratación durante 2008 se ha reducido considerablemente, con una media de 48.566 acciones diarias, un 87% inferior a la media del 2007. Igualmente, el volumen efectivo total durante 2008 ha descendido a 776 millones de euros, un 90% inferior al ejercicio anterior. A lo largo del año se movieron en Bolsa un total de 12,3 millones de acciones, lo que representa una rotación anual del 18% del número total de acciones de la compañía.

8.2. Acuerdo de Separación Empresarial

El pasado día 19 de febrero de 2007, los dos grupos accionariales de referencia -de un lado, los señores Rivero y Soler y, de otro, el Grupo Sanahuja- suscribieron un Acuerdo de Separación Empresarial y Societaria con objeto de promover el proceso de división del Grupo Metrovacesa. En virtud de dicho acuerdo, se acordó la separación del Grupo en dos conjuntos empresariales.

A lo largo del año 2007 se llevaron a cabo distintas actuaciones necesarias para desarrollar el Acuerdo de Separación. Entre estas se encuentran:

- 1) La OPA de reducción de capital en Metrovacesa por intercambio de acciones de Gecina (septiembre-noviembre 2007),
- 2) La ampliación de capital en Metrovacesa (octubre-noviembre 2007) y
- 3) La venta de activos en España de Metrovacesa a la sociedad "Bami Newco, S.A." (14 diciembre 2007).

En Enero - Abril 2008 se llevó a cabo la *OPA en metálico de Undertake Options, S.L.U.* (sociedad perteneciente al Grupo Sanahuja) sobre el 100% de Metrovacesa a 83,21 €/ acción. El folleto fue admitido a trámite por la CNMV el 15 de enero de 2008 y aprobado el 12 de marzo. El 3 de abril fue comunicado por la CNMV el resultado final que ha sido la aceptación por un número de 7.039.432 acciones, lo que representó el 10,11% del capital social de Metrovacesa.

Los hitos y pasos pendientes para completar el Acuerdo de Separación son los siguientes:

1. Aportación de activos de Gecina a una sociedad cotizada francesa (Medea).
2. OPRA de reducción de Gecina por intercambio de acciones con Medea.

En la página web corporativa (www.metrovacesa.com) se puede encontrar información más detallada de estas operaciones societarias, en el apartado de Información sobre el Acuerdo de Separación

8.3. Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, 14 de marzo 2008

Metrovacesa celebró su Junta General Ordinaria y Extraordinaria el pasado 14 de marzo de 2008, siendo aprobados por la misma todos los puntos incluidos en el Orden del Día, a saber:

- Cuentas Anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias y memoria) e informe de gestión de Metrovacesa, S.A. y de su grupo consolidado
- Nombramiento y reelección de auditores
- Adquisición derivativa de acciones propias
- Delegación en el Consejo de Administración de la facultad de ampliar el capital social con delegación para la exclusión del derecho de suscripción preferente
- Delegación a favor del Consejo de Administración de la facultad de emitir obligaciones, bonos y demás valores de renta fija, tanto de naturaleza simple como canjeable y/o convertible, así como "warrants" sobre acciones de nueva emisión o acciones en circulación de la sociedad, con posibilidad de exclusión del derecho de suscripción preferente
- Fusión por absorción por Metrovacesa, S.A. de un grupo de sus filiales íntegramente participadas de forma directa o indirecta
- Remuneración de Consejeros
- Delegación de facultades para la formalización, inscripción, desarrollo, interpretación, subsanación y ejecución de los acuerdos adoptados

8.4. Junta General Extraordinaria de Accionistas, 30 de junio 2008

Metrovacesa ha celebrado Junta General Extraordinaria el pasado 30 de junio de 2008, siendo aprobados por la misma todos los puntos incluidos en el Orden del Día, a saber:

