



# Resultados Primer Semestre 2012 (Enero – Junio)

31 de julio de 2012



# Índice

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

# 1. Datos principales

## 1.1. A destacar

- Ingresos totales de 113,3 millones de euros, 85,3 millones de euros de alquiler (+4,6% respecto a junio 2011)
- Reducción de gastos de estructura en un 22,4% respecto a junio 2011
- EBITDA antes de revalorización de activos de 60,7 millones de euros, (+1,3% respecto a junio 2011)
- Valor de mercado de los activos de 7.323,6 millones de euros
- Beneficio atribuible de Gecina de 20,2 millones de euros. Cobrado dividendo de esta sociedad por 74,0 millones de euros, con cargo al resultado del ejercicio 2011
- Beneficio neto -151,3 millones de euros

### Resumen Cuenta de Resultados

Millones de euros	1S12	1S11	% Crec.
Total Ingresos	113,3	139,4	-18,7%
Margen bruto Alquileres	75,0	73,0	2,7%
EBITDA antes de revalor. activos	60,7	59,9	1,3%
Beneficio antes de impuestos	-166,3	-11,0	1410,0%
<b>Beneficio Neto Atribuible</b>	<b>-151,3</b>	<b>15,3</b>	<b>-1087,0%</b>
Beneficio por acción (€)	-0,2	0,0	-1087,0%

### Resumen de Balance

Millones de euros	jun-12	dic-11	% Crec.
Recursos Propios	1.681,7	1.866,7	-9,9%
Deuda Neta	5.053,9	5.033,4	0,4%

### Resumen Datos Operativos

	1S12	1S11	% Crec.
Cartera de alquiler (MM m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	1,1	1,2	-4,1%
Tasa de ocupación media (%) <sup>(2)</sup>	90,5%	90,8%	-0,3%
Viviendas entregadas (unidades)	59	84	-29,8%
Reserva de suelo residencial (MM m <sup>2</sup> )	2,7	2,8	-3,7%

### Valoración de Activos

Millones de euros	jun-12	dic-11	% Crec.
Valor de Mercado de los activos	7.323,6	7.592,9	-3,5%
NAV bruto por acción (€)	2,62	2,89	-9,4%
NAV neto por acción (€)	2,28	2,53	-9,8%

<sup>(1)</sup> Superficie sobre rasante

<sup>(2)</sup> Tasa de ocupación excluyendo edificios en rehabilitación.

## 2. Estados financieros del Grupo

### 2.1. Cuenta de Resultados

Cuenta de Resultados			
Millones de euros	1S12	1S11	% Crec.
Ingresos de alquiler	85,3	81,5	4,6%
Venta de Activos	11,2	33,7	-66,8%
Ventas Promoción vivienda	14,3	18,9	-24,6%
Ventas Suelo	0,0	2,8	-100,0%
Ingresos Servicios	2,5	2,5	1,5%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>113,3</b>	<b>139,4</b>	<b>-18,7%</b>
<b>Contribución al margen bruto:</b>			
Margen bruto Alquileres	75,0	73,0	2,7%
Margen bruto Venta Activos	1,8	4,8	-63,2%
Margen bruto Vivienda	-4,6	-2,7	-71,6%
Margen bruto Suelo	0,0	0,3	-105,0%
Margen bruto Servicios	1,5	1,2	25,5%
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>73,7</b>	<b>76,7</b>	<b>-3,9%</b>
Gastos generales	-5,7	-7,9	-27,1%
Gastos personal	-7,3	-8,9	-18,3%
<b>EBITDA antes de revaloración de activos</b>	<b>60,7</b>	<b>59,9</b>	<b>1,3%</b>
Variación en valor de mercado en activos	-89,3	-42,9	-108,2%
<b>EBITDA después de revalorización de activos</b>	<b>-28,6</b>	<b>17,0</b>	<b>-267,7%</b>
Amortizaciones	-1,4	-1,9	-27,2%
Provisiones	-38,4	-7,8	394,9%
Resultado por deterioro	-2,7	-2,0	32,8%
Gastos financieros (netos de ingresos)	-110,9	-103,8	6,8%
Capitalización gastos financieros	0,1	8,0	-98,9%
<b>Resultado financiero neto</b>	<b>-110,8</b>	<b>-95,8</b>	<b>15,7%</b>
Otras Ganancias o Pérdidas	-2,1	-18,9	-88,8%
Puesta en equivalencia	17,7	98,4	-82,0%
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-166,3</b>	<b>-11,0</b>	<b>-1.410,0%</b>
Impuestos	15,1	27,4	-44,9%
Minoritarios	-0,1	-1,1	-94,6%
<b>RESULTADO NETO ATRIBUIBLE</b>	<b>-151,3</b>	<b>15,3</b>	<b>-1.087,0%</b>
Nº de acciones en circulación post re estructuración (MM)	988,2	988,2	n.a.
BPA (€)	-0,15	0,02	1.087,0%

