

ANEXO IV

INFORMACIÓN TRIMESTRAL (DECLARACIÓN INTERMEDIA O INFORME FINANCIERO TRIMESTRAL):

TRIMESTRE **1** AÑO **2009**

FECHA DE CIERRE DEL PERÍODO **31/03/2009**

FECHA PUBLICACIÓN **13/05/2009**

CONTENIDO (marcar con una X en caso afirmativo)

			Individual	Consolidado	Fecha de la última modificación
I.	Datos identificativos del emisor	0001	X	X	
II.	Información complementaria a la información periódica previamente publicada	0002	-	-	
III.	Declaración intermedia	0003	-	X	
IV.	Informe financiero trimestral	0004	-	-	

I. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Denominación Social: METROVACESA, S.A.

Domicilio Social: PLAZA CARLOS TRIAS BERTRAN, 7 – 28020 MADRID

C.I.F.

A28017804

Datos de la persona/(s) de contacto a efectos de esta información (*):

Nombre:	Cargo:	Teléfono de contacto:	E-mail:
MANUEL LIEDO ALVAREZ	DIRECTOR AREA JURÍDICA	~ . . ~	~

II. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LA INFORMACIÓN PERIÓDICA PREVIAMENTE PUBLICADA

Explicación de las principales modificaciones respecto a la información periódica previamente publicada:
(sólo se cumplimentará en el caso de producirse modificaciones)

(*) Esta información no se hará pública, se requiere a los efectos de revisión de la información por parte de la CNMV.

(Aquí se puede escribir texto)

III. DECLARACIÓN INTERMEDIA

Anexar

Declaración intermedia⁽¹⁾

(Aquí se puede escribir texto)

(1) Si la sociedad opta por publicar un informe financiero trimestral que contenga **toda la información** que se requiere en el apartado C) de las instrucciones de este modelo, no necesitará adicionalmente publicar la declaración intermedia de gestión correspondiente al mismo período, cuya información mínima se establece en el apartado B) de las instrucciones.

IV. INFORME FINANCIERO TRIMESTRAL

(Aquí se puede escribir texto)



Resultados Primer Trimestre 2009 (Enero – Marzo)

13 de mayo de 2009



Índice

1. Datos principales.....	3
2. Hechos significativos.....	4
Acuerdo de los accionistas de control de Metrovacesa con entidades acreedoras.....	4
Acuerdo de Separación Empresarial.....	5
Incorporación activos Sacresa Terrenos 2, S.L.....	5
3. Estados financieros del Grupo.....	6
Cuenta de Resultados.....	6
Balance de Situación.....	8
Estructura de la deuda.....	9
4. Valoración de activos.....	11
5. Actividad de patrimonio.....	11
Negocio de alquiler.....	11
Ventas de activos.....	13
Cartera de proyectos.....	13
6. Actividad de promoción residencial y 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.....	17

1. Datos principales

Metrovacesa presenta sus primeros resultados trimestrales después de haber experimentado importantes cambios en su accionariado y su estructura. Estos cambios se derivan principalmente de la ejecución del acuerdo firmado entre la Familia Sanahuja, anterior accionista mayoritario, con seis entidades financieras para la reestructuración parcial de la deuda financiera del grupo de sociedades controlado por la Familia Sanahuja (excluyendo Metrovacesa S.A. y sus sociedades dominadas).

De los resultados correspondientes al primer trimestre de 2009 (enero-marzo) destacan las siguientes magnitudes:

Resumen Cuenta de Resultados	
Millones de euros	1T09
Total Ingresos	121,6
EBITDA antes de revalorización de activos	13,8
EBITDA después de revaloriz. de activos	13,2
Beneficio antes de impuestos	-42,0
Beneficio Neto Atribuible	-90,2
Beneficio Neto sin revalorización de activos y Sin Resultado Actividades Interrumpidas	-29,7
Beneficio por acción (€)	-1,3
Margen EBITDA antes de revalorización / Total Ingresos, en %	11,4%

- 1. El beneficio neto atribuible negativo se sitúa en 90,2 millones de euros.** Ello se debe, principalmente, al resultado financiero de -52,3 millones de euros, al margen negativo de venta de inmovilizado (-20,3 millones de euros) y a la provisión dotada por la pérdida de valor de la participación residual que actualmente tiene Metrovacesa en Gecina por 60 millones de euros (Actividad Interrumpida).
- 2. El margen bruto de la compañía asciende a 33,3 millones de euros,** lo que supone una disminución frente al obtenido en 1T08. Esta reducción es consecuencia de una menor aportación del negocio de alquiler debido, principalmente, a la venta de la Torre de HSBC y los centros comerciales La Maquinista y Habaneras en 2008 y una menor contribución del negocio de promoción residencial.
- 3. Destaca la actividad de patrimonio con un margen bruto (antes de gastos de estructura) de 45,7 millones de euros, manteniendo el margen porcentual del mismo trimestre del año anterior (96% sobre ingresos).** En **promoción residencial, el margen bruto sobre ingresos se mantiene** en niveles de diciembre 2008 (23%). Teniendo en cuenta sólo el **negocio recurrente** (alquiler, promoción residencial y venta de suelo), **el margen bruto sobre ingresos se ha incrementado hasta el 66,7%,** frente al 65,9% en 1T08.
- 4. Los gastos de estructura se sitúan en 19,5 millones de euros.** Los gastos de personal son de 15,7 millones de euros, debido al **proceso de reestructuración** llevado a cabo.
- 5. El EBITDA antes de revalorización de activos es de 13,8 millones de euros** lo que permite a la compañía alcanzar un **margen sobre ingresos del 11,4%.**

