



## Resultados Primer Trimestre 2011 (Enero – Marzo)

29 de abril de 2011



# Índice

<b>1. Datos principales.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Hechos significativos.....</b>	<b>4</b>
• Acuerdo alcanzado sobre la reestructuración de la deuda sindicada .....	4
• Entrada en explotación del Centro Comercial Las Arenas de Barcelona.....	6
<b>3. Estados financieros del Grupo.....</b>	<b>7</b>
• Cuenta de Resultados.....	7
• Balance de Situación.....	9
• Deuda financiera.....	10
<b>4. Actividad de patrimonio.....</b>	<b>11</b>
• Negocio de alquiler.....	11
• Ventas de activos.....	12
• Cartera de proyectos.....	12
<b>5. Actividad de promoción residencial y suelo.....</b>	<b>12</b>
• Promoción.....	12
• Suelo.....	13
<b>6. Otros datos de interés.....</b>	<b>14</b>
• Evolución bursátil.....	14
• Hechos relevantes.....	14
• Accionariado.....	15

# 1. Datos principales

Metrovacesa presenta sus resultados consolidados correspondientes al primer trimestre del ejercicio 2011 (enero-marzo), tras haber alcanzado un acuerdo formal de refinanciación de su deuda sindicada.

Resumen Cuenta de Resultados	
Millones de euros	3M11
Total Ingresos	72,6
EBITDA antes de revalorización de activos	30,5
EBITDA después de revaloriz. de activos	48,8
Beneficio antes de impuestos	13,1
<b>Beneficio Neto Atribuible</b>	<b>8,9</b>
Beneficio Neto sin revalorización de activos	-3,9
Beneficio por acción (€)	0,1
<b>Margen EBITDA antes de revalorización / Total Ingresos, en %</b>	<b>42,0%</b>
<b>Margen EBITDA con revalorización / Total Ingresos, en %</b>	<b>67,3%</b>

1. Los **ingresos totales** correspondientes al primer trimestre 2011 ascienden a **72,6 millones de euros**, con un **margen bruto de 38,3 millones de euros** (52,7% frente al 27,4% en marzo 2010).
2. La **actividad de patrimonio** aporta un **margen bruto** (antes de gastos de estructura) **de 36,5 millones de euros**, (90,7% sobre ingresos).
3. Los **gastos de estructura se sitúan en 7,8 millones de euros**, reduciéndose un 31,6% respecto al mismo periodo de 2010 (11,4 millones de euros).
4. El **EBITDA antes de revalorización de activos es de 30,5 millones de euros**, lo que se traduce en un **margen sobre ingresos del 42,0%** y muestra un resultado superior en un 36,7%, 22,3 millones de euros, respecto al mismo periodo de 2010.
5. El **beneficio neto atribuible** es de **8,9 millones de euros**, frente a -8,2 millones de euros en marzo 2010.
6. La **deuda financiera neta ha descendido durante los tres primeros meses del año en 44,5 millones de euros**, hasta los 5.681,3 millones de euros.
7. Las **inversiones acumuladas en 2011 ascienden a 24,4 millones de euros**, principalmente en el proyecto de Las Arenas (entrada en explotación marzo 2011).

## Datos operativos

3M11

Cartera de alquiler (MM m <sup>2</sup> )	1,5
Ingresos alquiler (MM €)	40,2
Tasa de ocupación media (%) *	89,6%
Viviendas entregadas (unidades)	40
Viviendas pre-ventas (unidades)	13
Reserva de suelo residencial (MM m <sup>2</sup> )	3,2
Inversiones realizadas (MM €)	24,4

\* Excluyendo los inmuebles en rehabilitación.