## Ingresos totales de 113,3 millones de euros en el primer semestre del año

- El Grupo Metrovacesa ha alcanzado unos **ingresos totales** acumulados a cierre del primer semestre de 2012 de **113,3 millones de euros**, con un **margen bruto del 65,0%**, equivalente a **73,7 millones de euros**.
- La **actividad recurrente** del Grupo, entendida como las líneas de negocio de alquiler y servicios, representan el **77,5% de los ingresos totales** (60,3% en el 1S2011).
- Por su parte, la actividad de **promoción residencial** se sigue reduciendo progresivamente y al cierre de junio de 2012 ha aportado unos **ingresos de 14,3 millones de euros**, con un margen negativo de -4,6 millones de euros.
- Las **ventas de activos** realizadas en este periodo alcanzan los **11,2 millones de euros**, con un **margen de 1,8 millones de euros**, entre los que destacan 17 viviendas del edificio Torre de Madrid, y varias plazas de aparcamiento.

## Incremento de EBITDA del 1,3%

- Las partidas de **gastos de estructura se han reducido en un 22,4% respecto al cierre del 1S2011**, como resultado de las políticas seguidas para mejorar la eficiencia de la compañía.
- El **EBITDA registrado antes de la variación del valor de los activos supone un incremento del 1,3%** vs 1S2011, como resultado de la reducción de los gastos de estructura.
- La actualización del **valor de la cartera de activos**, realizada a junio por expertos independientes, se ha traducido en una **pérdida de 85,7 millones de euros en activos de patrimonio** y una dotación de provisiones por depreciación de **existencias de 39,7 millones de euros**, respectivamente.

## Resultado neto atribuible -151,3 millones de euros

- El **resultado financiero neto del Grupo acumulado asciende a -110,8 millones de euros**, y recoge, junto con el gasto corriente, el impacto de la liquidación de las coberturas asociadas a la nueva financiación sindicada, así como el gasto por cambio de valoración por la parte de dichas coberturas que no ha podido ser considerada como cobertura contable perfecta (-7,0 millones de euros).
- La línea de **puesta en equivalencia** recoge el resultado atribuible de la sociedad patrimonialista francesa **Gecina (20,2 millones de euros)**, participada por Metrovacesa en un 26,80%.
- La línea de **impuestos**, por su parte, desde último trimestre del año 2011, por prudencia, recoge únicamente, el gasto por impuesto de sociedades del grupo que tengan beneficio, además de la cancelación de un crédito fiscal de 14,3 millones de euros de la sociedad Desarrollos Estructurales Vainés, S.A., (participada al 100% por Metrovacesa, S.A. y en situación de Concurso Voluntario de Acreedores) y la anulación del efecto impositivo del dividendo de Gecina.
- El **resultado neto atribuible acumulado** a 30 de junio de 2012 refleja una **pérdida de 151,3 millones de euros**, (vs 15,3 1T2011), que se traduce en un resultado por acción de -0,15 euros.

## 2.2. Balance de situación

El **balance de situación consolidado** a junio 2012, suma un **total de activos de 7.560,4 millones de euros**, frente a 7.761,9 millones de euros correspondiente al cierre del ejercicio 2011.

En el mes de abril, Metrovacesa cobró un dividendo de su filial francesa, Gecina, por importe de 74 millones de euros, con cargo a los resultados obtenidos en el ejercicio anterior que se han recogido, en parte, en la partida de Otros Activos Financieros Corrientes.