6. En 2009 Metrovacesa realizará valoraciones de activos semestrales (junio y diciembre) dejando de realizar revisiones trimestrales en línea con las prácticas del mercado, por lo que no se incluye revalorización de activos en la cuenta de resultados. **El valor de los activos (GAV) en 1T09 de 10.431 millones de euros** es superior al del cierre del ejercicio 2008 (10.103,1 millones de euros) debido principalmente a la incorporación de los activos de Sacresa Terrenos 2, S.L. Los activos de patrimonio en renta, con 7.384,8 millones de euros, aportan el 71% del valor total. Se trata en su mayoría de edificios en alquiler situados en localizaciones “prime” que garantizan ingresos recurrentes y estables.
7. La deuda financiera neta es de 6.130,5 millones de euros situándose el LTV con recurso en 58,6% al cierre del trimestre.
8. Las inversiones en 1T09 ascendieron a 471,5¹ millones de euros. Eliminando el efecto de la aportación de activos de Sacresa Terrenos 2, S.L., la inversión del trimestre se situaría en 33,6 millones de euros, inferior en un 58% a la del 1T08 (79,4 millones de euros).
9. Durante el primer trimestre ha entrado en explotación el edificio de oficinas de Diagonal 199 (Barcelona) con una tasa de ocupación del 100%.

Datos operativos	
1T09	
Cartera de alquiler (Mn m ²)	1,5
Ingresos alquiler (Mn €)	47,5
Tasa de ocupación media* (%)	94,8%
Viviendas entregadas (unidades)	123
Viviendas pre-ventas (unidades)	29
Reserva de suelo residencial (Mn m ²)	3,1
Inversiones realizadas (Mn €)	471,5

* Excluyendo los inmuebles en rehabilitación.

2. Hechos significativos

Acuerdo de los accionistas de control de Metrovacesa con entidades acreedoras

La Familia Sanahuja, accionista de referencia de Metrovacesa, firmó 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 reestructuración parcial de la deuda financiera del grupo de sociedades controlado por la Familia Sanahuja, excluyendo Metrovacesa S.A. y sus sociedades dominadas. La ejecución del acuerdo ha conllevado la entrega, en dación en pago, por parte de la Familia Sanahuja de 38.137.147 acciones representativas del 54,75% del capital social de Metrovacesa a las entidades acreedoras a partes iguales. Adicionalmente, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A., Banco Popular Español S.A. y Banco de Sabadell S.A. han adquirido, cada uno, 1.250.000 acciones, mientras que Banco Santander S.A. ha adquirido 3.750.000 acciones (representativas en total del 10,77% del capital). La estructura accionarial a 31 de marzo de 2009 es la siguiente:

¹ La inversión correspondiente a la operación con Sacresa Terrenos 2 S.L. incluye el precio de adquisición, así como el fondo de comercio generado en la misma.

ACCIONARIADO	
	% Capital social
D. Román Sanahuja Pons (1)	30,10%*
Banco Santander (2)	23,63%
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (3)	10,92%
Banco de Sabadell (4)	10,92%
Banco Popular Español (5)	10,92%
Caja Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (6)	9,13%
TOTAL ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS	95,62%
<i>Incluye participación directa e indirecta</i> (1) Comunicado a la CNMV el 20/02/2009 (2) Comunicado a la CNMV el 26/02/2009 (incluye la participación de Banco Español de Crédito del 9,13%) (3) Comunicado a la CNMV el 27/02/2009 (4) Comunicado a la CNMV el 26/02/2009 (5) Comunicado a la CNMV el 25/02/2009 (6) Comunicado a la CNMV el 26/02/2009 * Únicamente derechos económicos	

Acuerdo de Separación Empresarial

En relación a la nota de prensa publicada el 7 de abril de 2009 por Gecina, en la que informa de que su Consejo de Administración ha decidido abandonar definitivamente la puesta en marcha del Acuerdo de Separación suscrito entre los antiguos accionistas de Metrovacesa, Sres. D. Joaquín Rivero Valcarce y D. Bautista Soler Crespo, y D. Román Sanahuja Pons (el Acuerdo), Metrovacesa manifiesta que, en su condición de miembro del Consejo de Administración de Gecina, no ha tomado parte en la adopción del acuerdo y ha hecho expresa reserva de los derechos que le puedan corresponder.

