



Resultados Tercer Trimestre 2010 (Enero – Septiembre)

12 de noviembre de 2010



Índice

1. Datos principales.....	3
2. Hechos significativos.....	4
• Compraventa de acciones con Interparking Hispania, S.A.....	4
• Proceso de reestructuración.....	4
• Venta del complejo inmobiliario denominado Triángulo Princesa.....	4
3. Estados financieros del Grupo.....	5
• Cuenta de Resultados.....	5
• Balance de Situación.....	7
• Estructura de la deuda.....	8
4. Valor de los activos.....	8
• Valoración de patrimonio, promoción y suelo, GAV.....	8
• Cálculo del NAV.....	9
5. Actividad de patrimonio.....	10
• Negocio de alquiler.....	10
• Ventas de activos.....	11
• Cartera de proyectos.....	11
6. Actividad de promoción residencial y suelo.....	12
• Promoción.....	12
• Suelo.....	12
7. Otros datos de interés.....	13
• Evolución bursátil.....	13
• Cambios en la composición del Consejo de Administración y sus Órganos de Gobierno.....	14
• Hechos relevantes.....	14
• Accionariado.....	15

1. Datos principales

Metrovacesa presenta sus resultados consolidados del tercer trimestre de 2010, de los que destacan las siguientes magnitudes:

Resumen Cuenta de Resultados	
Millones de euros	9M10
Total Ingresos	442,5
EBITDA antes de revalorización de activos	65,9
EBITDA después de revaloriz. de activos	-242,5
Beneficio antes de impuestos	-377,2
Beneficio Neto Atribuible	-269,1
Beneficio Neto sin revalorización de activos	-58,7
Beneficio por acción (€)	-3,9
Margen EBITDA antes de revalorización / Total Ingresos, en %	14,9%
Margen EBITDA con revalorización / Total Ingresos, en %	-54,8%

1. Los **ingresos totales** correspondientes al 3T10 ascienden a **442,5 millones de euros**, con un **margen bruto de 97,5 millones de euros**.
2. La **actividad de patrimonio** aporta un **margen bruto** (antes de gastos de estructura) **de 112,5 millones de euros**, (85,5% sobre ingresos).
3. Los **gastos de estructura se sitúan en 31,7 millones de euros**, reduciéndose un 46,5% respecto al 3T09 (59,2 millones de euros).
4. El **EBITDA antes de revalorización de activos es de 65,9 millones de euros**, lo que se traduce en un **margen sobre ingresos del 14,9%**.
5. El **beneficio neto atribuible negativo** se sitúa en **-269,1 millones de euros** debido, principalmente, a la variación en valor de mercado de la cartera de activos (-308,3 millones de euros) así como al resultado financiero (-137,1 millones de euros).
6. La **valoración de los activos (GAV) realizada por externos independientes en el 3T10 de 8.082,6 millones de euros** es un 11,9% inferior a la valoración realizada en el 3T09 (9.175,4 millones de euros), debido a la evolución del mercado inmobiliario, unida a las desinversiones de activos y a la disminución de existencias experimentadas en este período. Patrimonio, con 6.001,5 millones de euros, representa el 74% del valor total de los activos.
7. La **deuda financiera neta ha descendido a cierre del tercer trimestre del año en 316,9 millones de euros**, hasta los 5.626,5 millones de euros.
8. Las **inversiones acumuladas al 3T10 ascienden a 103,6 millones de euros**.

Datos operativos	
9M10	
Cartera de alquiler (MM m ²)	1,5
Ingresos alquiler (MM €)	131,5
Tasa de ocupación media (%) *	90,8%
Viviendas entregadas (unidades)	625
Viviendas pre-ventas (unidades)	437
Reserva de suelo residencial (MM m ²)	3,2
Inversiones realizadas (MM €)	103,6

* Excluyendo los inmuebles en rehabilitación.

2. Hechos significativos

Compraventa de acciones con Interparking Hispania, S.A.

Metrovacesa suscribió, el día 24 de diciembre de 2009, un contrato de compraventa de acciones con Interparking Hispania, S.A., en virtud del cual, Metrovacesa vendía a Interparking la totalidad del capital social de Metropark Aparcamientos S.A., entidad cabecera de la línea de actividad de Metrovacesa en el sector de los aparcamientos.

El valor compañía asignado a Metropark fue de 120 millones de euros, resultando un precio de compra de 99,7 millones de euros una vez descontada su deuda neta a la fecha de la operación.