La variación experimentada en el patrimonio neto viene explicada fundamentalmente por la distribución del resultado de 2011, así como por el impacto acumulado de la valoración de operaciones de cobertura (-163,3 MM€) y el resultado del periodo (-151,3 MM€)

Balance de Situación					
Activo (Millones de euros)	jun-12	dic-11	Pasivo (Millones de euros)	jun-12	dic-11
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>6.425,5</b>	<b>6.588,2</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.681,7</b>	<b>1.866,7</b>
Fondo de comercio de consolidación	0,0	0,0	Capital Suscrito	1.482,2	1.482,2
Activos Intangibles	24,4	30,7	Reservas	474,1	611,7
Inmovilizaciones materiales	7,2	7,7	Acciones Propias	-0,2	-0,3
Inversiones Inmobiliarias	3.833,5	3.933,4	Resultado año anterior	0,0	0,0
Inversión en Empresas Asociadas	1.902,2	1.958,3	Resultado Balance	-151,3	-144,7
Activos Financieros no Corrientes	82,1	84,6	Ajustes en Balance por valoración	-163,3	-122,9
Derivados	0,0	0,0	Socios Externos	40,1	40,6
Activos por Impuestos Diferidos	576,0	573,5	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>5.600,3</b>	<b>5.484,6</b>
Otros Activos no Corrientes	0,0	0,0	Provisiones a Largo Plazo	109,4	105,0
			Endeudamiento Financiero L/P	5.000,3	4.859,8
			Otros Pasivos no Corrientes	53,7	55,4
			Pasivos Impuestos Diferidos, otros	436,8	464,4
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.134,9</b>	<b>1.173,7</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>278,3</b>	<b>410,7</b>
Existencias	929,9	990,7	Endeudamiento Financiero C/P	160,7	265,2
Deudores Comer., otras Ctas por Cobrar	90,0	84,1	Acreedores Comer., otras ctas a pagar	55,7	66,9
Otros Activos Financieros Corrientes	50,6	9,5	Administraciones públicas Acreedoras	7,4	11,3
Administraciones Públicas	7,2	5,0	Provisiones a Corto Plazo	31,1	40,9
Efectivo y otros Activos Líquidos Equivalentes	57,2	84,3	Otros Pasivos Corrientes	23,4	26,3
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>7.560,4</b>	<b>7.761,9</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>7.560,4</b>	<b>7.761,9</b>

## 2.3. Deuda Financiera

La **deuda financiera neta consolidada de Metrovacesa a 30 de junio se sitúa en 5.053,9 millones de euros**, en línea con la cifra de cierre a diciembre 2011 (+0,4%).

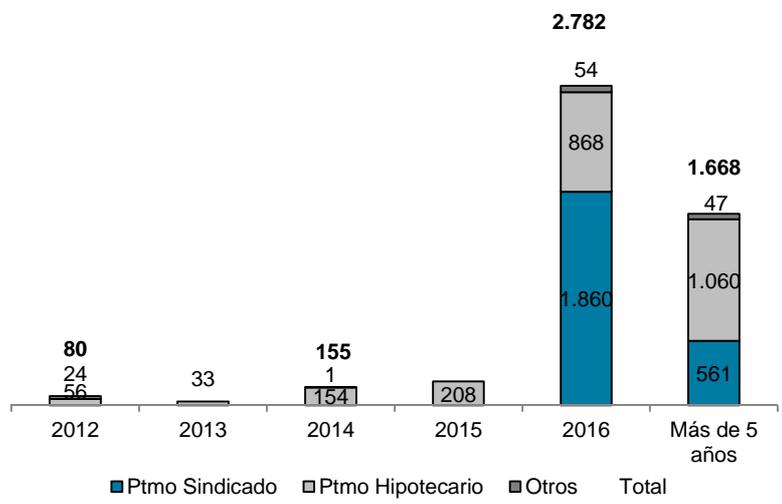
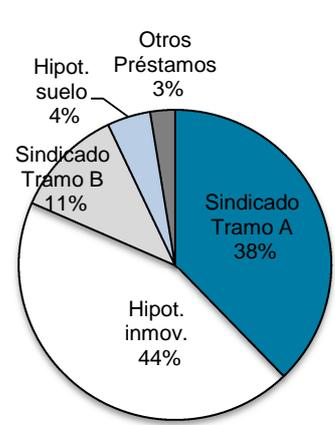
El incremento producido en la deuda bruta respecto a diciembre de 2011 es debido, en su mayor parte, al incremento del valor de mercado de los instrumentos de cobertura, (+54,1 millones de euros), así como a la capitalización de intereses correspondientes al Tramo B de la financiación sindicada.

