



**Resultados Tercer Trimestre
2012
(Enero– Septiembre)**

31 de octubre de 2012



Índice

1. Datos principales	3
1.1. A destacar	3
2. Estados financieros del Grupo	4
2.1. Cuenta de Resultados	4
2.2. Balance de situación	6
2.3. Deuda Financiera	6
3. Actividad de patrimonio	7
3.1. Negocio de Alquiler	7
3.2. Ventas de Activos	9
4. Actividad de promoción residencial y suelo	9
4.1. Promoción	9
4.2. Suelo	10
5. Otros datos de interés	11
5.1. Evolución bursátil	11
5.2. Cambios en la composición del Consejo de Administración y Órganos de Gobierno.....	11
5.3. Hechos Relevantes	11
5.4. Accionariado.....	12

1. Datos principales

1.1. A destacar

- Ingresos totales de 162,2 millones de euros, 131,9 millones de euros por la línea de negocio de patrimonio (+2,5% respecto a septiembre 2011)
- Reducción de gastos de estructura en un 19,6% respecto a septiembre 2011
- EBITDA antes de revalorización de activos de 86,6 millones de euros, (-1,1% respecto a septiembre 2011)
- Resultado neto de -193,2 millones de euros

Resumen Cuenta de Resultados

Millones de euros	9M12	9M11	% Crec.
Total Ingresos	162,2	255,4	-36,5%
Margen bruto Alquileres	109,2	109,5	-0,2%
EBITDA antes de revalor. activos	86,6	87,5	-1,1%
Beneficio antes de impuestos	-203,4	-54,8	-270,8%
Beneficio Neto Atribuible	-193,2	-15,6	-1142,3%
Beneficio por acción (€)	-0,2	0,0	-1142,3%

Resumen de Balance

Millones de euros	sep-12	dic-11	% Crec.
Recursos Propios	1.622,2	1.866,7	-13,1%
Deuda Neta	5.102,0	5.033,4	1,4%

Resumen Datos Operativos

	9M12	9M11	% Crec.
Cartera de alquiler (MM m ²) ⁽¹⁾	1,1	1,2	-4,1%
Tasa de ocupación media (%) ⁽²⁾	90,3%	90,8%	-0,6%
Viviendas entregadas (unidades)	84	135	-37,8%
Reserva de suelo residencial (MM m ²)	2,7	2,8	-4,2%

⁽¹⁾ Superficie sobre rasante

⁽²⁾ Tasa de ocupación excluyendo edificios en rehabilitación.

2. Estados financieros del Grupo

2.1. Cuenta de Resultados

Cuenta de Resultados			
Millones de euros	9M12	9M11	% Crec.
Ingresos de alquiler	127,1	123,6	2,8%
Venta de Activos	11,8	93,8	-87,4%
Ventas Promoción vivienda	18,5	29,2	-36,8%
Ventas Suelo	0,0	3,7	-100,0%
Ingresos Servicios	4,8	5,0	-4,7%
TOTAL INGRESOS	162,2	255,4	-36,5%
Contribución al margen bruto:			
Margen bruto Alquileres	109,2	109,5	-0,2%
Margen bruto Venta Activos	1,8	3,8	-52,8%
Margen bruto Vivienda	-6,6	-5,1	-28,8%
Margen bruto Suelo	-1,2	0,2	-642,2%
Margen bruto Servicios	2,9	3,5	-15,8%
MARGEN BRUTO	106,1	111,9	-5,1%
Gastos generales	-8,8	-11,3	-22,4%
Gastos personal	-10,8	-13,0	-17,1%
EBITDA antes de revaloración de activos	86,6	87,5	-1,1%
Variación en valor de mercado en activos	-91,2	-46,4	-96,7%
EBITDA después de revalorización de activos	-4,6	41,2	-111,2%
Amortizaciones	-2,1	-2,8	-25,0%
Provisiones	-41,2	-7,3	465,9%
Resultado por deterioro	-2,7	-2,0	32,8%
Gastos financieros (netos de ingresos)	-166,8	-171,7	-2,9%
Capitalización gastos financieros	0,1	8,3	-98,3%
Resultado financiero neto	-166,6	-163,4	2,0%
Otras Ganancias o Pérdidas	-2,3	-18,7	-87,6%
Puesta en equivalencia	16,2	98,2	-83,5%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-203,4	-54,8	-270,8%
Impuestos	10,5	41,1	-74,4%
Minoritarios	-0,3	-1,8	-82,0%
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE	-193,2	-15,6	-1142,3%

