



COMISIÓN NACIONAL DEL  
MERCADO DE VALORES  
Mercados Primarios  
Departamento de Informes  
Att: D. Carlos Lázaro  
Paseo de la Castellana, 19  
28046 Madrid

Madrid, 18 de mayo de 2007

Estimados Sres.:

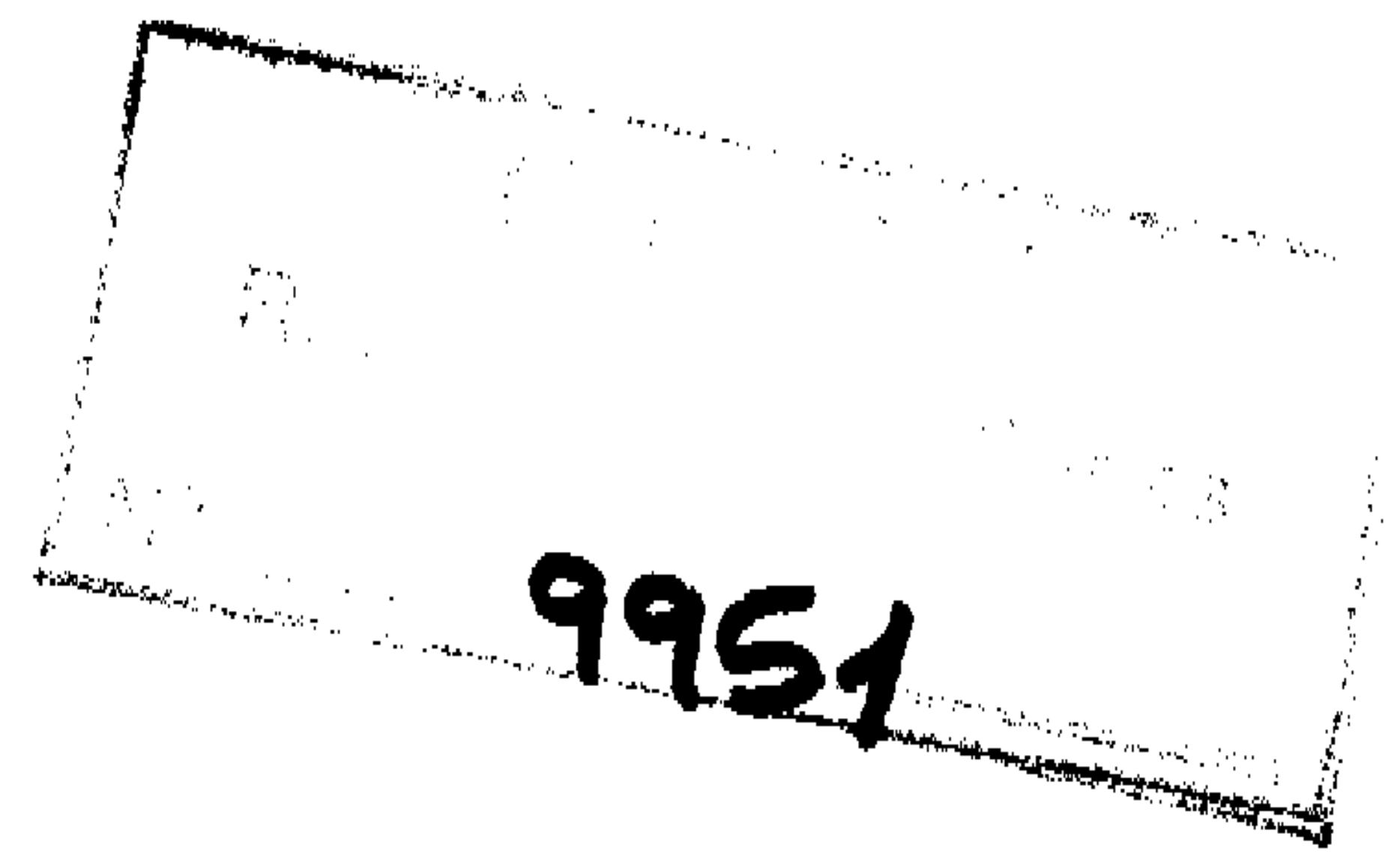
El pasado día 10 de mayo de 2007 les hicimos entrega de una copia de las Cuentas Anuales individuales y consolidadas de las sociedades "Metrovacesa S.A." y "Metrovacesa S.A. y Sociedades Dependientes" correspondientes al ejercicio 2006, antes de su presentación ante la Junta General de Accionistas.