### Estructura de la deuda

Millones de euros	jun-12	dic-11	% Crec.
<b>Deuda por Intereses</b>	<b>23,8</b>	<b>18,0</b>	<b>31,8%</b>
<b>Gastos de Formalización</b>	<b>-40,5</b>	<b>-40,1</b>	<b>1,0%</b>
<b>Instrumentos de Cobertura</b>	<b>252,5</b>	<b>198,4</b>	<b>27,3%</b>
Sindicado	2.420,8	2.405,8	0,6%
-Tramo A	1.860,0	1.860,0	0,0%
-Tramo B	560,8	545,8	2,7%
Hipotecario inmovilizado	2.157,5	2.183,4	-1,2%
Hipotecario suelo	220,8	223,9	-1,4%
Subrogable	17,9	26,2	-31,5%
Préstamo circulante	108,2	109,4	-1,1%
Leasing	0,0	0,0	
<b>Deuda bancaria</b>	<b>4.925,2</b>	<b>4.948,7</b>	<b>-0,5%</b>
<b>Total Deuda Bruta</b>	<b>5.161,0</b>	<b>5.125,0</b>	<b>0,7%</b>
Tesorería y Equivalentes	107,1	91,6	16,9%
<b>Total Deuda Neta</b>	<b>5.053,9</b>	<b>5.033,4</b>	<b>0,4%</b>
<b>Coste Medio</b>	<b>3,7%</b>	<b>3,8%</b>	
<b>Vida media</b>	<b>5,4</b>	<b>5,9</b>	

La vida media de la de deuda bancaria de Metrovacesa es de 5,4 años, concentrando el 90% de los vencimientos a partir de 2016.

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



## 3. Actividad de patrimonio

### 3.1. Negocio de Alquiler

Contribución bruta Patrimonio			
Millones de euros	1S12	1S11	% Crec.
Ingresos de Alquiler	85,3	81,5	4,6%
Costes directos	-10,3	-8,6	19,7%
<b>Margen bruto Alquiler (rentas netas)</b>	<b>75,0</b>	<b>73,0</b>	<b>2,7%</b>
<b>Margen bruto/Rentas</b>	<b>87,9%</b>	<b>89,6%</b>	<b>-1,8%</b>

Los ingresos por alquiler se han incrementado en un **4,6%** frente al primer semestre de 2011, principalmente por la puesta en explotación del centro comercial Arenas de Barcelona, inaugurado en marzo 2011, así como por el incremento en la renta variable en el segmento hoteles, derivado del aumento en la actividad turística en las zonas en las que Metrovacesa tiene sus activos. La mayor parte de los ingresos del Grupo, (un 85%) se concentran en edificios de Oficinas y Centros comerciales (54% y 31%, respectivamente)

En términos homogéneos o *like for like* (LFL) el crecimiento de las rentas ha sido del **1,7%**.

El **margen bruto de alquiler alcanza los 75,0 millones de euros**, que representa un **87,9% sobre ingresos** y un 2,7% más que en el mismo periodo del año anterior.

A 30 de junio de 2012, la cartera de **superficie alquilable en explotación sobre rasante** de Metrovacesa asciende a **1,1 millones de m<sup>2</sup>**, de los que el segmento Oficinas representa el 46% y Centros comerciales el 22%.

Se mantiene la **ocupación media** de los activos de patrimonio en el **90,5%**.

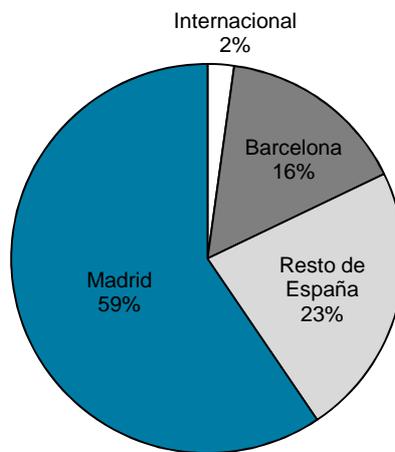
Detalle de ingresos de alquiler por segmento						
Millones de euros	Rentas 1S12	Rentas 1SM11	% Crec.	%LFL	% Ocupación <sup>(1)</sup>	M <sup>2</sup> <sup>(2)</sup>
Oficinas	46,0	45,4	1,3%	2,2%	87,3%	525.513
C. Comerciales	26,8	24,3	10,5%	-1,3%	88,7%	255.831
Hoteles	5,3	5,0	6,2%	6,1%	100,0%	140.742
Diversificación	7,2	6,9	4,8%	4,8%	93,9%	215.677
<b>Total Metrovacesa</b>	<b>85,3</b>	<b>81,5</b>	<b>4,6%</b>	<b>1,7%</b>	<b>90,5%</b>	<b>1.137.764</b>