## 2. Hechos significativos

### Aprobación de un *Scheme of Arrangement* por la Corte Superior de Justicia de Inglaterra y Gales

El pasado 18 de marzo Metrovacesa, S.A. (“Metrovacesa” o la “Sociedad”) comunicó el inicio de los trámites formales para la presentación ante la Corte Superior de Justicia de Inglaterra y Gales de un procedimiento denominado *Scheme of Arrangement* cuya finalidad es obtener una autorización judicial favorable en relación con los acuerdos de refinanciación alcanzados por la Sociedad con distintas entidades acreedoras que forman parte del préstamo sindicado suscrito por la Sociedad el 5 de junio de 2006 y modificado el 27 de julio de 2007.

Dicho *Scheme* ha sido aprobado con fecha 18 de abril, confirmando así los acuerdos que contemplan, entre otros aspectos, los siguientes:

- En los términos del *Initial Capital Raise Term Sheet*<sup>1</sup> la realización de un aumento de capital social en la Sociedad por una cuantía aproximada de 1.950 millones de euros, mediante aportaciones dinerarias y derechos de suscripción preferente.
- De no suscribirse las anteriores aportaciones dinerarias en cuantía suficiente, la ampliación de capital se completaría mediante la capitalización de créditos de al menos 1.200 millones de euros, que podría incluir (total o parcialmente) la participación de los acreedores bajo el Préstamo Sindicado.

<sup>1</sup> El *Initial Capital Raise Term Sheet* contempla la realización por Metrovacesa de un aumento de capital mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias (de 1,5 euros de valor nominal y la prima de emisión que, en su caso, corresponda) con reconocimiento del derecho de preferencia de los actuales accionistas de la Sociedad a ser suscritas (i) mediante aportaciones dinerarias, las que resulten suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente, y (ii) en cuanto a las acciones remanentes a la finalización del período de preferencia (que se prolongará, al menos, durante los 15 días naturales siguientes a la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial del Registro Mercantil), mediante la compensación de créditos de los accionistas y otros acreedores frente a Metrovacesa, y entre ellos, de las distintas entidades acreedoras que forman parte del préstamo sindicado suscrito por la Sociedad el 5 de junio de 2006 y modificado el 27 de julio de 2007. La posibilidad de compensación de créditos de dicho préstamo sindicado está limitada a la cifra máxima de 1.349.964.536 euros. Los derechos de suscripción preferente serán libremente transmisibles de conformidad con lo previsto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital. La Sociedad solicitará la admisión a cotización de las nuevas acciones resultantes del aumento de capital. Se contemplará la suscripción incompleta del aumento de capital, conforme a lo previsto en el artículo 311.1 de la Ley de Sociedades de Capital.

- La parte no amortizada o capitalizada del Préstamo Sindicado se reestructuraría en dos tramos: uno vinculado al negocio recurrente (patrimonialista), con amortización íntegra en la fecha de vencimiento (5 años); y otro vinculado al negocio no recurrente (suelo y promociones residenciales), con un vencimiento final a 10 años y amortizaciones anticipadas a medida que dicho negocio no recurrente genere excesos de flujo de caja.
- Adicionalmente, como parte de los acuerdos de refinanciación, se reestructurarían las financiaciones bilaterales otorgadas por acreedores del Préstamo Sindicado y por las entidades financieras accionistas con representación en el Consejo de Administración de la Sociedad, de forma que se otorgue un período de carencia de 5 años de principal, y se incluirá un acuerdo entre acreedores.

Al efecto de facilitar la realización por parte de Metrovacesa del aumento de capital social antes referido, las entidades financieras accionistas con representación en el Consejo de Administración de Metrovacesa han aceptado capitalizar créditos por importe de, al menos, los 1.200 millones de euros citados, si bien sujeto a diversas condiciones suspensivas.