Ingresos totales de 162,2 millones de euros

- El Grupo Metrovacesa ha alcanzado unos **ingresos totales** acumulados a cierre del tercer trimestre de 2012 de **162,2 millones de euros**, con un **margen bruto del 65,5%**, equivalente a **106,1 millones de euros**.
- La **actividad del negocio de patrimonio** del Grupo, entendida como las líneas de negocio de alquiler y servicios, representan el **81,3% de los ingresos totales** (50,4% en septiembre 2011).
- Por su parte, la actividad de **promoción residencial** se sigue reduciendo progresivamente y al cierre de septiembre de 2012 ha aportado unos **ingresos de 18,5 millones de euros**, con un margen negativo de -6,6 millones de euros.
- Las **ventas de activos** realizadas en este periodo alcanzan los **11,8 millones de euros, con un margen de 1,8 millones de euros**, principalmente por venta de 18 viviendas del edificio Torre de Madrid, y varias plazas de aparcamiento.

EBITDA antes de revalorización de activos de 86,6 millones de euros

- Las partidas de **gastos de estructura** se han reducido en un **19,6% respecto al cierre del mismo periodo de 2011**.
- El **EBITDA** registrado antes de la variación del valor de los activos asciende a **86,6 millones de euros** y supone una **disminución del -1,1% vs 2011**.

Resultado neto atribuible de -193,2 millones de euros

- El **resultado financiero neto acumulado del Grupo** asciende a **-166,6 millones de euros**, y recoge, junto con el gasto corriente, el impacto de la liquidación de las coberturas asociadas a la nueva financiación sindicada, así como el gasto por cambio de valoración de la parte de dichas coberturas que no ha podido ser considerada como cobertura contable perfecta (-9,8 millones de euros).
- La línea de **impuestos**, por su parte, recoge únicamente el gasto por impuesto de sociedades del grupo con 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 cobrado de Gecina.
- El **resultado neto atribuible acumulado** a 30 de septiembre de 2012 refleja una **pérdida de 193,2 millones de euros** motivada, principalmente, por el impacto de las valoraciones de la cartera de activos realizadas en junio 2012, y que se traduce en un resultado por acción de -0,2 euros.

2.2. Balance de situación

El **balance de situación consolidado** a septiembre 2012, suma un **total de activos de 7.546,8 millones de euros**, frente a 7.761,9 millones de euros correspondiente al cierre del ejercicio 2011.

Durante el tercer trimestre del año, Metrovacesa ha adquirido el 20% de la sociedad propietaria del centro comercial La Vital en Gandía (Valencia), pasando a ostentar el 100% de dicha sociedad.

Inversiones Inmobiliarias recoge la caída del valor de mercado de los activos de Patrimonio resultante de las valoraciones realizadas por expertos independientes en junio de 2012.

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 (-169,1 MM€) y el resultado del periodo (-193,2 MM€)

Balance de Situación					
Activo (Millones de euros)	sep-12	dic-11	Pasivo (Millones de euros)	sep-12	dic-11
ACTIVO NO CORRIENTE	6.427,4	6.588,2	PATRIMONIO NETO	1.622,2	1.866,7
Activos Intangibles	24,3	30,7	Capital Suscrito	1.482,2	1.482,2
Inmovilizaciones materiales	7,5	7,7	Reservas	468,2	611,7
Inversiones Inmobiliarias	3.832,4	3.933,4	Acciones Propias	-0,2	-0,3
Inversión en Empresas Asociadas	1.899,5	1.958,3	Resultado Balance	-193,2	-144,7
Activos Financieros no Corrientes	82,2	84,6	Ajustes en Balance por valoración	-169,1	-122,9
Activos por Impuestos Diferidos	581,5	573,5	Socios Externos	34,2	40,6
Otros Activos no Corrientes	0,0	0,0	PASIVO NO CORRIENTE	5.654,6	5.484,6
			Provisiones a Largo Plazo	115,2	105,0
			Endeudamiento Financiero L/P	5.045,0	4.859,8
			Otros Pasivos no Corrientes	53,7	55,4
			Pasivos Impuestos Diferidos, otros	440,7	464,4
ACTIVO CORRIENTE	1.119,4	1.173,7	PASIVO CORRIENTE	270,0	410,7
Existencias	925,7	990,7	Endeudamiento Financiero C/P	158,3	265,2
Deudores Comer., otras Ctas por Cobrar	85,2	84,1	Acreedores Comer., otras ctas a pagar	51,2	66,9
Otros Activos Financieros Corrientes	47,8	9,5	Administraciones públicas Acreedoras	7,7	11,3
Administraciones Públicas	6,7	5,0	Provisiones a Corto Plazo	31,2	40,9
Efectivo y otros Activos Líquidos Equivalentes	53,9	84,3	Otros Pasivos Corrientes	21,5	26,3
TOTAL ACTIVO	7.546,8	7.761,9	TOTAL PASIVO	7.546,8	7.761,9