La operación quedó condicionada a la aprobación por las autoridades españolas de competencia, así como a otras formalidades derivadas de financiaciones existentes.

Posteriormente, con fecha 27 de enero de 2010, se formalizó la escritura de cierre de la operación al haberse cumplido las condiciones establecidas en el contrato de compraventa.

Proceso de refinanciación

Metrovacesa comunicó a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) el pasado 19 de marzo que se encuentra en una fase de negociación con las entidades financieras acreedoras donde se contempla, entre otras medidas y opciones, la posibilidad de una ampliación de capital. No obstante, no existe por el momento ningún acuerdo firme sobre los términos finales de la refinanciación ni sobre la cuantía de la eventual ampliación de capital.

Venta del complejo inmobiliario denominado “Triángulo Princesa”

Metrovacesa otorgó, el 28 de mayo de 2010, la escritura pública de compraventa del complejo inmobiliario denominado Triángulo Princesa, en Madrid. En virtud de la misma, Metrovacesa ha transmitido a las sociedades SA Continental Property Investments y Global Confeccion, S.L.U. (ambas pertenecientes al Grupo Continental Property Investments) dicho complejo inmobiliario por un precio total de 122 millones de euros.

3. Estados financieros del Grupo

3.1. Cuenta de Resultados

Cuenta de Resultados			
Millones de euros	9M10	9M09	% Crec.
Ingresos de alquiler	131,5	149,3	-11,9%
Venta de Activos	152,2	94,2	61,5%
Ventas Promoción vivienda	141,0	235,9	-40,2%
Ventas Suelo	13,3	18,9	-29,3%
Ingresos Servicios	4,5	10,5	-57,2%
TOTAL INGRESOS	442,5	508,7	-13,0%
Contribución al margen bruto:			
Margen bruto Alquileres	112,5	134,2	-16,2%
Margen bruto Venta Activos	-15,0	5,4	-378,3%
Margen bruto Vivienda	-3,4	14,4	-123,5%
Margen bruto Suelo	0,5	-7,8	105,9%
Margen bruto Servicios	3,0	2,0	45,4%
MARGEN BRUTO	97,5	148,2	-34,2%
Gastos generales	-16,5	-28,1	-41,5%
Gastos personal	-15,2	-31,0	-51,0%
Gastos generales y de personal	-31,7	-59,2	-46,5%
EBITDA antes de revaloración de activos	65,9	89,0	-26,0%
Variación en valor de mercado en activos	-308,3	-674,5	54,3%
EBITDA después de revalorización de activos	-242,5	-585,5	58,6%
Amortizaciones	-4,2	-4,8	-14,2%
Provisiones	-52,0	-55,4	-6,1%
Resultado por deterioro	-4,3	-137,6	-96,9%
Gastos financieros (netos de ingresos)	-148,7	-164,7	-9,7%
Capitalización gastos financieros	11,6	22,1	-47,7%
Resultado financiero neto	-137,1	-142,6	-3,9%
Otras ganancias o Pérdidas	22,7	-9,8	331,0%
Puesta en equivalencia	40,2	-15,1	366,8%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-377,2	-950,8	60,3%
Impuestos	104,3	206,1	-49,4%
Minoritarios	3,7	9,5	-60,6%
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE	-269,1	-788,7	65,9%
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE SIN REVALORIZACIÓN DE ACTIVOS			
	-58,7	-274,9	78,7%
Nº medio de acciones en circulación (Mn)	69,7	69,7	0,0%
BPA (Eur)	-3,86	-11,32	65,9%
BPA sin revalorización de activos	-0,84	-3,95	78,7%

Los ingresos totales acumulados al cierre del tercer trimestre de 2010 ascienden a 442,5 millones de euros, siendo el margen bruto (antes de gastos generales y de personal) de 97,5 millones de euros.

La **actividad de patrimonio** continúa mostrando **márgenes operativos cercanos al 90%**, a pesar de que el margen bruto de alquileres disminuye un 11,9% debido, principalmente, a la venta de la sociedad Metropark y el resto de desinversiones realizadas en 2009 y 2010. **El crecimiento homogéneo de los ingresos de alquiler en España ha sido del -4,4%** (rentas homogéneas en 3T10 de 108,7 millones de euros frente a 113,7 millones de euros en 3T09). Por su parte, la **promoción residencial** alcanza un **margen operativo negativo del -2,4%**.

Los gastos de estructura se sitúan en 31,7 millones de euros, de los cuales 16,5 millones de euros corresponden a gastos generales y 15,2 millones de euros a gastos de personal.