La aprobación del *Scheme*, aun siendo recurrible, es inmediatamente ejecutable y vinculante para la totalidad de las entidades acreedoras del Préstamo Sindicado. Los acuerdos han contado con el apoyo formal de entidades acreedoras que representan el 95,2% del importe total del préstamo sindicado y un 81,8% del número de entidades acreedoras del mismo préstamo. Por otro lado, considerando el resultado final de la votación realizada en el *Scheme*, (descontando los votos no emitidos ni a favor ni en contra), se ha obtenido el apoyo del 99,8% del importe del préstamo sindicado que ha votado y del 97,8% del número de entidades.

Metrovacesa procederá con carácter inmediato al registro de la aprobación ante la *Companies House* (Registro Mercantil) y a continuación iniciará el cumplimiento de los distintos trámites y condiciones que permitan concluir el proceso de refinanciación en los próximos meses, incluyendo, en su momento, la celebración de una Junta General de Accionistas que autorice una ampliación de capital, según lo ya anticipado.

## Entrada en explotación del centro comercial Las Arenas de Barcelona

El pasado día 24 de marzo 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 m<sup>2</sup> de SBA, un edificio de oficinas de 5.200 m<sup>2</sup> (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.

## 3. Estados financieros del Grupo

### 3.1. Cuenta de Resultados

<b>Cuenta de Resultados</b>			
<b>Millones de euros</b>	<b>3M11</b>	<b>3M10</b>	<b>% Crec.</b>
Ingresos de alquiler	40.2	44.9	-10.5%
Venta de Activos	22.7	24.8	-8.4%
Ventas Promoción vivienda	8.5	51.6	-83.5%
Ventas Suelo	0.1	0.0	n.a.
Ingresos Servicios	1.1	1.9	-44.7%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>72.6</b>	<b>123.2</b>	<b>-41.1%</b>
<b>Contribución al margen bruto:</b>			
Margen bruto Alquileres	36.5	40.3	-9.4%
Margen bruto Venta Activos	3.8	-7.9	147.7%
Margen bruto Vivienda	-2.3	0.6	-485.0%
Margen bruto Suelo	0.2	0.0	n.a.
Margen bruto Servicios	0.2	0.7	-77.0%
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>38.3</b>	<b>33.7</b>	<b>13.6%</b>
Gastos generales	-3.4	-5.6	-39.8%
Gastos personal	-4.4	-5.8	-23.7%
Gastos generales y de personal	-7.8	-11.4	-31.6%
<b>EBITDA antes de revaloración de activos</b>	<b>30.5</b>	<b>22.3</b>	<b>36.7%</b>
Variación en valor de mercado en activos	18.4	-38.0	148.3%
<b>EBITDA después de revalorización de activos</b>	<b>48.8</b>	<b>-15.7</b>	<b>411.1%</b>
Amortizaciones	-1.0	-1.6	-38.7%
Provisiones	-0.3	-15.2	-98.0%
Resultado por deterioro	0.0	0.0	n.a.
Gastos financieros (netos de ingresos)	-33.8	-46.3	-27.0%
Capitalización gastos financieros	0.0	4.5	-100.0%
<b>Resultado financiero neto</b>	<b>-33.8</b>	<b>-41.7</b>	<b>-18.9%</b>
Otras Ganancias o Pérdidas	0.0	73.0	-100.0%
Deterioro resultado enajenaciones Instrumentos Financieros	0.0	0.0	n.a.
Puesta en equivalencia	-0.6	-5.8	89.4%
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>13.1</b>	<b>-7.0</b>	<b>286.6%</b>
Impuestos	-3.4	-0.6	-469.5%
Minoritarios	-0.8	-0.6	-32.7%
<b>RESULTADO NETO ATRIBUIBLE</b>	<b>8.9</b>	<b>-8.2</b>	<b>208.7%</b>
<b>RESULTADO NETO ATRIBUIBLE SIN REVALORIZACIÓN DE ACTIVOS</b>	<b>-3.9</b>	<b>18.4</b>	<b>-121.3%</b>
Nº medio de acciones en circulación (MM)	69.7	69.7	n.a.
BPA (€)	0.13	-0.12	208.7%
BPA sin revalorización de activos	-0.06	0.26	-121.3%

**Los ingresos totales acumulados al cierre del primer trimestre 2011 ascienden a 72,6 millones de euros, siendo el margen bruto (antes de gastos generales y de personal) de 38,3 millones de euros.**

La **actividad de patrimonio** ve aumentado su **margen operativo hasta superar el 90%**, a pesar de que el margen bruto de alquileres disminuye un 9,4% respecto al 1T2010 debido, principalmente, a la venta de la sociedad Metropark en enero 2010.