Dicha fotocopia se corresponde fielmente con el original firmado por los miembros del Consejo de Administración de Metrovacesa que en su reunión del día 28 de marzo de 2007, formuló las referidas Cuentas.

Atentamente,

---

José Luis Alonso Iglesias  
Secretario del Consejo de Administración



# **Metrovacesa, S.A.**

Cuentas Anuales  
del ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2006 e  
Informe de Gestión, junto con  
el Informe de Auditoría Independiente

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de  
METROVACESA, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de METROVACESA, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2006, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2006, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2006. Con fecha 31 de marzo de 2006 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2005, en el que expresamos una opinión con una salvedad por falta de uniformidad en la aplicación de principios contables.
3. Metrovacesa, S.A. es la sociedad dominante de un grupo de sociedades que presenta cuentas anuales consolidadas de forma separada de las cuentas anuales adjuntas. Con esta misma fecha emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas de Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera aceptadas por la Unión Europea (NIIF – UE), en el que expresamos una opinión favorable. De acuerdo con las cuentas anuales consolidadas preparadas conforme a las NIIF – UE, el volumen total de activos y de ventas consolidadas asciende a 18.546.209 y 1.495.048 miles de euros, respectivamente, y los resultados consolidados del ejercicio y el patrimonio neto atribuibles a los accionistas de la Sociedad dominante ascienden a 1.791.507 y 4.510.228 miles de euros, respectivamente.
4. Con posterioridad al cierre del ejercicio los mayores accionistas de Metrovacesa, S.A. han alcanzado un acuerdo mediante el cual se comprometen a realizar una serie de actuaciones tendentes a promover un plan de separación que incluye varias operaciones societarias que tendrán impactos en relación con las cuentas anuales adjuntas que son muy significativos y de difícil evaluación en el momento actual. En este sentido, previsiblemente los fondos propios de Metrovacesa, S.A. se verán afectados negativamente, si bien los Administradores están analizando las alternativas existentes para la recuperación de los mismos, considerando, entre otros aspectos, las plusvalías latentes en los activos de la Sociedad (véase Nota 28).
5. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2006 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Metrovacesa, S.A. al 31 de diciembre de 2006, de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados, que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

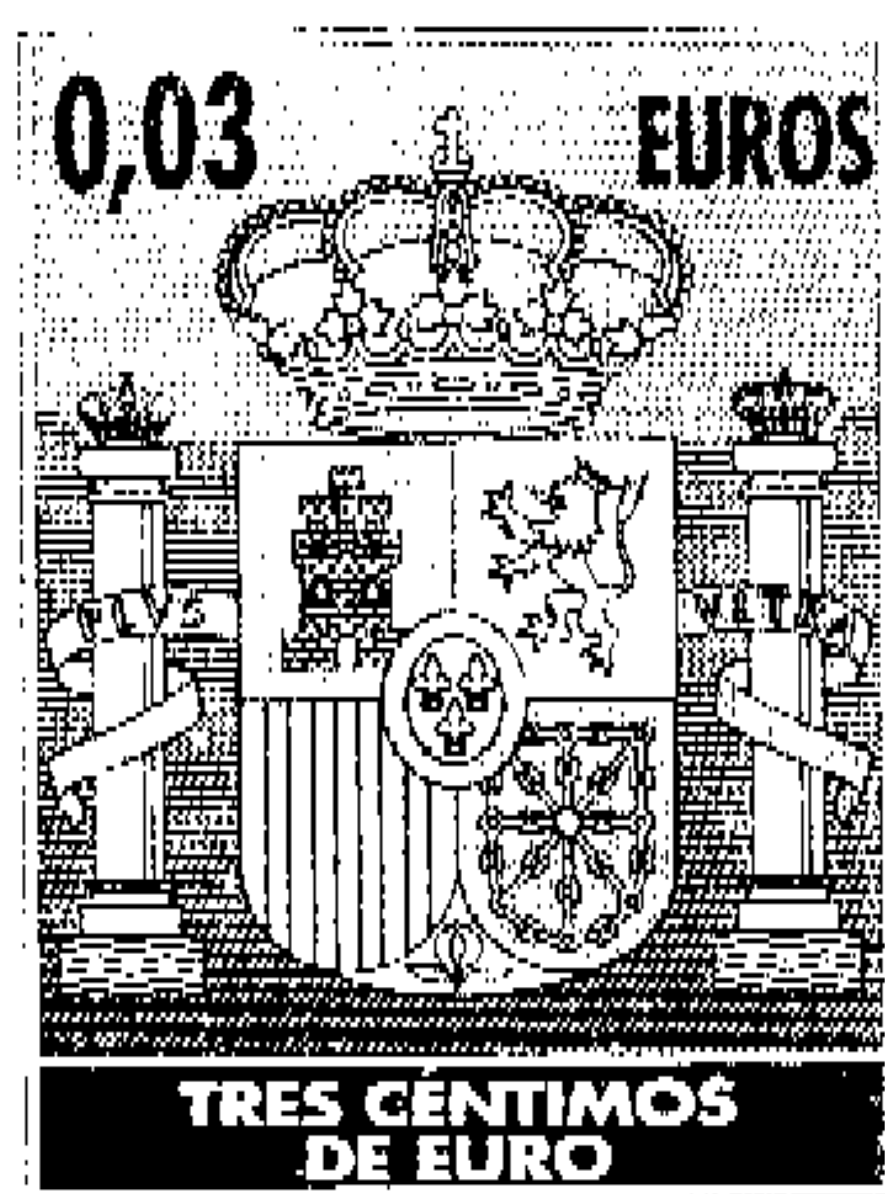
6. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2006 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2006. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