La partida de **variación en valor de mercado en activos**, que incluye revalorización de activos y gastos por mantenimiento, asciende a -308,3 millones de euros a cierre de septiembre de 2010.

El EBITDA, excluyendo la variación del valor de los activos, **alcanza los 65,9 millones de euros**, lo que supone un descenso respecto a los 89,0 millones de euros obtenidos en 3T09 muy marcado por la disminución de las rentas comentada anteriormente, junto con la evolución de los márgenes obtenidos en el negocio de promoción y en la venta de activos.

Por su parte, la partida de **provisiones (52,0 millones de euros)** incluye, principalmente, el ajuste de las existencias de promoción y suelo a su valor de mercado.

Reducción de **gastos financieros** por la bajada de tipos de interés y reducción de deuda.

Respecto a la participación en Gecina, como **puesta en equivalencia** se ha recogido la diferencia de resultado aportado por esta sociedad a 31/12/2009 respecto a la previsión realizada al cierre del ejercicio, así como el resultado reportado a 30 de junio correspondiente a la participación que ostenta Metrovacesa (**53,9 millones de euros**).

La partida de **Otras Ganancias o Pérdidas incluye la venta en enero 2010 de las acciones de la sociedad Metropark Aparcamientos S.A.** a Interparking Hispania S.A. por 120 millones de euros, resultando un precio de compra, después de su deuda, de 99,7 millones de euros. Adicionalmente se ha incorporado una actualización de la cartera de valores de las sociedades internacionales.

El resultado neto consolidado correspondiente a los nueve primeros meses del 2010 refleja una **pérdida de 269,1 millones de euros**.

Excluyendo el efecto neto de la variación de valor de los activos, el **resultado neto consolidado sería de -58,7 millones €** frente a un beneficio neto de -274,9 millones € en el 3T09.

3.2. Balance de situación

Balance de Situación					
Activo (Millones de euros)	sep-10	dic-09	Pasivo (Millones de euros)	sep-10	dic-09
ACTIVO NO CORRIENTE	6.559,9	7.063,6	PATRIMONIO NETO	614,5	879,5
Fondo de comercio de cons.	16,2	16,2	Capital Suscrito	104,5	104,5
Activos Intangibles	27,9	7,1	Reservas	738,0	1.609,8
Inmovilizaciones materiales	34,3	39,2	Resultado año anterior	0,0	0,0
Inversiones Inmobiliarias	4.195,4	4.626,5	Resultado Balance	-269,1	-879,8
Inversión en Empresas Asociadas	1.771,0	1.798,7	Dividendo a cuenta ejercicio	0,0	0,0
Activos Financieros no Corrientes	65,5	66,3	Socios Externos	41,2	44,9
Activos por Impuestos Diferidos	449,6	509,2	PASIVO NO CORRIENTE	3.123,8	3.249,7
Otros Activos no Corrientes	0,0	0,5	Provisiones a Largo Plazo	222,7	163,2
			Deudas L.P. Ent. Cto. Arrend. financieros	0,1	0,0
			Endeudamiento Financiero L/P	1.950,2	1.973,7
			Otros Pasivos no Corrientes	364,2	373,3
			Pasivos Impuestos Diferidos, otros	586,7	739,5
ACTIVO CORRIENTE	1.394,5	1.562,5	PASIVO CORRIENTE	4.216,1	4.497,0
Existencias	1.170,9	1.349,5	Endeudamiento Financiero C/P	3.787,1	4.021,4
Deudores Com. y Otras Ctas. por Cobrar	87,4	82,1	Acreedores por arrendamientos financieros	0,1	0,1
Otros Activos Financ Corrientes	56,8	27,9	Acreedores Comerc. otras ctas a pagar	312,3	354,2
Administraciones Públicas	20,0	73,2	Administraciones públicas Acreedoras	20,5	32,3
Efectivo y otros Act Líquidos Equivalentes	59,6	29,8	Provisiones a Corto Plazo	57,3	55,5
TOTAL ACTIVO	7.954,4	8.626,2	Otros Pasivos Corrientes	38,7	33,6
			TOTAL PASIVO	7.954,4	8.626,2

El balance de situación consolidado a septiembre 2010 suma un **total de activos de 7.954,4 millones de euros**, frente a 8.626,2 millones de euros correspondiente al cierre del ejercicio 2009.

En el mes de mayo se recibió el cobro del **dividendo de Gecina correspondiente al ejercicio 2009** por importe de **74,0 millones de euros**.

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.