**El crecimiento homogéneo de los ingresos de alquiler en España ha sido del -2,3%** (rentas homogéneas en 1T2011 de 36,8 millones de euros frente a 37,7 millones de euros en 1T2010).

El nivel de **venta de activos** se mantiene en el mismo nivel respecto al mismo período de 2010, si bien **el margen ha ascendido de forma significativa (3,8 millones de euros a cierre de marzo 2011 frente a los -7,9 millones de euros en marzo 2010).**

**Los gastos de estructura se sitúan en 7,8 millones de euros**, de los cuales 3,4 millones de euros corresponden a gastos generales y 4,4 millones de euros a gastos de personal.

**El EBITDA**, excluyendo la variación del valor de los activos, **alcanza los 30,5 millones de euros**, lo que supone un incremento respecto a los 22,3 millones de euros obtenidos en el mismo periodo del año anterior marcado por la disminución de los gastos de estructura comentados anteriormente y la mejora en las plusvalías por la venta de activos.

La partida **de revalorización de activos (18,4 millones de euros)** recoge un incremento de valor fruto de la puesta en explotación durante el primer trimestre de 2011 del Centro Comercial Arenas de Barcelona y los dos últimos edificios del Parque empresarial Vía Norte.

**El resultado neto atribuible** correspondiente al cierre del primer trimestre de 2011 refleja una ganancia de **8,9 millones de euros** frente al resultado negativo de -8,2 millones de euros de marzo 2010. Este resultado positivo a cierre del primer trimestre se traduce en un **beneficio por acción de 0,13 €.**

## 3.2. Balance de situación

Balance de Situación					
Activo (Millones de euros)	mar-11	dic-10	Pasivo (Millones de euros)	mar-11	dic-10
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>6.422,7</b>	<b>6.494,2</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>843,8</b>	<b>779,2</b>
Fondo de comercio de consolidación	0,0	0,0	Capital Suscrito	104,5	104,5
Activos Intangibles	23,8	19,8	Prima de emisión	0,0	0,0
Inmovilizaciones materiales	9,8	9,9	Reservas	885,2	725,7
Inversiones Inmobiliarias	3.921,7	3.897,3	Resultado año anterior	-194,5	0,0
Inversión en Empresas Asociadas	1.914,8	1.989,4	Resultado Balance	8,9	-89,9
Activos Financieros no Corrientes	58,9	56,0	Dividendo a cuenta ejercicio	0,0	0,0
Derivados	0,0	0,0	Socios Externos	39,7	39,0
Activos por Impuestos Diferidos	493,8	521,7	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>2.732,2</b>	<b>2.804,2</b>
Otros Activos no Corrientes	0,0	0,0	Provisiones a Largo Plazo	175,5	172,7
			Deudas L.P. con entidades de crédito	0,0	0,0
			Endeudamiento Financiero L/P	1.723,4	1.798,5
			Otros Pasivos no Corrientes	348,4	349,0
			Pasivos Impuestos Diferidos, otros	485,0	484,0
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.319,0</b>	<b>1.281,0</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>4.165,7</b>	<b>4.191,7</b>
Existencias	1.099,4	1.107,7	Endeudamiento Financiero C/P	4.017,1	4.014,6
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	143,4	73,1	Acreedores por arrendamientos financieros	0,0	0,0
Otros Activos Financieros Corrientes	28,8	25,8	Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar	72,4	85,4
Administraciones Públicas	12,5	10,7	Administraciones públicas Acreedoras	6,5	11,9
Efectivo y otros Activos Líquidos Equivalentes	34,9	63,7	Provisiones a Corto Plazo	42,0	52,7
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>7.741,7</b>	<b>7.775,1</b>	Otros Pasivos Corrientes	27,6	27,1
			<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>7.741,7</b>	<b>7.775,1</b>