<sup>(1)</sup>Tasa de ocupación excluyendo edificios en rehabilitación.

<sup>(2)</sup>Superficie sobre rasante.

Los ingresos y superficie alquilable de Metrovacesa están muy concentrados en el mercado nacional (98% y 96%, respectivamente), con mayor presencia en Madrid.

## Distribución de rentas por mercados



### 3.2. Ventas de Activos

Las **ventas de activos** llevadas a cabo durante el primer semestre 2012 ascienden a **11,2 millones de euros**, con un **margen de 1,8 millones de euros**, y en su mayor parte se corresponden con la venta de 17 viviendas en el edificio Torre de Madrid.

Ventas de activos			
Millones de euros	1S12	1S11	% Crec.
Ingresos ventas de activos	11,2	33,7	-66,8%
Coste de ventas de activos	-9,4	-28,8	-67,4%
<b>Plusvalía Ventas Patrimonio</b>	<b>1,8</b>	<b>4,8</b>	<b>63,2%</b>
<b>% Margen</b>	<b>15,9%</b>	<b>14,4%</b>	<b>1,6%</b>

## 4. Actividad de promoción residencial y suelo

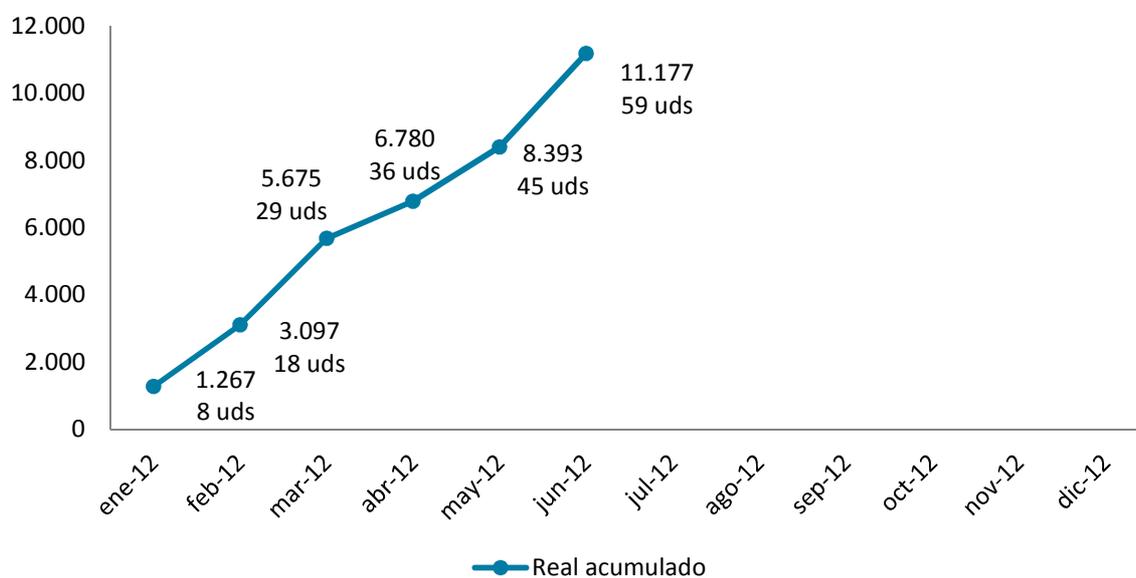
### 4.1. Promoción

En el primer semestre del ejercicio, se han realizado **ventas por valor de 14,3 millones de euros**, incluyendo la venta parcial de una obra en curso en Barcelona por 3,1 millones de euros. El **stock pendiente** de entrega a 30 de junio de 2012 **asciende a 245 unidades**, e incluye 20 viviendas nuevas como resultado del traspaso de obra paralizada a obra en curso del resto de la promoción mencionada anteriormente.