3.2.1. Inversiones realizadas en el tercer trimestre 2010

Las inversiones realizadas a cierre del tercer trimestre ascienden a **103,6 millones de euros**, entre las cuales se encuentra la compra de un Hotel Llave en mano en Barberá 13,4 MM €, y el resto se debe a las obras realizadas en los proyectos que la compañía actualmente tiene en curso, entre los que destaca el C.Comercial las Arenas en Barcelona (33 MM €), Vía Norte las Tablas Madrid (9,5 MM €) y Centre del Mon en Perpignan (23,9 MM €)

3.3. Deuda Financiera

La deuda financiera neta se sitúa en 5.626,5 millones de euros, lo que supone una disminución de 316,9 millones de euros con respecto al dato de cierre del ejercicio 2009, como resultado de los esfuerzos de refinanciación y venta de activos realizados.

Estructura de la deuda			
Millones de euros	sep-10	dic-09	% Crec.
Deuda por Intereses	21,4	43,1	-50,4%
Gastos de Formalización	-31,9	-37,7	-15,5%
Instrumentos de Cobertura	35,3	54,8	-35,7%
Sindicado	3.210,0	3.210,0	0,0%
Hipotecario inmov	1.916,4	1.992,0	-3,8%
Hipotecario suelo	202,4	187,8	7,8%
Subrogable	102,3	172,4	-40,6%
Préstamo circulante	281,5	372,6	-24,5%
Leasing	0,0	0,1	-100,0%
Deuda bancaria	5.712,6	5.934,9	-3,7%
Deuda bancaria sin cobertura ni leasing	5.702,1	5.940,1	-4,0%
Total Deuda Bruta	5.737,4	5.995,1	-4,3%
Tesorería y Equivalentes	110,9	51,7	114,4%
Total Deuda Neta	5.626,5	5.943,4	-5,3%
Coste Medio	2,8%	2,9%	

4. Valor de los activos

4.1. Valoración de patrimonio, promoción y suelo, GAV

Metrovacesa ha realizado una valoración de activos por expertos independientes dentro del proceso de reestructuración que se está llevando a cabo.

A septiembre 2010, el **valor de la cartera** inmobiliaria de Metrovacesa es de **8.082,6 millones de euros**, lo que supone una **disminución de un 11,9% respecto a septiembre de 2009** (9.175,4 millones de euros). Esta disminución se debe principalmente a la difícil situación de mercado así como a las desinversiones realizadas y a la disminución de existencias de promoción y suelo hasta septiembre.

En términos homogéneos, es decir, sin variaciones en el conjunto de activos, la valoración de los activos inmobiliarios de patrimonio ha disminuido un 5,5% respecto a la última valoración, mientras que la bajada de valor de la cartera de suelo homogéneo ha sido del 2,5%.

GAV - Valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo

Millones de euros	sep-10	sep-09	% Crec. Total	% Crec. Hom
Valor Activos de Patrimonio	6.001,5	6.638,2	-9,6%	-5,5%
Patrimonio España	4.026,7	4.569,4	-11,9%	-6,0%
-Patrimonio en Renta España	3.171,2	3.532,8	-10,2%	-6,1%
-O. Curso España	855,5	1.036,6	-17,5%	-5,4%
Patrimonio Internacional*	1.974,8	2.068,8	-4,5%	-4,4%
Valor Activos de Promoción y Suelo	2.081,1	2.537,2	-18,0%	n.a.
Total activos (GAV) Grupo MVC	8.082,6	9.175,4	-11,9%	n.a.

*Incluye la participación de Gecina, cartera de activos de Alemania y un proyecto en Francia.

4.2. Cálculo del NAV

El **NAV Bruto**, calculado como Fondos Propios (ajustados por minoritarios), incrementados por las plusvalías latentes de los activos de patrimonio en explotación, promoción y suelo, antes de impuestos, **alcanza los 1.916,8 millones de euros**, equivalentes a **27,79 € por acción**, lo que supone una disminución del 29% respecto al NAV Bruto a septiembre 2009. Por su parte, el **NAV Neto por acción** asciende a **21,07€**