El balance de situación consolidado al cierre del primer trimestre de 2011 suma un **total de activos de 7.741,7 millones de euros**, frente a 7.775,1 millones de euros correspondiente al cierre del ejercicio 2010.

Las **inversiones** realizadas durante los tres primeros meses del año 2011 ascienden a **24,4 millones de euros**, principalmente, por la inversión para finalizar el proyecto del centro comercial Arenas de Barcelona que se ha puesto en explotación en marzo 2011.

En **Inversiones en Empresas Asociadas** se refleja la reducción de la participación en Gecina (-74,3 millones de euros) correspondiente al dividendo acordado por su Consejo (4,4€ por acción) y que se traduce a su vez en un incremento de la partida "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar".

El epígrafe "Otros Pasivos no Corrientes" incluye **préstamos participativos por la conversión de dos líneas de liquidez** otorgadas por seis bancos accionistas de la compañía, por importes de 126,0 millones de euros y 103,9 millones de euros, respectivamente.

### 3.3. Deuda Financiera

La deuda financiera neta se sitúa en 5.681,3 millones de euros, lo que supone una disminución de 44,5 millones de euros con respecto al dato de cierre del ejercicio 2010, como resultado principalmente de las entregas de viviendas (amortización de subrogables) y la variación de valor de los instrumentos de cobertura.

<b>Estructura de la deuda</b>			
<b>Millones de euros</b>	<b>mar-11</b>	<b>dic-10</b>	<b>% Crec.</b>
<b>Deuda por Intereses</b>	<b>38,7</b>	<b>29,8</b>	<b>30,0%</b>
<b>Gastos de Formalización</b>	<b>-28,5</b>	<b>-31,2</b>	<b>-8,6%</b>
<b>Instrumentos de Cobertura</b>	<b>-20,6</b>	<b>55,4</b>	<b>-137,1%</b>
Sindicado	3.210,0	3.210,0	0,0%
Hipotecario inmovilizado	1.979,3	1.972,1	0,4%
Hipotecario suelo	216,2	216,9	-0,4%
Subrogable	68,0	77,9	-12,6%
Préstamo circulante	277,3	282,2	-1,7%
Leasing	0,0	0,0	n.a.
<b>Deuda bancaria</b>	<b>5.750,8</b>	<b>5.759,0</b>	<b>-0,1%</b>
<b>Deuda bancaria sin cobertura ni leasing</b>	<b>5.761,0</b>	<b>5.757,7</b>	<b>0,1%</b>
<b>Total Deuda Bruta</b>	<b>5.740,5</b>	<b>5.813,1</b>	<b>-1,2%</b>
Tesorería y Equivalentes	59,1	87,2	-32,2%
<b>Total Deuda Neta</b>	<b>5.681,3</b>	<b>5.725,8</b>	<b>-0,8%</b>
Deuda Asegurada	1.989,9	1.987,3	-3,8%
<b>Deuda Asegurada</b>	<b>34,7%</b>	<b>34,2%</b>	
<b>Coste Medio</b>	<b>2,6%</b>	<b>2,6%</b>	
<b>Vida media</b>	<b>4,1</b>	<b>4,4</b>	

Con objeto de eliminar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés, y de acuerdo con el carácter patrimonialista del Grupo, se han venido contratando determinadas operaciones de cobertura de riesgo de tipo de interés (Interest Rate Swap- IRS), mediante las que se intercambian cotizaciones de tipo de interés variable por cotizaciones fijas o limitadas en un rango determinado durante la vida de las mismas en base a los endeudamientos vigentes.