DELOITTE, S.L.  
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692

Javier Parada Pardo

30 de marzo de 2007





010665637

CLASE 8.<sup>a</sup>

**Metrovacesa, S.A.**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión

Correspondientes al Ejercicio 2006

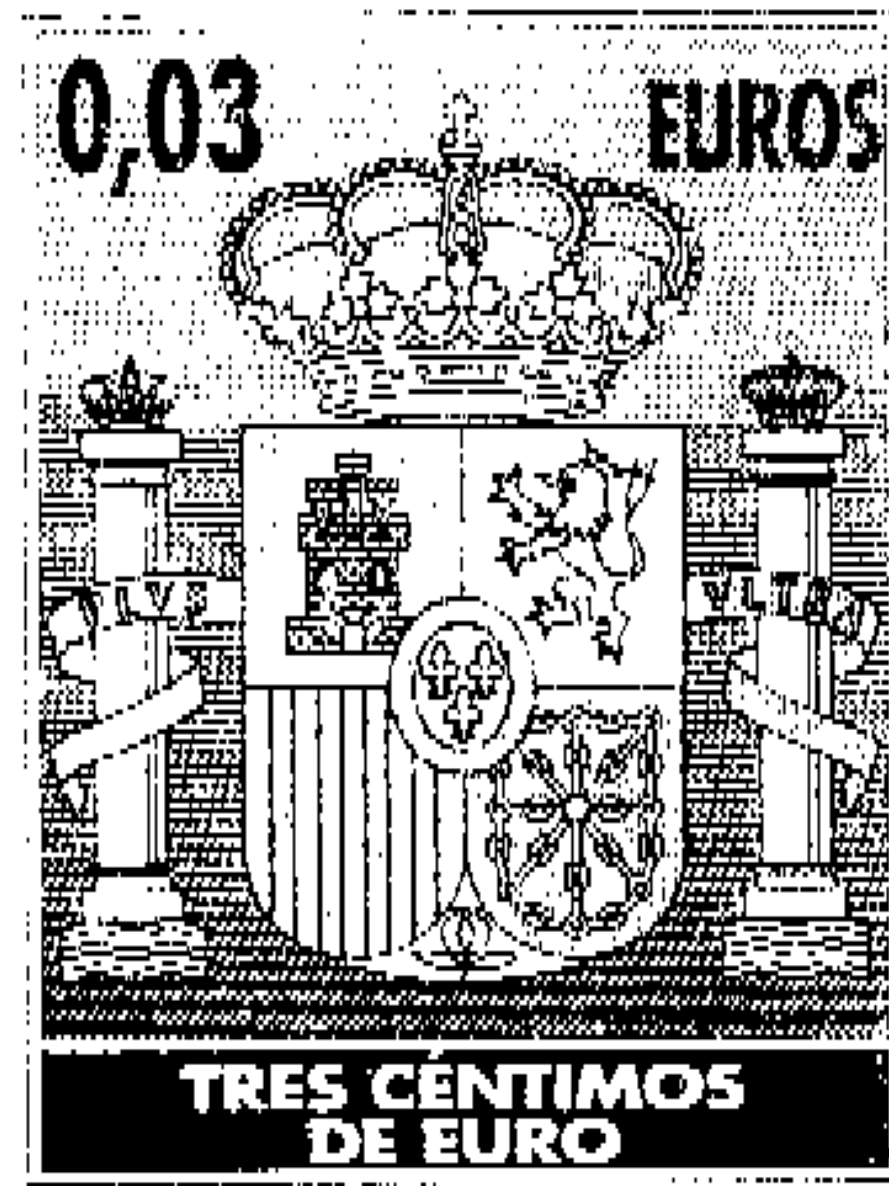
METROVACESA, S.A.  
BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005  
(En miles de euros)