CÁLCULO DEL NAV Y NNAV

Millones de euros	sep-10	sep-09	% Crec.	NAV Proforma sep-10 ⁽²⁾	NAV Proforma sep-09 ⁽²⁾
Cálculo del NAV Bruto:					
Fondos Propios ajustados (sin minoritarios)	573,3	919,0	-38%	803,2	1.148,9
+ Plusvalías Brutas (netas minoritarios)	1.279,2	1.644,3	-22%	1.279,2	1.644,3
+/- Otros ajustes	64,5	152,2	-58%	64,5	152,0
NAV Bruto (antes de impuestos)	1.917,0	2.715,5	-29%	2.146,9	2.945,2
Cálculo del NAV Neto:					
+/- Impuestos por plusvalías	-444,3	-525,6	-15%	-444,3	-525,6
+/- Impuestos de otros ajustes	-19,1	-13,0	47%	-19,1	-13,0
NAV Neto (después de impuestos)	1.453,5	2.176,9	-33%	1.683,2	2.406,6
Cálculo por acción:					
Nº acciones (millones) ⁽¹⁾	69,0	68,9	0%	69,0	68,9
NAV Bruto por acción (€)	27,79	39,39	-29%	31,12	42,73
NAV Neto por acción (€)	21,07	31,58	-33%	24,40	34,91

(1) No incluye autocartera.

(2) Cálculo proforma del NAV y NNAV tomando en consideración la conversión en préstamos participativos de las dos líneas de liquidez por importe de 229,9 millones de euros que se menciona en el apartado 3.2.

5. Actividad de patrimonio

5.1. Negocio de Alquiler

Contribución bruta Patrimonio			
Millones de euros	9M10	9M09	% Crec.
Ingresos de Alquiler	131,5	149,3	-11,9%
Costes directos	-19,1	-15,1	26,2%
Margen bruto Alquiler (rentas netas)	112,5	134,2	-16,2%
Margen bruto/Rentas	85,5%	89,9%	-4,9%

El **margen operativo de alquiler asciende a 112,5 millones de euros**, un 16,2% menos que el mismo periodo del año anterior. Esta bajada es consecuencia, principalmente de la venta de la sociedad Metropark y de activos en explotación en 2009 y 2010. El **margen bruto sobre ingresos** del ejercicio alcanza el **85,5%**.

La **ocupación media** de los activos de patrimonio se sitúa en el **90,8%**, lo que sigue demostrando el resultado positivo del esfuerzo comercial de la compañía, a pesar de la difícil situación de mercado.

Detalle de ingresos de alquiler por segmento ⁽¹⁾					
Millones de euros	Rentas 9M 10	Rentas 9M 09	% Crec.	% Tasa de Ocupac	Superficie m ²
España:					
Oficinas	66,6	71,7	-7,1%	87,0%	488.827
C. Comerciales	32,0	33,6	-4,7%	91,2%	276.503
Otros	21,7	33,4	-35,2%	94,5%	674.865
Total España	120,3	138,8	-13,3%	90,6%	1.440.194
Internacional					
Oficinas	11,2	10,5	6,9%	93,8%	74.568
Total Internacional	11,2	10,5	6,9%	93,8%	74.568
Total Metrovacesa	131,5	149,3	-11,9%	90,8%	1.514.762

(1) Tasa de ocupación excluyendo edificios en rehabilitación.

Rentas Homogéneas			
Millones de euros	9M10	9M09	% Crec.
Oficinas España	64,7	67,5	-4,2%
Centros Comerciales España	29,4	30,6	-4,1%
Otros	14,6	15,5	-5,9%
Total Patrimonio España	108,7	113,7	-4,4%

Las rentas “homogéneas” en España, que corresponden a los activos que han estado en cartera desde el 1 de enero de 2009 con excepción de aquellos activos en situación especial, **han disminuido un 4,4%**.

5.2. Ventas de Activos

Ventas de activos			
Millones de euros	9M10	9M09	% Crec.
Ingresos ventas de activos	152,2	94,2	61,5%
Coste de ventas de activos	-167,1	-88,8	88,1%
Plusvalía Ventas Patrimonio	-15,0	5,4	-378,3%
% Margen	-9,9%	5,7%	-15,6%

En 2010 se han realizado ventas de inmuebles por 152,2 millones de euros con un margen negativo de -15,0 millones de euros, frente al margen de 5,4 millones de euros acumulado hasta septiembre de 2009. Entre las ventas realizadas al cierre del tercer trimestre del año caben destacar la del complejo inmobiliario denominado **Triángulo de Princesa** (Madrid) por 122,0 millones de euros, así como las de **dos edificios de oficinas** pertenecientes al Parque Empresarial **El Plantío** (Madrid) por 10,2 millones de euros, el **hotel La Maquinista** (Barcelona) por 7,2 millones de euros y la **residencia El Saler** (Valencia) por 3,5 millones de euros.