- Fusión por absorción por Metrovacesa, S.A. (sociedad absorbente) de la sociedad Sacresa Terrenos 2, S.L. (sociedad absorbida). Acuerdo dejado sin efecto por acuerdo del Consejo de Administración de fecha 30 de julio de 2008 y comunicado como hecho relevante a la CNMV el 4 de agosto de 2008.
- Aumento de capital social mediante la emisión y puesta en circulación de 6.843.804 acciones como consecuencia de la fusión por absorción y consiguiente modificación del artículo 3 de los Estatutos Sociales. Acuerdo dejado sin efecto por acuerdo del Consejo de Administración de fecha 30 de julio de 2008 y comunicado como hecho relevante a la CNMV el 4 de agosto de 2008.
- Nombramiento y reelección de Administradores
- Plan de opciones sobre acciones para consejeros, directivos y empleados
- Modificación del artículo 28 de los Estatutos Sociales para suprimir las limitaciones de edad para ocupar cargos en el Consejo de Administración
- Delegación de facultades para la formalización, inscripción, desarrollo, interpretación, subsanación y ejecución de los acuerdos adoptados

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

En el tercer trimestre de 2008 se han producido los siguientes cambios en el Consejo de Administración y en los órganos de gobierno de la sociedad:

Consejo de Administración:

- Reelección de D. Román Sanahuja Pons (30/06/2008)
- Reelección de D. Román Sanahuja Escofet (30/06/2008)
- Reelección de D. Javier Sanahuja Escofet (30/06/2008)
- Reelección de D. José María Bueno Lidón (30/06/2008)
- Nombramiento de D. Arcadi Calzada i Salavedra (30/06/2008)
- Dimisión de D. José Manuel Lara Bosch (30/06/2008)

Otros Órganos de Gobierno:

- Nombramiento Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones: D. José María Bueno Lidón (15/01/2008)
- Nombramiento Presidente de la Comisión de Auditoría: D. Pablo José Ugarte Martínez (31/01/2008)
- Dimisión de D. José Manuel Lara Bosch como vocal de la Comisión de Auditoría (30/06/2008)
- Nombramiento de D. Arcadi Calzada i Salavedra como vocal de la Comisión de Auditoría (30/07/2008)

8.6 Hechos Relevantes

07/01/2008 – Undertake Options, S.L.U. presenta OPA sobre la totalidad de las acciones de Metrovacesa, S.A.

15/01/2008 – La CNMV admite a trámite la OPA presentada por Undertake Options, S.L.U.

07/02/2008 – Nombramiento del Presidente de la Comisión de Auditoría

11/02/2008 – Comunicación de acuerdos adoptados por el Consejo de Administración:

- Formulación de las Cuentas anuales (individuales y consolidadas), Informe de Gestión y propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2007
- Aprobación del Plan Financiero Trienal de la compañía
- Aprobación del Informe de Gobierno Corporativo 2007
- Convocatoria de Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas, a celebrar el 14 y 15 de marzo de 2008.

11/02/2008 – Se comunica el denominado Plan Fénix 2008-2010 “Presentando la Nueva Metrovacesa”

11/02/2008 – Presentación de Resultados correspondientes al 2º Semestre de 2007

12/03/2008 – La CNMV autoriza la OPA presentada por Undertake Options, S.L.U. sobre la totalidad de acciones de Metrovacesa, S.A.

14/03/2008 – Informe de los Administradores sobre la OPA formulada por Undertake Options, S.L.U.

14/03/2008 – Se hacen públicos los acuerdos adoptados en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

17/03/2008 – La CNMV informa del plazo de aceptación de la OPA formulada por Undertake Options, S.L.U.

03/04/2008 – Se comunica por la CNMV el resultado positivo de la OPA presentada por Undertake Options, S.L.U. sobre Metrovacesa, S.A.

18/04/2008 – Se comunica la aprobación por el Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. y del Administrador Único de Sacresa Terrenos 2, S.L. del proyecto de fusión por el que Metrovacesa, S.A. absorberá a Sacresa Terrenos 2, S.L. y el texto del Proyecto de Fusión por Absorción de Sacresa Terrenos 2, S.L. (Sociedad Absorbida) por Metrovacesa, S.A. (Sociedad Absorbente)

24/04/2008 – Anuncio del Pago Dividendo a cuenta del ejercicio 2007 por un importe bruto unitario de 2,00 euros/acción, abonado con fecha 30 de abril.