En cualquier caso, Metrovacesa analizará la decisión adoptada por Gecina para valorar si concurren en efecto las circunstancias que hacen inviable la ejecución del Acuerdo según lo pactado, sin perjuicio de lo cual le consta igualmente que dicho Acuerdo prevé que si surgen circunstancias que impiden su ejecución según sus términos, las partes deben efectuar cuantas actuaciones o modificaciones sean necesarias para que se cumpla el espíritu del plan de separación acordado.

Incorporación de activos de Sacresa Terrenos 2, S.L.

En el primer trimestre de 2009, Metrovacesa adquiere proyectos de Sacresa Terrenos 2 S.L., como parte del acuerdo de reestructuración de la deuda de Grupo Sanahuja con las entidades financieras por un precio de adquisición de 420,9 millones de euros. Estos activos son los siguientes:

- Proyecto Las Arenas (Barcelona): este proyecto tiene tanto uso comercial como terciario de oficinas.
- Centro de Ocio Opción (Alcorcón, Madrid): centro comercial y de ocio en explotación.
- Proyecto Finestrelles (Esplugues de Llobregat, Barcelona): Metrovacesa adquirió un 37,78% de este proyecto. Dicho suelo tiene uso terciario de oficinas.
- Acciones de Sacresa Mediterrannée: Metrovacesa ha adquirido el 100% de dicha sociedad, que se encuentra en proceso de desarrollo de un proyecto mixto de oficinas, centro comercial y hoteles, denominado el Centre del Món, situado en Perpignan (Francia).
- Proyecto Metropolitana (Hospitalet de Llobregat, Barcelona): uso terciario y dotacional.

3. Estados financieros del Grupo

3.1. Cuenta de Resultados

Tanto en 1T08 como en 1T09 se incluye la aportación de Gecina como “Resultado de Actividad Interrumpida”.

Cuenta de Resultados			
Millones de euros	1T09	1T08	% Crec.
TOTAL INGRESOS	121,6	199,5	-39,1%
Contribución al margen bruto:			
Margen bruto Alquileres	45,7	68,7	-33,6%
Margen bruto Venta Activos	-20,3	-0,4	n.a.
Margen bruto Vivienda	7,1	27,2	-73,8%
Margen bruto Suelo	-0,1	1,5	-106,0%
Margen bruto Servicios	0,9	0,5	88,4%
MARGEN BRUTO	33,3	97,5	-65,8%
Gastos generales	-3,8	-10,3	-63,1%
Gastos personal	-15,7	-8,9	76,1%
Gastos generales y de personal	-19,5	-19,2	1,3%
EBITDA antes de revaloración de activos	13,8	78,3	-82,3%
Variación en valor de mercado en activos	-0,6	48,5	-101,2%
EBITDA después de revalorización de activos	13,2	126,8	-89,6%
Amortizaciones	-1,8	-1,8	-1,1%
Provisiones	-0,5	0,5	-204,4%
Resultado por deterioro	0,0	0,0	
Gastos financieros (netos de ingresos)	-62,0	-77,5	-20,0%
Capitalización gastos financieros	9,8	6,3	54,2%
Resultado financiero neto	-52,3	-71,2	-26,6%
Otras ganancias o Pérdidas	0,0	0,0	n.a.
Puesta en equivalencia	-0,7	0,6	-220,8%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-42,0	54,8	-176,6%
Impuestos	12,7	-14,0	-191,0%
Resultado Actividades Interrumpidas *	-60,0	67,4	-189,1%
Minoritarios	-0,9	-5,9	-85,2%
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE	-90,2	102,3	-188,1%
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE SIN REVALORIZACIÓN DE ACTIVOS Y SIN RESULTADO DE ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS			
	-29,7	6,5	-558,1%
Tasa fiscal efectiva	n.a.	22,2%	n.a.
Nº medio de acciones en circulación (Mn)	69,7	69,7	n.a.
BPA (Eur)	-1,29	1,47	-188,1%
BPA sin revalorización de activos y sin Rdo. Actividades interrumpidas	-0,43	0,09	-558,1%

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

El margen bruto (antes de gastos generales y de personal) **alcanza los 33,3 millones de euros**, mientras que los **ingresos totales ascienden a 121,6 millones de euros** en el primer trimestre de 2009. El margen bruto de alquileres disminuye un 33,6% respecto a diciembre 2008, si bien se ha obtenido el mismo ratio sobre ingresos del 96%. Ello se debe a la **buena evolución del negocio de alquiler** que, a pesar de la venta de la Torre HSBC y los centros comerciales La Maquinista y Habaneras en el ejercicio pasado, hace que los márgenes sobre ingresos se mantengan. **El crecimiento homogéneo de los ingresos de alquiler ha sido del -3,6%** (rentas homogéneas en 1T09 de 45,4 millones de euros vs. 47,1 millones de euros en 1T08).

Teniendo en cuenta sólo el **negocio recurrente** (alquiler, promoción residencial y venta de suelo), el **margen bruto sobre ingresos se ha incrementado hasta el 66,7%** (frente al 65,9% en 1T08). La **actividad de patrimonio** continúa mostrando **márgenes operativos excelentes** que se sitúan en el **96,1%**. La **promoción residencial**, por su parte, alcanza un **margen operativo del 22,7%**, a pesar de la difícil situación de mercado.