5.3. Cartera de proyectos

Han entrado en explotación cuatro edificios de oficinas en Madrid (Fuente de la Mora; Arturo Soria, 343, Encinar Metrovacesa –adquirido en permuta en 2009- y Vía Norte –al que Metrovacesa ha trasladado su sede), y dos hoteles en Barcelona (Diagonal 199 y Hotel Barberá -adquirido llave en mano).

Actualmente, **Metrovacesa continúa desarrollando 5 proyectos**, de los cuales, 4 se encuentra en España y 1 en Francia.

Cartera de proyectos del Grupo Metrovacesa Septiembre-10		
	Proyectos	Superficie Alquilable m ²
España:		
Oficinas	2	19.632
Centros Comerciales	2	59.595
Total España	4	79.227
Total Francia	1	26.611
Total Metrovacesa	5	105.838

El Centro Comercial Arenas de Barcelona, que desarrolla Metrovacesa en la antigua plaza de toros de la Ciudad Condal, se inaugurará a finales de próximo mes de marzo totalmente comercializado, según las previsiones de la Compañía. En la actualidad cerca del 80 por ciento de la superficie alquilable se encuentra ya contratada, mientras que otro 15 por ciento se halla en un avanzado grado de negociación.

El Edificio dispondrá de un gran espacio destinado al entretenimiento, cuyo centro son los más de 6.600 m² destinados a cines, un centro de ocio de FNAC -con 2.000 m² de superficie- y más de 110 locales comerciales situados en 10.000 m². El proyecto cuenta también con un aparcamiento para 1.250 vehículos y 500 motos.

El complejo se completa con un área de oficinas con un total de 4.500 m² de superficie (Edificio E- Forum), alquilado al 100% con posterioridad al cierre.

6. Actividad de promoción residencial y suelo

6.1. Promoción

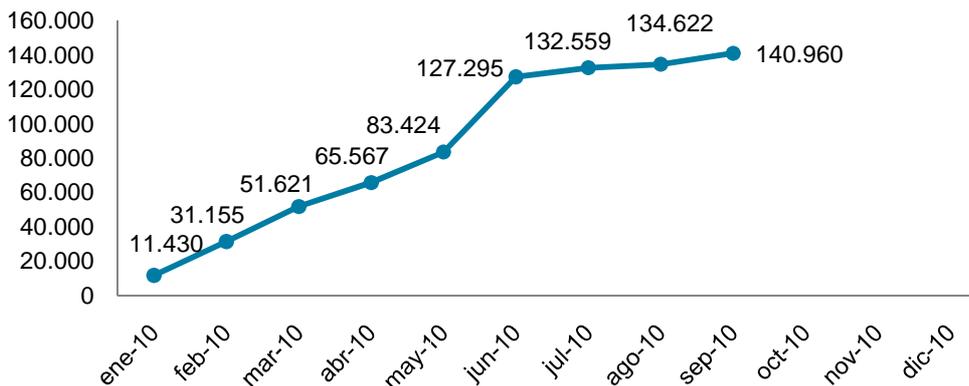
Contribución bruta Promoción de Vivienda			
Millones de euros	9M10	9M09	% Crec.
Ventas promoción de vivienda	141,0	235,9	-40,2%
Coste ventas vivienda	144,3	221,5	-34,8%
Margen bruto Promoción	-3,4	14,4	-123,5%
% Margen bruto / ventas	-2,4%	6,1%	

Los **ingresos acumulados por ventas de viviendas** en el 3T2010 han alcanzado **141,0 millones de euros**, con un margen bruto sobre ingresos del -2,4%.

El número de **viviendas entregadas** hasta septiembre de 2010 se sitúa en **625 unidades**, frente a la cifra de 889 unidades correspondientes al mismo periodo del año anterior. **En el periodo enero–septiembre se han prevenido 437 unidades** (82,8 millones de euros), como resultado de las medidas comerciales iniciadas el año anterior.

Así la cartera de **promoción con riesgo se ha reducido aproximadamente en un 50%** hasta un saldo final a septiembre de 2010 de 630 unidades.