2.3. Deuda Financiera

La **deuda financiera neta del Grupo a 30 de septiembre se sitúa en 5.102,0 millones de euros**, en línea con la cifra de cierre a diciembre 2011 (+1,4%). La variación experimentada en este ejercicio viene explicado, fundamentalmente, por la evolución del valor de mercado de los instrumentos de cobertura, (+75,8 millones de euros), la capitalización de intereses del Tramo B de la financiación sindicada (+23,5 millones de euros) y la cancelación de deuda subrogable derivada de la venta de viviendas (-10,5 millones de euros).

Estructura de la deuda			
Millones de euros	sep-12	dic-11	% Crec.
Deuda por Intereses	21,7	18,0	20,3%
Gastos de Formalización	-39,1	-40,1	-2,4%
Instrumentos de Cobertura	274,1	198,4	38,2%
Sindicado	2.429,4	2.405,8	1,0%
-Tramo A	1.860,0	1.860,0	0,0%
-Tramo B	569,4	545,8	4,3%
Hipotecario inmov	2.175,9	2.183,4	-0,3%
Hipotecario suelo	219,0	223,9	-2,2%
Subrogable	15,7	26,2	-40,1%
Préstamo circulante	106,6	109,4	-2,5%
Leasing	0,0	0,0	0,0%
Deuda bancaria	4.946,6	4.948,7	0,0%
Total Deuda Bruta	5.203,3	5.125,0	1,5%
Tesorería y Equivalentes	101,3	91,6	10,6%
Total Deuda Neta	5.102,0	5.033,4	1,4%
Coste medio	3,9%	3,8%	
Vida media	5,2	5,9	

La línea de Tesorería y Equivalentes recoge el cobro del dividendo de la filial francesa Gecina en el mes de abril, por importe de 74 millones de euros, con cargo a los resultados obtenidos en 2011.

3. Actividad de patrimonio

3.1. Negocio de Alquiler

Contribución bruta Patrimonio			
Millones de euros	9M12	9M11	% Crec.
Ingresos de Alquiler	127,1	123,6	2,8%
Costes directos	-17,9	-14,2	25,7%
Margen bruto Alquiler (rentas netas)	109,2	109,5	-0,2%
Margen bruto/Rentas	85,9%	88,6%	-3,0%

Los ingresos por alquiler se han incrementado en un 2,8% frente a septiembre 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. En términos homogéneos el crecimiento de las rentas ha sido del 0,9%.

El margen bruto de alquiler alcanza los 109,2 millones de euros, en línea con el mismo periodo del año anterior y un 85,9% sobre ingresos.

A 30 de septiembre de 2012, la superficie alquilable en explotación sobre rasante de Metrovacesa asciende a 1,1 millones de m², (96% en España), 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 90,3%. En el tercer trimestre del año, se ha alquilado al 100% el edificio comercial sito en 10, Avenue de la Grande Armeé (París).

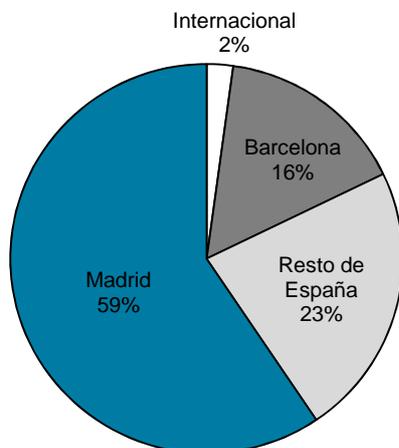
Detalle de ingresos de alquiler por segmento							
Millones de euros	Rentas 9M12	Rentas 9M11	% Crec.	%LFL	% Ocupación ⁽¹⁾	M ² ⁽²⁾	
Oficinas	68,7	68,5	0,3%	1,2%	87,0%	525.513	
C. Comerciales	39,2	36,8	6,6%	-2,3%	85,0%	255.944	
Hoteles	8,4	8,0	5,5%	5,1%	100,0%	140.742	
Diversificación	10,8	10,3	4,6%	5,8%	97,9%	215.588	
Total Metrovacesa	127,1	123,6	2,8%	0,9%	90,3%	1.137.787	

⁽¹⁾Tasa de ocupación excluyendo edificios en rehabilitación.