Los gastos de estructura se sitúan en 19,5 millones de euros. Los gastos generales, de 3,8 millones de euros, reflejan la **contención de gastos de la compañía**. Los gastos de personal (15,7 millones de euros en 1T09) aumentan debido al **proceso de reestructuración** llevado a cabo.

La partida de variación en valor de mercado en activos incluye revalorización de activos y gastos por mantenimiento. **La cifra de 1T09 incluye únicamente el coste en mantenimiento** de los activos ya que no se ha realizado una revisión de las valoraciones.

El EBITDA, excluyendo la variación del valor de los activos, **alcanza los 13,8 millones de euros**, lo que supone una disminución respecto a los 78,3 millones de euros obtenidos en 1T08. Este hecho se debe fundamentalmente a una menor aportación del margen de promoción, a una menor contribución del margen del negocio de alquiler (debido a la salida del perímetro de la compañía de activos tales como la Torre HSBC, La Maquinista, Habaneras) y al margen negativo obtenido en la venta de activos.

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

- Al 31/03/08 se incluye el dividendo neto correspondiente a dicho periodo y no se incluía provisión por deterioro alguna.
- Al 31/03/09 se incluye la provisión por deterioro correspondiente a la pérdida de valor de cotización de las acciones sujetas a la participación residual del Acuerdo de Separación.

El beneficio neto consolidado correspondiente al primer trimestre 2009 refleja una **pérdida de 90,2 millones de euros**. **Excluyendo la provisión dotada** por la pérdida de valor de la participación residual de Metrovacesa en Gecina, el beneficio neto del 1T09 **sería de -29,7 millones de euros**.

3.2. Balance de situación

Balance de Situación					
Activo (Millones de euros)	mar-09	dic-08	Pasivo (Millones de euros)	mar-09	dic-08
ACTIVO NO CORRIENTE	5.957,7	5.775,2	PATRIMONIO NETO	1.670,9	1.798,4
Fondo de comercio de cons.	21,1	16,2	Capital Suscrito	104,5	104,5
Activos Intangibles	7,2	8,0	Reservas	1.798,5	2.377,5
Inmovilizaciones materiales	1.494,5	1.078,9	Resultado Año Anterior	-196,9	0,0
Inversiones Inmobiliarias	3.905,9	3.907,8	Resultado Balance	-90,2	-737,6
Inversion en Empr. Asociadas	75,5	76,5	Dividendo a cuenta ejercicio	0,0	0,0
Activos Financieros no Corrientes	114,2	355,9	Socios Externos	54,9	54,0
Activos por Impuestos Diferidos	339,4	331,3			
Otros Activos no Corrientes	0,0	0,6			
			PASIVO NO CORRIENTE	3.447,1	3.482,8
ACTIVO CORRIENTE	1.900,0	1.858,6	Provisiones a Largo Plazo	164,6	164,1
Existencias	1.645,9	1.630,3	Endeudamiento Financiero L/P	2.255,2	2.275,5
Deudores Com y Otras Ctas por Cobrar	110,9	138,9	Otros Pasivos no Corrientes	183,0	190,3
Otros Activos Financ Corrientes	35,8	40,8	Pasivos Imptos Diferidos, otros	844,3	853,0
Administraciones Públicas	87,9	8,4			
Efectivo y otros Act Líquidos Equivalentes	19,4	40,2	PASIVO CORRIENTE	4.573,3	4.246,2
			Endeudamiento Financiero C/P	3.925,2	3.882,3
ACTIVOS DESTINADOS A LA VENTA	1.833,6	1.893,6	Acreedores Comerc. otras ctas a pagar	487,8	218,5
			Administraciones públicas Acreedoras	51,3	59,5
			Provisiones a Corto Plazo	64,7	65,9
			Otros Pasivos Corrientes	44,3	20,0
TOTAL ACTIVO	9.691,3	9.527,4	PASIVOS DESTINADOS A LA VENTA	0,0	0,0
			TOTAL PASIVO	9.691,3	9.527,4

El balance de situación consolidado a marzo 2009 suma un **total de activos de 9.691,3 millones de euros** frente a 9.527,4 millones de euros correspondiente al cierre del ejercicio 2008. En marzo 2009 se produce la incorporación de proyectos procedentes de Sacresa Terrenos 2, S.L. como inmovilizado (437,9² millones de euros).

3.2.1. Inversiones realizadas en el primer trimestre 2009

Metrovacesa ha llevado a cabo una **revisión de su cartera de proyectos** para adaptarse a la situación actual de mercado. Las inversiones realizadas en el primer trimestre 2009 ascienden a 33,6 millones de euros, sin tener en cuenta la inversión en activos procedentes de Sacresa Terrenos 2, S.L., siendo significativamente menores a las realizadas en 1T08 de 79,4 millones de euros.

De las **inversiones totales correspondientes 1T09 (471,5 millones de euros)** destacan:

- 33,6 millones de euros invertidos en proyectos en curso de patrimonio, entre ellos, el centro comercial Vilamarina (Barcelona), inaugurado el pasado 22 de abril.
- 437,9² millones de euros por la adquisición de los proyectos de Sacresa Terrenos 2, S.L.