Con fecha 29 de octubre de 2010, Metrovacesa contrató dos IRS con entidades financieras de primer nivel para cubrir el riesgo de tipo de interés sobre su crédito sindicado. El notional de dichos derivados es de 3.021,2 millones de euros y fija la deuda a un tipo de interés fijo del 2,585% hasta abril de 2016.

## 4. Actividad de patrimonio

### 4.1. Negocio de Alquiler

Contribución bruta Patrimonio			
Millones de euros	3M11	3M10	% Crec.
Ingresos de Alquiler	40,2	44,9	-10,5%
Costes directos	-3,7	-4,7	-21,2%
<b>Margen bruto Alquiler (rentas netas)</b>	<b>36,5</b>	<b>40,3</b>	<b>-9,4%</b>
<b>Margen bruto/Rentas</b>	<b>90,7%</b>	<b>89,6%</b>	<b>1,3%</b>

El **margen operativo de alquiler asciende a 36,5 millones de euros**, un 9,4% menos que en el mismo periodo del año anterior, siendo uno de los principales factores de este descenso la caída en ingresos por las ventas en 2010 de la sociedad Metropark, los inmuebles de Düsseldorf y el Triángulo Princesa.

El **margen bruto sobre ingresos** del ejercicio alcanza el **90,7%**.

La **ocupación media** de los activos de patrimonio se sitúa en el **89,6%** e incorpora la entrada en explotación durante el primer trimestre de dos edificios de oficinas en el Parque Empresarial Vía Norte y del centro comercial Arenas de Barcelona.

Detalle de ingresos de alquiler por segmento <sup>(1)</sup>					
Millones de euros	Rentas 3M11	Rentas 3M10	% Crec.	% Tasa de Ocupac	Super. M <sup>2</sup>
<b>España:</b>					
Oficinas	22,2	22,7	-2,3%	86,4%	508.980
C. Comerciales	11,4	10,8	5,3%	88,5%	255.280
Otros	6,0	7,8	-23,0%	92,7%	705.013
<b>Total España</b>	<b>39,6</b>	<b>41,3</b>	<b>-4,2%</b>	<b>89,7%</b>	<b>1.469.274</b>
<b>Internacional</b>					
Oficinas	0,6	3,6	-82,2%	79,6%	20.584
<b>Total Internacional</b>	<b>0,6</b>	<b>3,6</b>	<b>-82,2%</b>	<b>79,6%</b>	<b>20.584</b>
<b>Total Metrovacesa</b>	<b>40,2</b>	<b>44,9</b>	<b>-10,5%</b>	<b>89,6%</b>	<b>1.489.858</b>

(1) Tasa de ocupación excluyendo edificios en rehabilitación.

Rentas Homogéneas			
Millones de euros	3M11	3M10	% Crec.
Oficinas España	20,4	21,7	-6,2%
Centros Comerciales España	11,2	10,7	4,7%
Otros	5,2	5,2	-0,4%
<b>Total Patrimonio España</b>	<b>36,8</b>	<b>37,7</b>	<b>-2,3%</b>

Las rentas “homogéneas” en España, que se corresponden con los activos que han estado en cartera desde el 1 de enero de 2010 excluidos los activos en situación especial, **han disminuido un -2,3%**. Destaca, por el contrario, el incremento generalizado en los centros comerciales en explotación.