Facturación por Viviendas Entregadas (miles de €)



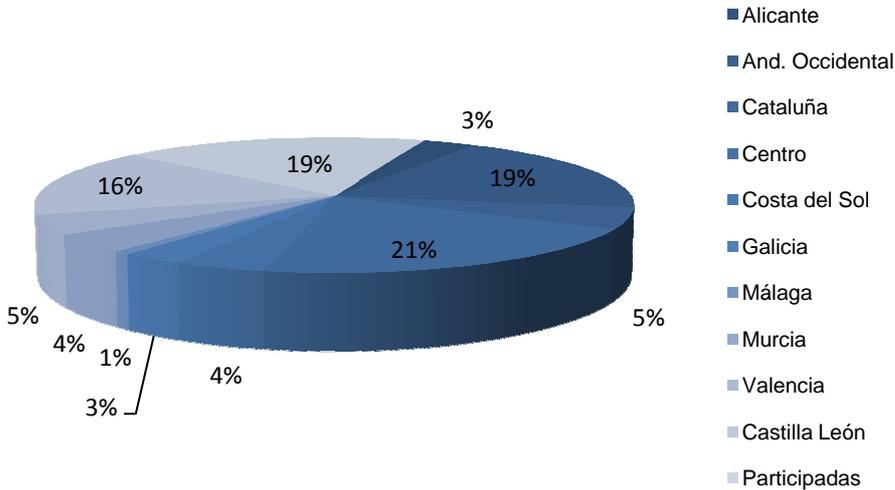
6.2. Suelo

Las ventas acumuladas al tercer trimestre del ejercicio 2010 ascienden a 13,3 millones de euros, con un margen acumulado de 0,5 millones de euros (3,8%).

La mayor concentración de la cartera de suelo se encuentra en la zona **Centro (21%)**, **Andalucía (19%)** y **Castilla y León (16%)**.

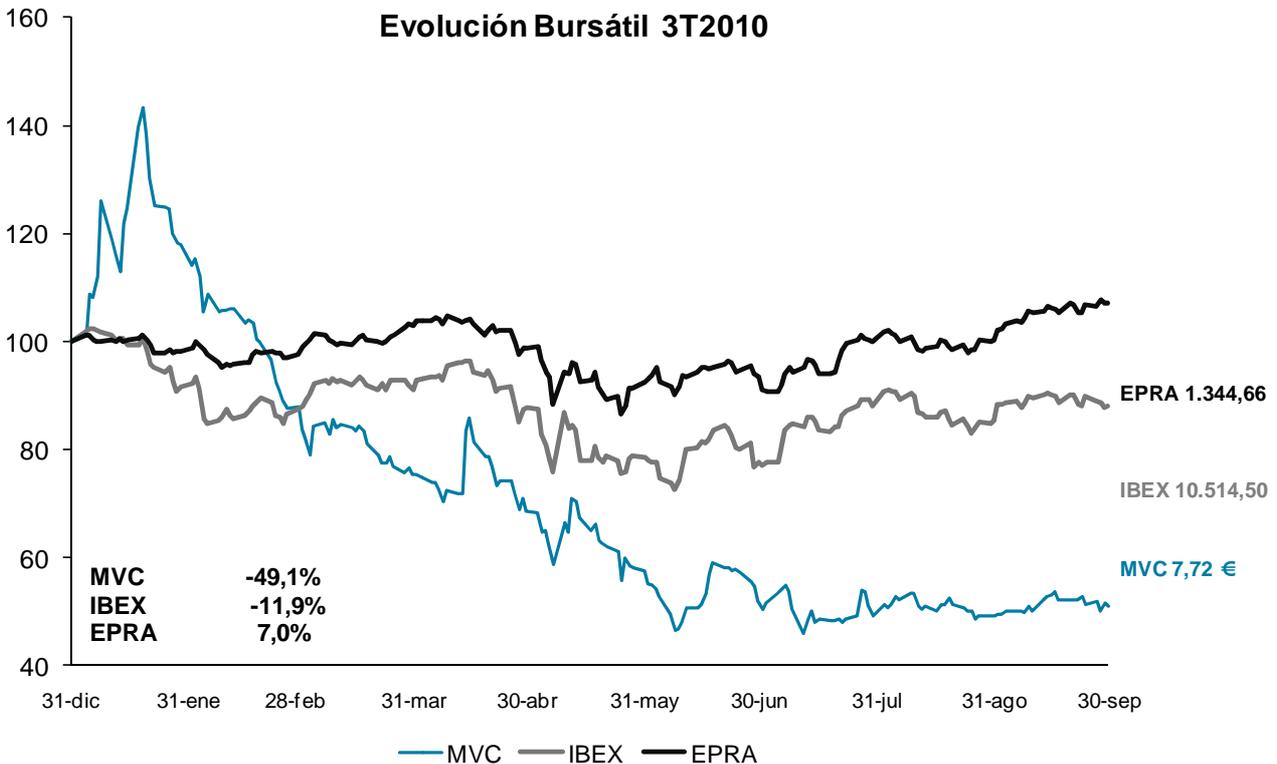
Tan sólo el **2%** de la cartera de suelo de Metrovacesa se encuentra clasificado como **no urbanizable**, mientras que la mayor parte del suelo (64%) se trata de suelo en estado urbanizable.