⁽²⁾Superficie sobre rasante.

Durante el tercer trimestre del año, los centros comerciales Arenas de Barcelona y El Saler han obtenido dos galardones de los premios de la Asociación Española de Centros Comerciales (AECC), al mejor Centro Comercial Pequeño, por su impresionante proyecto arquitectónico y su extraordinaria oferta comercial, y a la mejor acción de Marketing o Animación, respectivamente.

Distribución de rentas por mercados



3.2. Ventas de Activos

Al cierre de septiembre de 2012, se han cerrado **ventas de activos** por importe de **11,8 millones de euros**, con un **margen de 1,8 millones de euros**, fundamentalmente, 18 viviendas en Torre de Madrid y varias plazas de aparcamiento.

Ventas de activos			
Millones de euros	9M12	9M11	% Crec.
Ingresos ventas de activos	11,8	93,8	-87,4%
Coste de ventas de activos	-10,0	-90,0	-88,9%
Plusvalía Ventas Patrimonio	1,8	3,8	52,8%
% Margen	15,2%	4,0%	11,1%

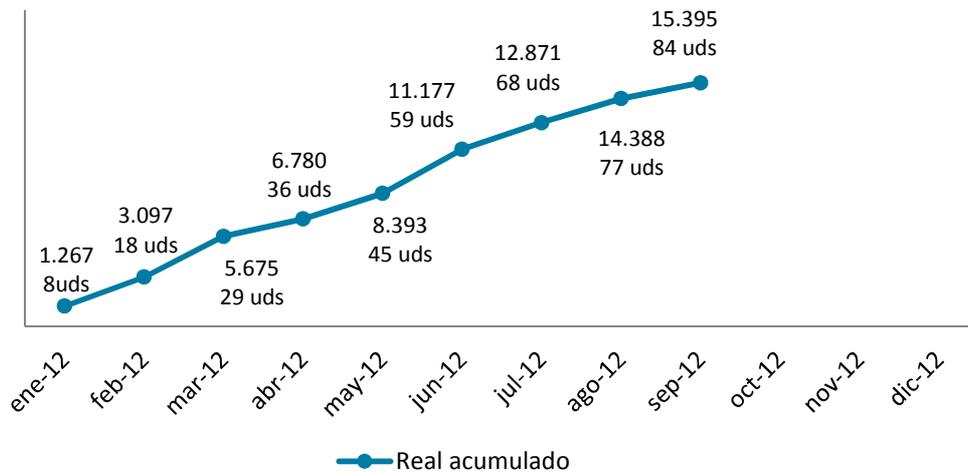
4. Actividad de promoción residencial y suelo

4.1. Promoción

Siguiendo con la estrategia de liquidación de stock, durante los nueve primeros meses del año 2012, se han realizado **ventas de viviendas por valor de 18,5 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 septiembre de 2012 **asciende a 224 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	9M12	9M11	% Crec.
Ventas promoción de vivienda	18,5	29,2	-36,8%
Coste ventas vivienda	25,1	34,4	-27,0%
Margen bruto Promoción	-6,6	-5,1	-28,8%
% Margen bruto / ventas	-35,6%	-17,5%	

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

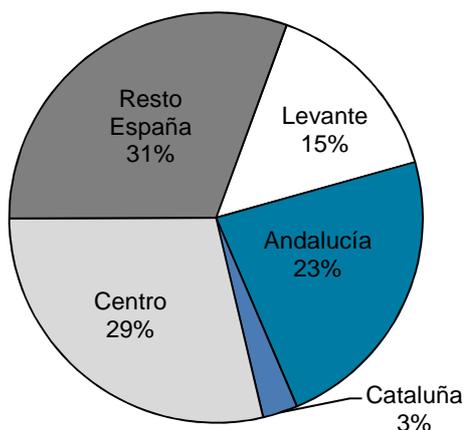
4.2. Suelo

La cartera de suelo residencial al cierre de septiembre 2012 asciende a 2,7 millones de m² edificables, concentrados, fundamentalmente en las regiones de **Centro (29%)**, **Andalucía (23%)**, **Levante (15%)** y, en menor medida, en la zona noroeste de la península (Castilla-León, Asturias, País Vasco).