19/05/2008 – Información sobre el edificio HSBC (Londres) y el Proyecto Walbrook (Londres)

26/05/2008 – La Sociedad comunica la entrega de 30 acciones a los empleados de la Compañía

27/05/2008 – Convocatoria de Junta General Extraordinaria

13/06/2008 – Publicación de corrección de error material de la convocatoria de la Junta General Extraordinaria

30/06/2008 – Comunicación de los acuerdos adoptados en la Junta General Extraordinaria

18/07/2008 – Metrovacesa vende dos centros comerciales a Unibail-Rodamco

- 21/07/2008 – Complemento y aclaración a la venta de los centros comerciales a Unibail-Rodamco
- 04/08/2008 – Acuerdos del Consejo de Administración, dejando sin efecto el acuerdo de fusión adoptado por la Junta General de 30 de junio de 2008 y los restantes acuerdos que del mismo traen causa y designar un nuevo vocal de la Comisión de Auditoría.
- 24/09/2008 – Acuerdos del Consejo de Administración, valorando positivamente el Anteproyecto sobre sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (REITs) y los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de Gecina relativos al relanzamiento de la OPRA seguida de la venta de determinados activos de Gecina a Medea.
- 25/09/2008 – Complemento al hecho relevante comunicado el 24/09/2008.
- 09/10/2008 – El Grupo Sanahuja reitera su compromiso de llevar a cabo la difusión del valor en los términos previstos en el Folleto de OPA formulada por Undertake Options, S.L., en al menos el 25% del capital social en cuanto las condiciones del mercado lo permitan. En todo caso, antes del 31 de diciembre de 2008 se compromete a incrementar la difusión del valor (free float) hasta el 12% del capital social.
- 06/11/2008 – El Grupo Sanahuja informa al Consejo de Administración de Metrovacesa.
- 07/11/2008 – Comunicación de suscripción de un contrato de liquidez con Ibersecurities.
- 14/11/2008 – Resultados Tercer Trimestre 2008
- 28/11/2008 – Acuerdo sobre la Torre HSBC
- 02/12/2008 – Negociaciones del accionista mayoritario con sus acreedores para el pago de deuda mediante cesión de acciones de Metrovacesa
- 03/12/2008 – Negociaciones con bancos para amortizar deuda a cambio de acciones de Metrovacesa
- 04/12/2008 – La Sociedad comunica acuerdo alcanzado entre accionistas y entidades bancarias
- 05/12/2008 – Venta de la torre sita en 8 Canada Square, Canary Wharf, de Londres, sede del Banco HSBC
- 22/12/2008 – Posición de la Compañía respecto al acuerdo de separación suscrito por los Sres. Rivero y Soler de un lado y el Sr. Sanahuja de otro
- 30/12/2008 – Efectos del acuerdo de dación en pago de acciones a las entidades acreedoras del Grupo Sanahuja, en el compromiso de distribución de acciones de Metrovacesa

8.7 Accionariado a 31 de diciembre 2008

ACCIONARIADO	
	% Capital social
D Román Sanahuja (1)	80,62%
ING Groep N.V. (2)	6,70%
Citigroup Global Markets Limited (3)	3,01%
TOTAL ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS	90,33%
<i>Incluye participación directa e indirecta</i>	
<i>(1) Registro CNMV, 11 abril 2008,</i>	
<i>(2) Registro CNMV, 15 enero 2008</i>	
<i>(3) Registro CNMV, 26 mayo 2008</i>	

Aviso importante

Este documento contiene estimaciones de mercado así como proyecciones y datos financieros, obtenidas 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 52 06

91 418 52 01

ri@metrovacesa.es

Oficina del accionista:

91 418 41 73

oficinadelaccionista@metrovacesa.es