Cartera de suelo, por regiones



7. Otros datos de interés

7.1. Evolución bursátil



La cotización de las acciones de Metrovacesa se ha estabilizado en el tercer trimestre de 2010 y ha cerrado este período a un precio de 7,72 €, lo que supone una depreciación acumulada en el año del 49,1%. Por su parte, el índice general nacional IBEX 35 mantiene una pérdida acumulada en 2010 del 11,9% y el índice de referencia inmobiliario en Europa, (EPRA), ha cerrado septiembre con un crecimiento total acumulado del 7,0%.

Hasta el cierre de septiembre de 2010 el volumen medio de contratación ha sido de 15.030 acciones diarias. Para favorecer la liquidez y regularidad de la cotización de la acción, Metrovacesa mantiene un contrato de liquidez con Banco Sabadell.

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

A cierre del tercer trimestre de 2010 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. José María Fernández Conquero como vocal del Consejo con carácter dominical en representación del Banco Popular Español con fecha 27/04/2010, ratificado por la Junta General de 29/06/2010
- Ratificación por la Junta General de 29/06/2010 del nombramiento de D. Joan Jiménez como miembro del Consejo, acordado por cooptación por el propio Consejo con fecha 28/07/2009
- Ratificación por la Junta General de 29/06/2010 del nombramiento de D. Carlos Muñoz González-Blanch como miembro del Consejo, acordado por cooptación por el propio Consejo con fecha 29/09/2009
- Ratificación por la Junta General de 29/06/2010 del nombramiento de D. Gonzalo Alcobilla Povedano como miembro del Consejo en representación de la entidad Inmogestión y Patrimonios, S.A., acordado por cooptación por el propio Consejo con fecha 29/09/2009
- Dimisión de D. Jesús Rodríguez Fernández como vocal del Consejo con fecha 27/04/2010
- Dimisión de D. Román Sanahuja Pons como miembro del Consejo con fecha 26/01/2010

Otros Órganos de Gobierno:

- Nombramiento de D. José María Fernández Conquero como vocal de la Comisión Ejecutiva (27/04/2010) y de la Comisión de Auditoría (27/04/2010)
- Dimisión de D. Jesús Rodríguez Fernández como vocal del de la Comisión Ejecutiva (27/04/2010) y de la Comisión de Auditoría (27/04/2010)

7.3 Hechos Relevantes

26/01/2010 – Dimisión de D. Román Sanahuja Pons como Consejero de Metrovacesa

28/01/2010 – Cierre de la venta de Metropark Aparcamientos, S.A.

15/02/2010 - Información de operaciones sobre acciones propias efectuadas entre el 9/11/2009 y el 8/02/2010

01/03/2010 - Resultados correspondientes al ejercicio 2009 (enero- diciembre)

- 19/03/2010 – Comunicación sobre el proceso de refinanciación
- 27/04/2010- Acuerdos Consejo de Administración y Comisiones Ejecutiva y de Auditoría
- 27/04/2010- Información de operaciones sobre acciones propias efectuadas entre el 9/02/2010 y el 20/04/2010
- 28/04/2010- Resultados correspondientes al primer trimestre de 2010 (enero- marzo)
- 27/05/2010- Convocatoria Junta General Ordinaria
- 28/05/2010- Venta del complejo inmobiliario denominado Triángulo Princesa en Madrid
- 17/06/2010- Contrato de liquidez
- 29/06/2010- Acuerdos adoptados en la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2010
- 27/07/2010- Información de operaciones sobre acciones propias efectuadas entre 21/04/2010 y el 20/07/2010
- 30/07/2010- Resultados correspondientes al primer semestre de 2010 (enero- junio)

7.4 Accionariado

Accionariado a 30 de septiembre de 2010	
	% Capital social
Banco Santander ⁽¹⁾	23,63%
Grupo Sanahuja ⁽²⁾	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%
TOTAL ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS	95,18%
<i>Incluye participación directa e indirecta</i>	
⁽¹⁾ Incluye la participación de Banco Español de Crédito del 9,13%	
⁽²⁾ 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:

91 418 42 37
ri@metrovacesa.es

Oficina del accionista:

91 418 42 37
oficinadelaccionista@metrovacesa.es