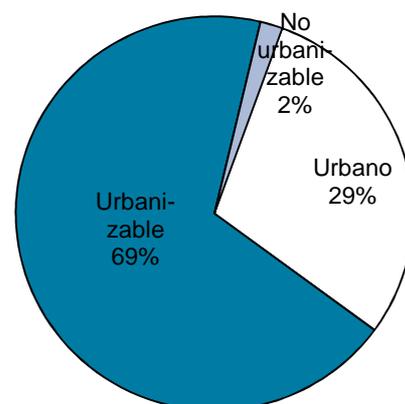
El 69% de la cartera de suelo del Grupo Metrovacesa es urbanizable, completada con un **29%** de suelo **urbano** y tan solo un **2%** de suelo clasificado como **no urbanizable**.

Al cierre del tercer trimestre del año, no se han producido ventas de suelo.

Cartera de suelo por regiones

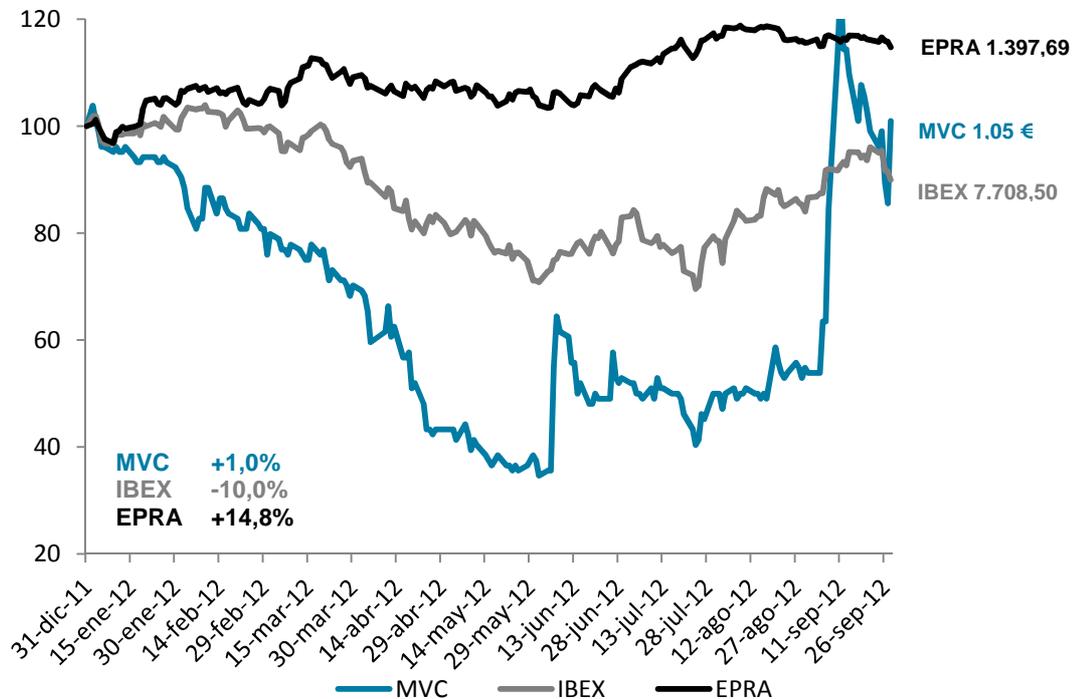


Clasificación de la cartera



5. Otros datos de interés

5.1. Evolución bursátil



La **cotización de la acción** de Metrovacesa ha cerrado el tercer trimestre del ejercicio 2012 a un precio de **1,05 €**, lo que supone una **apreciación acumulada** en el año del **1,0 %** y una **capitalización bursátil de 1.037,6 millones de euros**. En este periodo, **el volumen medio de contratación ha sido de 301.689 acciones diarias**.

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

11/09/2012- La persona jurídica INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS, S.A., miembro del Consejo de Administración de METROVACESA, ha designado a D. Manuel Galarza Pont, como nuevo representante persona física para el ejercicio de las funciones propias del cargo, en sustitución de D. Manuel Lagares Gómez-Abascal.

5.3. 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

1/08/2012 - Movimientos de autocartera del 26/04/2012 y el 25/07/2012

7/09/2012- Información sobre no adopción de decisiones o acuerdos teniendo en cuenta la evolución de la cotización

11/09/2012- Nuevo Consejero en representación de Inmogestión y Patrimonios, S.A.

5.4. Accionariado

Accionariado* a 30 de septiembre 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%
TOTAL ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS	95,59%

*Incluye participación directa e indirecta

Aviso importante

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

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

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

PARA MÁS INFORMACIÓN, CONTACTAR CON:

Relación con inversores:

902 400 450
ri@metrovacesa.es

Oficina del accionista:

902 400 450
oficinadelaccionista@metrovacesa.es