² La inversión correspondiente a la operación con Sacresa Terrenos 2 S.L. incluye el precio de adquisición y así como el fondo de comercio generado en la misma.

3.2.2. Estado de cambios de Patrimonio Neto

El patrimonio neto de 1.670,9 millones de euros se ha visto influido principalmente por la aportación del beneficio del primer trimestre (-90,2 millones de euros), así como por el efecto en patrimonio de la variación de valor de las operaciones de cobertura.

3.3. Deuda Financiera

La deuda financiera neta se sitúa en 6.130,5 millones de euros, lo que supone un aumento de 74,8 millones de euros con respecto al dato de cierre del ejercicio 2008. La evolución de la deuda financiera neta se debe a la cancelación de subrogables, el aumento del préstamo circulante y la disminución de caja de la compañía. Adicionalmente, las coberturas y la bajada de los tipos de interés han permitido reducir el coste medio de la deuda al 3,4%, desde el 4,6% al cierre de 2008.

Estructura de la deuda			
Millones de euros	mar-09	dic-08	% Crec.
Deuda por Intereses	34,1	57,6	-40,9%
Gastos de Formalización	-35,8	-37,4	-4,4%
Instrumentos de Cobertura	72,2	43,2	67,1%
Sindicado	3.210,0	3.210,0	0,0%
Hipotecario inmov	1.769,1	1.764,6	0,3%
Hipotecario suelo	87,3	87,8	-0,6%
Subrogable	224,0	237,6	-5,7%
Préstamo circulante	658,3	633,0	4,0%
Leasing	0,3	0,4	-21,4%
Deuda con Recurso	5.949,0	5.933,4	0,3%
Otras deudas sin Recurso	161,0	161,0	0,0%
Deuda sin Recurso	161,0	161,0	0,0%
Total Deuda Bruta	6.180,5	6.157,8	0,4%
Tesorería y Equivalentes	50,0	102,1	-51,1%
Total Deuda Neta	6.130,5	6.055,7	1,2%
Coste Medio	3,4%	4,6%	
Vida media	4,5	4,9	

El ratio de endeudamiento “**Loan To Value**” **con recurso** (deuda financiera neta con recurso sobre el valor de mercado de los activos con recurso) se sitúa en marzo 2009 en **58,6%**.

Endeudamiento			
Millones de euros	mar-09	dic-08	% Crec.
GAV	10.431,0	10.103,1	3,2%
GAV sin Recurso	244,0	244,0	0,0%
GAV con Recurso	10.187,0	9.859,1	3,3%
Deuda Financiera Neta Total	6.130,5	6.055,7	1,2%
Deuda Financiera Neta sin Recurso	161,0	161,0	0,0%
Deuda Financiera Neta con Recurso	5.969,5	5.894,7	1,3%
LTV con Recurso	58,6%	59,8%	
LTV Consolidado	58,8%	59,9%	
LTV sin Recurso	66,0%	66,0%	

Deuda Asegurada			
Millones de euros	mar-09	dic-08	% Crec.
Deuda con Recurso Asegurada	2.178,7	2.185,0	-0,3%
GAV con Recurso	10.187,0	9.859,1	3,3%
Deuda Asegurada	21,4%	22,2%	

4. Valor de los activos

En 2009, Metrovacesa mantendrá las **valoraciones de activos semestrales** (junio y diciembre) dejando de realizar revisiones trimestrales en línea con las prácticas del mercado.

A marzo 2009, el **valor de la cartera inmobiliaria** de Metrovacesa es de **10.431 millones de euros**, lo que supone un aumento de un 3,2% respecto a diciembre de 2008 (10.103,1 millones de euros). Este incremento se debe principalmente a la incorporación de los proyectos de Sacresa Terrenos 2, S.L. y a la puesta en explotación de las oficinas de Diagonal 199 (Barcelona). El valor de los activos de patrimonio ha crecido un 4,6% frente a diciembre 2008, a pesar de la venta del edificio de Castellana 257 y el menor valor de la participación residual de Metrovacesa en Gecina.

GAV - Valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo			
Millones de euros	mar-09	dic-08	% Crec. Total
Valor Activos de Patrimonio	7.384,8	7.056,8	4,6%
Patrimonio España	5.304,8	4.916,8	7,9%
-Patrimonio España	3.825,1	3.855,1	-0,8%
-O. Curso España	1.479,7	1.061,7	39,4%
Patrimonio Internacional *	2.080,0	2.140,0	-2,8%
Valor Activos de Promoción y Suelo	3.046,2	3.046,2	0,0%
Total activos (GAV) Grupo MVC	10.431,0	10.103,1	3,2%

* Incluye la participación en Gecina por 1.833,6 Mn € en mar-09

5. Actividad de patrimonio

5.1. Negocio de Alquiler

Contribución bruta Patrimonio			
Millones de euros	1T09	1T08	% Crec.
Ingresos de Alquiler	47,5	71,6	-33,7%
Costes directos	-1,8	-2,9	-36,5%
Margen bruto Alquiler (rentas netas)	45,7	68,7	-33,6%
Margen bruto/Rentas	96,1%	96,0%	

El **margen operativo de alquiler alcanza los 45,7 millones de euros**, un 33,6% menos que el mismo periodo del año anterior. Esta bajada es consecuencia, principalmente, de la venta de la Torre HSBC de Londres y de los centros comerciales La Maquinista y Habaneras (13,7 millones de euros y 4,4 millones de euros en 1T08 respectivamente), si bien se sitúa en el **96,1% de los ingresos** por rentas del ejercicio.