## 4.2. Ventas de Activos

Ventas de activos			
Millones de euros	3M11	3M10	% Crec.
Ingresos ventas de activos	22,7	24,8	-8,4%
Coste de ventas de activos	-19,0	-32,8	-42,2%
<b>Plusvalía Ventas Patrimonio</b>	<b>3,8</b>	<b>-7,9</b>	<b>147,7%</b>
<b>% Margen</b>	<b>16,6%</b>	<b>-32,0%</b>	<b>48,6%</b>

En el primer trimestre de 2011 no se han producido desinversiones de activos en renta, limitándose las ventas a viviendas en Torre de Madrid (16,3 millones de euros), a dos naves industriales de una sociedad participada (5,5 millones de euros) y a varias plazas de aparcamiento (0,9 millones de euros), de acuerdo con la estrategia corporativa de desinvertir únicamente en activos no estratégicos.

## 4.3. Cartera de proyectos

En el mes de enero **han entrado en explotación dos nuevos edificios de oficinas del Parque Empresarial Vía Norte**, con lo que se completa la oferta de este nuevo Parque Empresarial, con una ocupación del 75%, y se aumenta en 14.887 m<sup>2</sup> la superficie alquilable de Metrovacesa.

Asimismo, en marzo se inauguró el **Centro Comercial Arenas de Barcelona**, desarrollado por Metrovacesa en la antigua plaza de toros de la Ciudad Condal, con una ocupación del 92%.

Actualmente, **Metrovacesa mantiene en cartera dos proyectos**, que aportarán una superficie alquilable estimada de 44.322 m<sup>2</sup> (un centro comercial con una superficie alquilable de 29.256 m<sup>2</sup> de superficie alquilable en España y un complejo urbanístico en Francia de 15.066 m<sup>2</sup>).

# 5. Actividad de promoción residencial y suelo

## 5.1. Promoción

Contribución bruta Promoción de Vivienda			
Millones de euros	3M11	3M10	% Crec.
Ventas promoción de vivienda	8,5	51,6	-83,5%
Coste ventas vivienda	10,8	51,0	-78,8%
<b>Margen bruto Promoción</b>	<b>-2,3</b>	<b>0,6</b>	<b>-485,0%</b>
<b>% Margen bruto / ventas</b>	<b>-27,2%</b>	<b>1,2%</b>	

Los **ingresos acumulados por ventas de viviendas** a cierre del primer trimestre de 2011 ascienden a **8,5 millones de euros**, cifra inferior a la conseguida en el mismo periodo del año anterior ya que, debido a la fuerte reducción de stock durante 2010, quedan pocas viviendas y con mayores dificultades de venta.

El número de **viviendas entregadas** a marzo 2011 se sitúa en **40 unidades**, frente a la cifra de 217 unidades correspondientes al ejercicio 2010. **Durante los tres primeros meses del ejercicio 2011 se han prevendido 13 unidades** (3,8 millones de euros).

Así la cartera se ha visto progresivamente disminuida hasta un saldo final, a marzo 2011, de **441 viviendas pendientes de entrega**.

### Facturación por Viviendas Entregadas (miles de €)



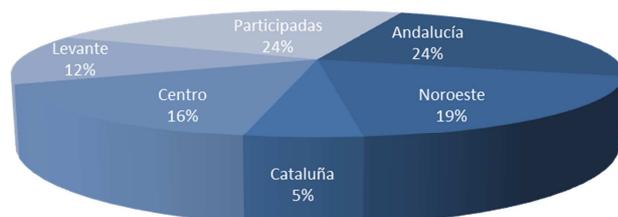
## 5.2. Suelo

Durante el primer trimestre de 2011 se ha vendido una pequeña parcela del suelo de Alhaurín (Málaga) con unos ingresos de 0,13 millones de euros.

La mayor concentración de la cartera de suelo se produce en las regiones de **Andalucía (24%)**, **Noroeste (19%)** y **Centro (16%)**.