#### Contribución bruta Promoción de Vivienda

Millones de euros	1S12	1S11	% Crec.
Ventas promoción de vivienda	14,3	18,9	-24,6%
Coste ventas vivienda	18,9	21,6	-12,7%
<b>Margen bruto Promoción</b>	<b>-4,6</b>	<b>-2,7</b>	<b>-71,6%</b>
<b>% Margen bruto / ventas</b>	<b>-32,2%</b>	<b>-14,1%</b>	

#### Facturación por Viviendas Entregadas\* (miles de euros)



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

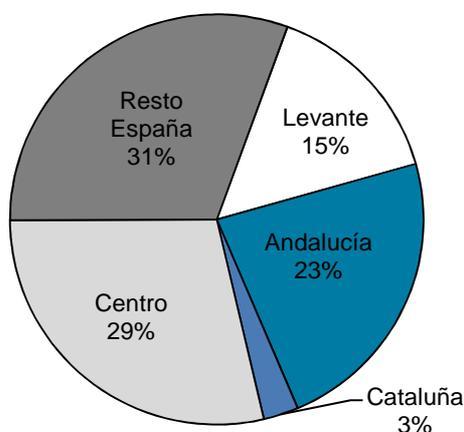
## 4.2. Suelo

Durante el primer semestre 2012 no se han realizado ventas de suelo.

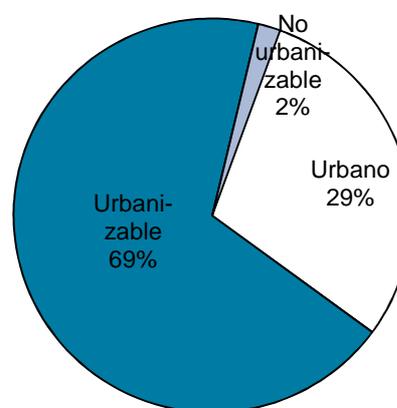
La cartera de suelo residencial al cierre de junio 2012 asciende a 2,7 millones de m<sup>2</sup> edificables, concentrado, fundamentalmente en las regiones de **Centro (29%)**, **Andalucía (23%)**, **Levante (15%)** el resto se distribuye por la zona noroeste de la península (Castilla-León, Asturias, País Vasco).

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

**Cartera de suelo por regiones**



**Clasificación de la cartera**



## 5. Valor de los activos

### 5.1. Valoración de patrimonio, promoción y suelo, GAV

En términos generales, la evolución del valor de mercado de la cartera de activos de Metrovacesa en el primer semestre del ejercicio 2012 ha estado muy influida por el impacto negativo del entorno macroeconómico, que ha incrementado las tasas de descuento respecto a las de diciembre 2011, así como por la continuación de una caída moderada de las rentas de mercado, más pronunciada en zonas periféricas con abundante oferta y en aquellas zonas prime que han tenido que reajustar sus rentas a la baja para evitar la deslocalización y fuga de empresas a otras zonas secundarias más económicas.

**El valor de la cartera inmobiliaria de Metrovacesa en junio de 2012 es de 7.323,6 millones de euros**, que representa una **disminución del 3,5% respecto a diciembre 2011**.

El valor de mercado de la cartera de **Patrimonio en renta** en junio 2012, con un perímetro que se ha mantenido prácticamente estable desde diciembre 2011, **es de 3.243,0 millones de euros** (-80,8 millones de euros y -2,4% respecto a diciembre 2011).

La cartera de **Patrimonio en curso** se ha reducido en un **-3,7% (-25,5 millones de euros)** respecto a diciembre 2011.

La cartera de **Suelo** ha experimentado un descenso de valor de **-75,8 millones de euros (-5,1%)**, con mayor caída en Andalucía (-9,9%) y Levante (-4,8%).

El valor conjunto del negocio de **Promoción** (stock de unidades terminadas + promociones en curso) **se ha reducido en -33,4 millones de euros (-16,4%)**.