En España, las rentas del 1T09 ascienden a **44,7 millones de euros**, con una disminución del 19,8% respecto al 1T08. La ocupación media de los activos de patrimonio se sitúa en el 94,8%.

Detalle de ingresos de alquiler por segmento ⁽¹⁾					
Millones de euros	Rentas 1T09	Rentas 1T08	% Crec.	% Tasa de Ocupac ⁽²⁾	Super. Miles m2
España:					
Oficinas	23,6	26,0	-9,3%	92,7%	461.975
C. Comerciales	10,2	16,7	-38,8%	91,6%	181.801
Diversificación	10,9	13,0	-16,4%	96,3%	761.705
Total España	44,7	55,7	-19,8%	94,5%	1.405.481
Internacional					
Oficinas	2,8	15,9	-82,5%	100,0%	73.692
Total Internacional	2,8	15,9	-82,5%	100,0%	73.692
Total Metrovacesa	47,5	71,6	-33,7%	94,8%	1.479.173

(1) Francia pendiente de la finalización del Acuerdo de Separación

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

Rentas Homogéneas			
Millones de euros	1T09	1T08	% Crec.
Oficinas España	21,8	22,5	-2,7%
Centros Comerciales España	10,2	10,9	-6,8%
Diversificación	10,5	11,5	-8,2%
Total Patrimonio España	42,6	44,9	-5,1%
Total Patrimonio MVC	45,4	47,1	-3,6%

Las rentas “homogéneas”, que corresponden a los activos que han estado en cartera desde el 1 de enero de 2008 con excepción de aquellos activos en situación especial, **han disminuido un 3,6%**.

5.2. Ventas de Activos

Ventas de activos			
Millones de euros	1T09	1T08	% Crec.
Ingresos ventas de activos	38,9	50,8	-23,5%
Coste de ventas de activos	-59,2	-51,3	15,4%
Plusvalía Ventas Patrimonio	-20,3	-0,4	n.a.
% Margen	-52,1%	-0,9%	-51,2%

En el primer trimestre 2009 se han realizado ventas de inmuebles por 38,9 millones de euros. Destaca la venta de Castellana 257 por 36,4 millones de euros.

5.3. Cartera de proyectos

Metrovacesa está realizando un **análisis de su cartera de proyectos** para adaptarse a la situación actual de mercado. Aunque este análisis aún no ha finalizado, en principio, la empresa prevé desarrollar 11 proyectos:

Cartera de proyectos del Grupo Metrovacesa Mar-09		
	Proyectos	Superficie Alquilable m2
España:		
Oficinas	5	141.155
Centros Comerciales	2	59.595
Hoteles	2	16.815
Aparcamientos	2	8.627
Total Metrovacesa	11	226.192

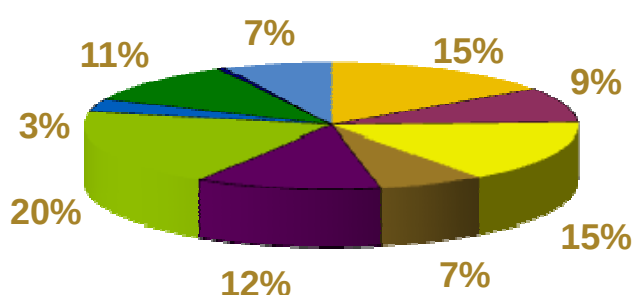
6. Actividad de promoción residencial y suelo

Contribución bruta Promoción de Vivienda			
Millones de euros	1T09	1T08	% Crec.
Ventas promoción de vivienda	31,5	67,5	-53,4%
Coste ventas vivienda	-24,3	-40,2	-39,5%
Margen bruto Promoción	7,1	27,2	-73,8%
% Margen bruto / ventas	22,7%	40,4%	

Los ingresos por ventas de viviendas en marzo 2009 han alcanzado **31,5 millones de euros**, con un margen bruto sobre ingresos del 22,7%, un nivel similar al del cierre del ejercicio 2008.