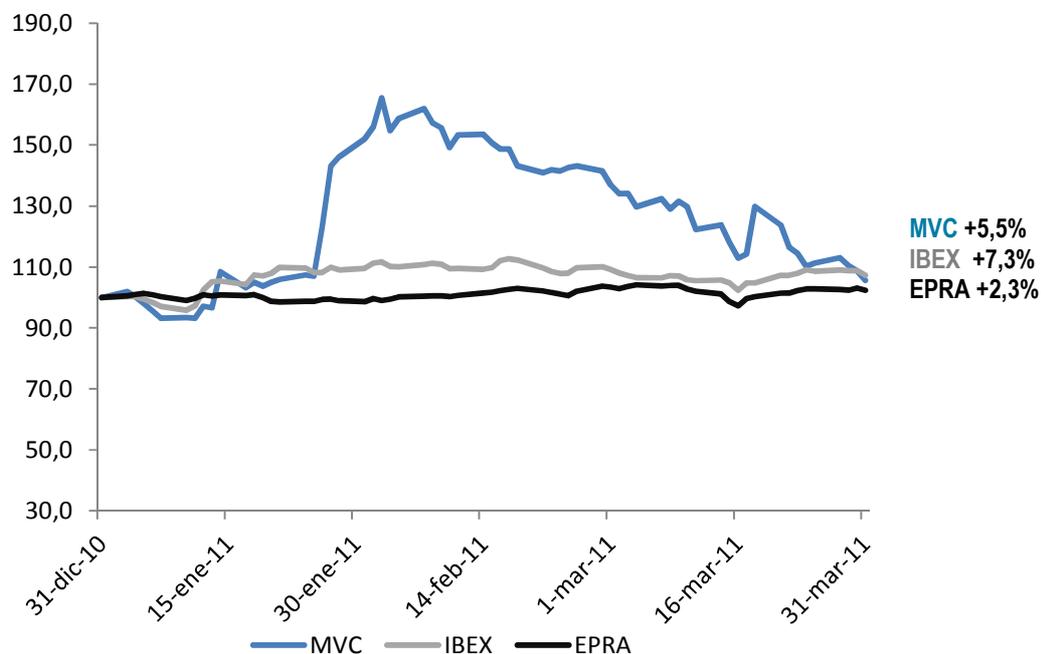
**Tan sólo el 1% de la cartera de suelo de Metrovacesa**, incluyendo participadas, se encuentra clasificado como **no urbanizable**, mientras que el resto del suelo se trata de suelo urbano (48%) o en estado urbanizable (51%).

### Cartera de suelo por regiones



## 6. Otros datos de interés

### 6.1. Evolución bursátil



La cotización de la acción de Metrovacesa ha cerrado este período a un precio de 5,90 €, lo que supone una apreciación acumulada en el año del 5,5%, en línea con el índice general nacional IBEX 35 (7,3%) y por encima del índice de referencia inmobiliario en Europa, (EPRA), que ha cerrado el primer trimestre del año con un crecimiento total acumulado del 2,3%.

Durante el primer trimestre de 2011 el volumen medio de contratación ha sido de 28.692 acciones diarias. Para favorecer la liquidez y regularidad de la cotización de la acción, Metrovacesa mantiene un contrato de liquidez con Banco Sabadell.

### 6.2 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

## 6.3 Accionariado

Accionariado a 31 de marzo de 2011	
	% Capital social
Banco Santander <sup>(1)</sup>	23,63%
Grupo Sanahuja <sup>(2)</sup>	17,49%
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	11,43%
Banco Popular Español	10,92%
Banco de Sabadell	10,41%
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid	9,13%
Barclays PLC	6,98%
Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona	5,19%
<b>TOTAL ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS</b>	<b>95,18%</b>
<i>Incluye participación directa e indirecta</i>	
<sup>(1)</sup> Incluye la participación de Banco Español de Crédito del 9,13%	
<sup>(2)</sup> Únicamente derechos económicos	

## 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:

**902 400 450**  
**[ri@metrovacesa.es](mailto:ri@metrovacesa.es)**

#### Oficina del accionista:

**902 400 450**  
**[oficinadelaccionista@metrovacesa.es](mailto:oficinadelaccionista@metrovacesa.es)**