**En términos homogéneos**, es decir, considerando únicamente aquellos activos que se mantienen en la cartera sin modificaciones desde diciembre 2011, la variación semestral experimentada en la cartera de **patrimonio en explotación** ha sido del **-1,8%**, del **-3,2% en suelo de patrimonio** y del **-5,0% en la cartera de suelo en existencias**, siendo la variación total de suelo, (patrimonio y existencias) del **-4,5%**.

### GAV - Valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo

Millones de euros	jun-12	dic-11	% Crec. Total	% Crec. Hom	Yield
<b>Valor Activos de Patrimonio</b>	<b>5.729,8</b>	<b>5.889,9</b>	<b>-2,7%</b>	<b>-2,1%</b>	
<b>Patrimonio en Renta</b>	<b>3.243,0</b>	<b>3.323,7</b>	<b>-2,4%</b>	<b>-1,8%</b>	<b>6,3%</b>
Oficinas	1.821,1	1.885,7	-3,4%	-2,9%	6,1%
<i>Of. Madrid CBD</i>	448,4	467,5	-4,1%	-4,1%	5,9%
<i>Of. Madrid centro</i>	67,9	70,5	-3,8%	-3,8%	6,5%
<i>Of. Madrid otros</i>	1.104,5	1.138,6	-3,0%	-2,3%	6,1%
<i>Of. Barcelona centro</i>	154,9	159,0	-2,6%	-2,6%	6,6%
<i>Otros oficinas</i>	45,5	49,9	-8,8%	-3,9%	6,9%
Centros Comerciales	908,5	923,7	-1,6%	-1,5%	6,9%
<i>Centros comerciales grandes</i>	550,2	561,1	-1,9%	-1,9%	7,1%
<i>Centros comerciales medianos</i>	358,3	362,7	-1,2%	-0,7%	6,7%
Hoteles	200,8	205,3	-2,2%	-2,2%	5,3%
Diversificación	312,5	309,1	1,1%	3,4%	6,4%
<b>Participación Gecina</b>	<b>1.831,3</b>	<b>1.885,0</b>	<b>-2,9%</b>	<b>n.a.</b>	
<b>Obra en curso</b>	<b>655,6</b>	<b>681,1</b>	<b>-3,7%</b>	<b>-3,2%</b>	
<b>Valor Activos de Promoción y Suelo</b>	<b>1.593,8</b>	<b>1.703,0</b>	<b>-6,4%</b>	<b>n.a.</b>	
<b>Suelo</b>	<b>1.423,7</b>	<b>1.499,5</b>	<b>-5,1%</b>	<b>-5,0%</b>	
<b>Promoción</b>	<b>170,0</b>	<b>203,5</b>	<b>-16,4%</b>	<b>n.a.</b>	
<b>Total activos (GAV) Grupo MVC</b>	<b>7.323,6</b>	<b>7.592,9</b>	<b>-3,5%</b>	<b>n.a.</b>	

## 5.2. NAV y NNAV

El **NAV Bruto**, calculado como Fondos Propios (ajustados por minoritarios), incrementados por las plusvalías latentes en promoción y suelo, antes de impuestos, **alcanza los 2.591,3 millones de euros**, equivalentes a **2,62 € por acción**, lo que supone una disminución del 9,4% respecto al NAV Bruto ajustado a diciembre 2011. Por su parte, el **NAV Neto por acción** asciende a **2,28€**