El **número de viviendas entregadas** en el primer trimestre de 2009 se sitúa en **123 unidades**, frente a la cifra de 252 unidades correspondientes al mismo periodo del año anterior. En el periodo enero-marzo se han prevendido 29 unidades

Entregas 1T09

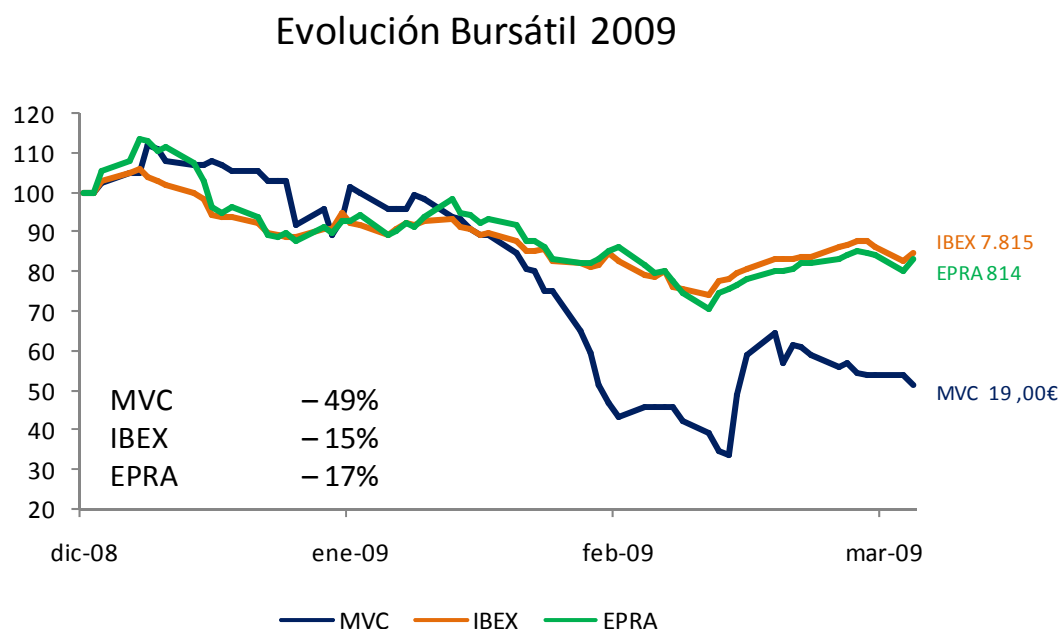


■ Alicante	■ Almería	■ Andalucía Occid.	■ Castilla León
■ Cataluña	■ Madrid / Centro	■ Costa del Sol	■ Málaga
■ Murcia	■ Valencia	■ Otros / Participadas	

La **cartera de suelo**, que a marzo 2009 ascendía a 3,11 millones de m², está contabilizada en el balance (existencias) a coste histórico (879,7 millones de euros), un valor muy inferior a su valor de mercado (GAV 1.860,4 millones de euros).

7. Otros datos de interés

7.1. Evolución bursátil



Las acciones de Metrovacesa han cerrado el primer trimestre de 2009 a un precio de 19 €, lo que supone una depreciación del 49% respecto al cierre de 2008. En Europa, el índice de referencia inmobiliario, EPRA, se ha depreciado durante el trimestre un 17%, mientras que el IBEX ha caído durante el mismo periodo un 15%.

El volumen medio de contratación durante el primer trimestre de 2009 ha sido de 2.957 acciones diarias. Esta disminución en el volumen de acciones negociadas se debe principalmente al escaso capital flotante de la compañía.

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

En el primer trimestre de 2009, como consecuencia del cambio de control experimentado, se han producido los siguientes cambios en el Consejo de Administración y en los órganos de gobierno de la sociedad:

Consejo de Administración:

- Nombramiento de D. Vitalino M. Nafría Aznar consejero con carácter externo y Presidente del Consejo de Administración con fecha 20/02/2009
- Nombramiento de D. Eduardo Paraja Quirós como Consejero Delegado (consejero de carácter ejecutivo) con fecha 20/02/2009

- Nombramiento de D. Jesús Rodríguez Fernández como vocal del Consejo con carácter dominical en representación del Banco Popular Español con fecha 20/02/2009
- Nombramiento de D. Josep Tarrés Busquet como vocal del Consejo con carácter dominical en representación del Banco de Sabadell con fecha 20/02/2009
- Nombramiento de D. Juan Andrés Yanes Luciani como vocal del Consejo con carácter dominical en representación del Banco de Santander con fecha 25/02/2009
- Nombramiento de D. Juan Delibes Liniers como vocal del Consejo con carácter dominical en representación del Banco Español de Crédito con fecha 25/02/2009
- Nombramiento de D. Antonio José Bejar González como vocal del Consejo con carácter dominical en representación de Anida Operaciones Singulares (Grupo BBVA) con fecha 25/02/2009
- Nombramiento de D. Lucas Osorio Iturmendi como Secretario no consejero del Consejo de Administración y de las Comisiones del Consejo con fecha 13/03/2009
- Dimisión de D. Jesús García de Ponga como vocal del Consejo con fecha 20/02/2009
- Dimisión de D. Javier Sanahuja Escofet como vocal del Consejo con fecha 20/02/2009
- Dimisión de D. Román Sanahuja Escofet como vocal del Consejo con fecha 20/02/2009
- Dimisión de Grupo de Empresas HC, S.A. como vocal del Consejo con fecha 20/02/2009
- Dimisión de Sacresa Terrenos Promoción, S.L. como vocal del Consejo con fecha 25/02/2009
- Dimisión de D. José María Bueno Lidón como vocal del Consejo con fecha 25/02/2009
- Dimisión de D. Carlos Conde Duque como vocal del Consejo con fecha 25/02/2009
- Dimisión de D. Pablo José Ugarte Martínez como vocal del Consejo con fecha 25/02/2009
- Dimisión de D. Pablo Usandizaga Usandizaga como Secretario no consejero del Consejo y de las Comisiones del Consejo con fecha 20/02/2009