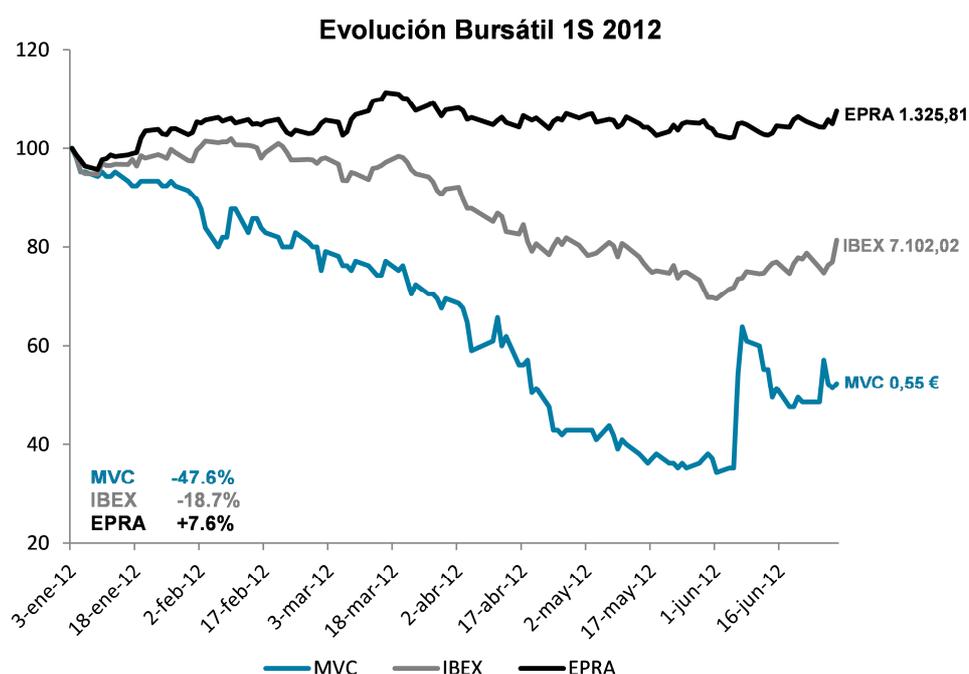
### CÁLCULO DEL NAV Y NNAV

Millones de euros	jun-12	dic-11	% Crec.
<b>NAV Bruto:</b>			
Fondos Propios ajustados (sin minoritarios)	1.641,6	1.826,1	-10,1%
+ Plusvalías Brutas (netas minoritarios)	970,0	1.037,4	-6,5%
+/- Ajuste MTM instrumentos de cobertura	-66,8	-52,7	26,9%
+/- Otros ajustes	46,5	49,0	-5,1%
<b>NAV Bruto (antes de impuestos)</b>	<b>2.591,3</b>	<b>2.859,8</b>	<b>-9,4%</b>
<b>NAV Neto:</b>			
+/- Impuestos por plusvalías	-376,6	-385,3	-2,3%
+/- Impuestos de otros ajustes	37,1	22,6	63,7%
<b>NAV Neto (después de impuestos)</b>	<b>2.251,8</b>	<b>2.497,1</b>	<b>-9,8%</b>
<b>Cálculo por acción:</b>			
Nº acciones (millones)	987,8	987,9	0,0%
<b>NAV Bruto por acción (€)</b>	<b>2,62</b>	<b>2,89</b>	<b>-9,4%</b>
<b>NAV Neto por acción (€)</b>	<b>2,28</b>	<b>2,53</b>	<b>-9,8%</b>

<sup>(1)</sup> No incluye autocartera

## 6. Otros datos de interés

### 6.1. Evolución bursátil



La **cotización de la acción** de Metrovacesa ha cerrado el primer semestre del ejercicio 2012 a un precio de **0,55 €**, lo que supone una **depreciación acumulada** en el año del **47,6 %** y una **capitalización bursátil de 543,5 millones de euros**. En este periodo, **el volumen medio de contratación ha sido de 156.290 acciones diarias**.

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

Durante el primer semestre del ejercicio 2012 no se han producido cambios en los órganos de gobierno de la sociedad.

## 6.3. Hechos Relevantes

- 31/01/2012- Información de operaciones sobre acciones propias efectuadas entre el 26/10/2011 y el 25/01/2012
- 29/02/2012- Resultados correspondientes al ejercicio 2011
- 30/03/2012- Informe anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2011
- 27/04/2012 - Movimientos de autocartera del 26/01/2012 y el 25/04/2012
- 24/05/2012- Convocatoria Junta General de Accionistas 2012
- 28/06/2012- Acuerdos aprobados en Junta General de Accionistas 2012

## 6.4. Accionariado

Accionariado* a 30 de junio de 2012	
	% Capital social
Banco Santander, S.A.	34,87%
Banco Financiero y de Ahorros, S.A.	19,07%
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	17,34%
Banco de Sabadell, S.A.	12,35%
Banco Popular Español, S.A.	11,97%
<b>TOTAL ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS</b>	<b>95,59%</b>

\*Incluye participación directa e indirecta

## 7. Aviso importante

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

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

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

### PARA MÁS INFORMACIÓN, CONTACTAR CON:

#### Relación con inversores:

**902 400 450**  
**ri@metrovacesa.es**

#### Oficina del accionista:

**902 400 450**  
**oficinadelaccionista@metrovacesa.es**