Otros Órganos de Gobierno:

- Nombramiento de D. Vitalino M. Nafría Aznar como Presidente de la Comisión Ejecutiva (13/03/2009)
- Nombramiento de D. Eduardo Paraja Quirós como vocal de la Comisión Ejecutiva (13/03/2009)
- Nombramiento de D. Jesús Rodríguez Fernández como vocal de la Comisión Ejecutiva (13/03/2009) y como vocal de la Comisión de Auditoría (20/04/2009)
- Nombramiento de D. Josep Tarrés Busquet como vocal de la Comisión Ejecutiva (13/03/2009) y como vocal de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (25/02/2009)
- Nombramiento de D. Juan Andrés Yanes Luciani como vocal de la Comisión Ejecutiva (13/03/2009)
- Nombramiento de D. Juan Delibes Liniers como vocal de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (25/02/2009)
- Nombramiento de D. Antonio José Béjar González como vocal de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (25/02/2009) y vocal de la Comisión de Auditoría (20/04/2009)

- Dimisión de D. Jesús García de Ponga como Consejero Delegado y vocal de la Comisión Ejecutiva (12/02/2009)
- Dimisión de D. Javier Sanahuja Escofet como vocal de la Comisión Ejecutiva (20/02/2009)
- Dimisión de D. Román Sanahuja Escofet como vocal de la Comisión Ejecutiva (20/02/2009)
- Dimisión de Sacresa Terrenos Promoción como vocal de la Comisión Ejecutiva (20/02/2009) y vocal de las Comisiones de Auditoría y de Nombramientos y Retribuciones (25/02/2009)
- Dimisión de D. José María Bueno Lidón como Presidente de la Comisión Nombramientos y Retribuciones (25/02/2009)
- Dimisión de D. Carlos Conde Duque como vocal de la Comisión Nombramientos y Retribuciones (25/02/2009)
- Dimisión de D. Pablo José Ugarte Martínez como Presidente de la Comisión de Auditoría (25/02/2009)

7.3 Hechos Relevantes

30/01/2009 - Acuerdo de dación en pago de acciones a las entidades acreedoras del Grupo Sanahuja.

12/02/2009 - Ampliación del plazo de ejecución de la operación a que se refiere el Hecho Relevante de fecha 30/01/2009.

16/02/2009 - Dimisión del Consejero Delegado.

19/02/2009 - Información de operaciones sobre acciones propias efectuadas entre el 13.11.2008 y el 12/02/2009.

20/02/2009 - Información sobre el acuerdo de reestructuración accionarial suscrito entre Grupo Sanahuja y determinadas entidades financieras.

20/02/2009 - Pacto parasocial entre Grupo Sanahuja y determinadas entidades financieras relativo a la transmisibilidad de las acciones de MVC.

20/02/2009 - Pacto parasocial entre el Grupo Sanahuja y las entidades financieras relativo a los derechos políticos del Grupo Sanahuja en MVC.

20/02/2009 - Resultados correspondientes al Segundo Semestre 2008.

25/02/2009 - Acuerdos del Consejo relativos a la dimisión y nombramiento de Consejeros.

26/02/2009 - Informe de Gobierno Corporativo 2008.

13/03/2009 - Constitución de la Comisión Ejecutiva y nombramiento del Secretario del Consejo de Administración.

17/03/2009 - Comunicación de pacto parasocial entre accionistas de Metrovacesa.

08/04/2009 - Posición de la Compañía en relación a la nota de prensa publicada el 7-04-2009 por Gecina

Aviso importante

Este documento contiene estimaciones de mercado así como proyecciones y datos financieros obtenidos de diversas fuentes y que se refieren a la situación financiera, resultados operativos, estrategia y planes de futuro de Metrovacesa y de sus filiales.

Estas estimaciones no garantizan el comportamiento futuro de estas compañías, ya que las previsiones pueden verse afectadas por diversos factores y contingencias, de forma que el resultado final podría ser sustancialmente distinto del mencionado en este documento.

Se advierte a los analistas y a los inversores de que estas estimaciones y proyecciones son sólo representativas de la situación actual, a la fecha de elaboración de este documento. Metrovacesa no estará obligada a hacer pública la revisión de sus estimaciones que pudieran derivarse de circunstancias nuevas posteriores a la fecha de esta presentación (especialmente, cambios en la estrategia o en el negocio) o de acontecimientos inesperados.

PARA MÁS INFORMACIÓN, CONTACTAR CON:

Relación con inversores:

91 418 42 02
91 418 52 01
ri@metrovacesa.es

Oficina del accionista:

91 418 41 73
oficinadelaccionista@metrovacesa.es