	31/12/2006	31/12/2005	PASIVO	31/12/2006	31/12/2005
<b>ACTIVO</b>					
<b>INMOVILIZADO</b>			<b>FONDOS PROPIOS (Nota 15)</b>		
Gastos de establecimiento (Nota 6)	17.137	21.446	Capital social	152.681	152.681
Inmovilizaciones inmateriales (Nota 7)	19.021	20.171	Prima de emisión	1.139.001	1.139.001
Inmovilizaciones materiales (Nota 8)	1.752.752	1.484.877	Reserva de revalorización	6.530	6.530
Terrenos e inmuebles para arrendamiento	1.339.565	1.283.047	Otras reservas	340.279	271.376
Otras instalaciones y mobiliario	8.547	7.342	Pérdidas y Ganancias	385.097	232.781
Otro inmovilizado material	5.238	5.154	Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	(101.787)	(96.698)
Anticipos e inmovilizado en curso	568.701	358.737			
Provisiones	(20.560)	(30.677)	<b>INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>		
Amortizaciones	(148.739)	(138.726)		1.160	-
			<b>PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (Nota 16)</b>		
				20.900	25.851
			<b>ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>		
Inmovilizaciones financieras (Nota 9)	4.387.303	4.146.734	Deudas con entidades de crédito (Nota 17)	4.992.322	4.933.845
Participaciones en empresas del Grupo y Asociadas	3.994.231	3.964.069	Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	4.632.842	4.583.717
Créditos a empresas del Grupo y Asociadas (Nota 20)	381.766	175.538	Otros acreedores a largo plazo (Nota 19)	171.618	161.965
Cartera de valores a largo plazo	6.182	6.182	Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	187.185	187.486
Otros créditos	1.783	1.078		677	677
Depósitos y fianzas a largo plazo	17.657	15.272			
Provisiones	(14.316)	(15.405)			
Deudores a largo plazo (Nota 11)	4.021	7.972	<b>ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>		
Acciones Propias (Nota 15)	2.070	-	Deudas con entidades de crédito (Nota 17)	1.021.740	782.892
			Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 20)	429.295	259.136
<b>GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (Nota 10)</b>			Emisión de obligaciones (Nota 18)	-	54
			Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 20)	5.344	5.093
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>			Existencias (Nota 12)		
Existencias (Nota 12)	1.730.384	1.714.870	Deudores	395.001	335.372
Deudores	1.600.978	1.407.802	Cartera de valores a largo plazo	136.463	155.257
Cartera de valores a largo plazo	92.680	158.515	Deudores por ventas y prestaciones de servicios (Nota 13)	134.217	60.349
Cartera de valores a corto plazo	77.257	139.368	Deudores por compras o prestación de servicios	124.321	119.766
Cartera de valores a corto plazo	65	398	Otras deudas no comerciales	154.758	130.392
Deudores por ventas y prestaciones de servicios (Nota 13)	65	398	Administraciones Públicas (Nota 21)	37.484	25.169
Empresas del Grupo y Asociadas deudores (Nota 20)	5.528	5.445	Otras deudas a corto plazo (Nota 22)	117.274	105.223
Deudores varios	13.392	16.907	Tesorería	2.167	3.650
Administraciones Públicas (Nota 21)	(3.562)	(3.603)	Ajustes por periodificación	35.175	49.195
Provisiones	9.550	58.804			
Inversiones financieras temporales (Nota 14)	16.998	89.608	<b>TOTAL PASIVO</b>	7.957.923	7.448.259
Tesorería	178	141			
Ajustes por periodificación			<b>TOTAL ACTIVO</b>	7.957.923	7.448.259

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2006



CLASE 8.<sup>a</sup>



010665638

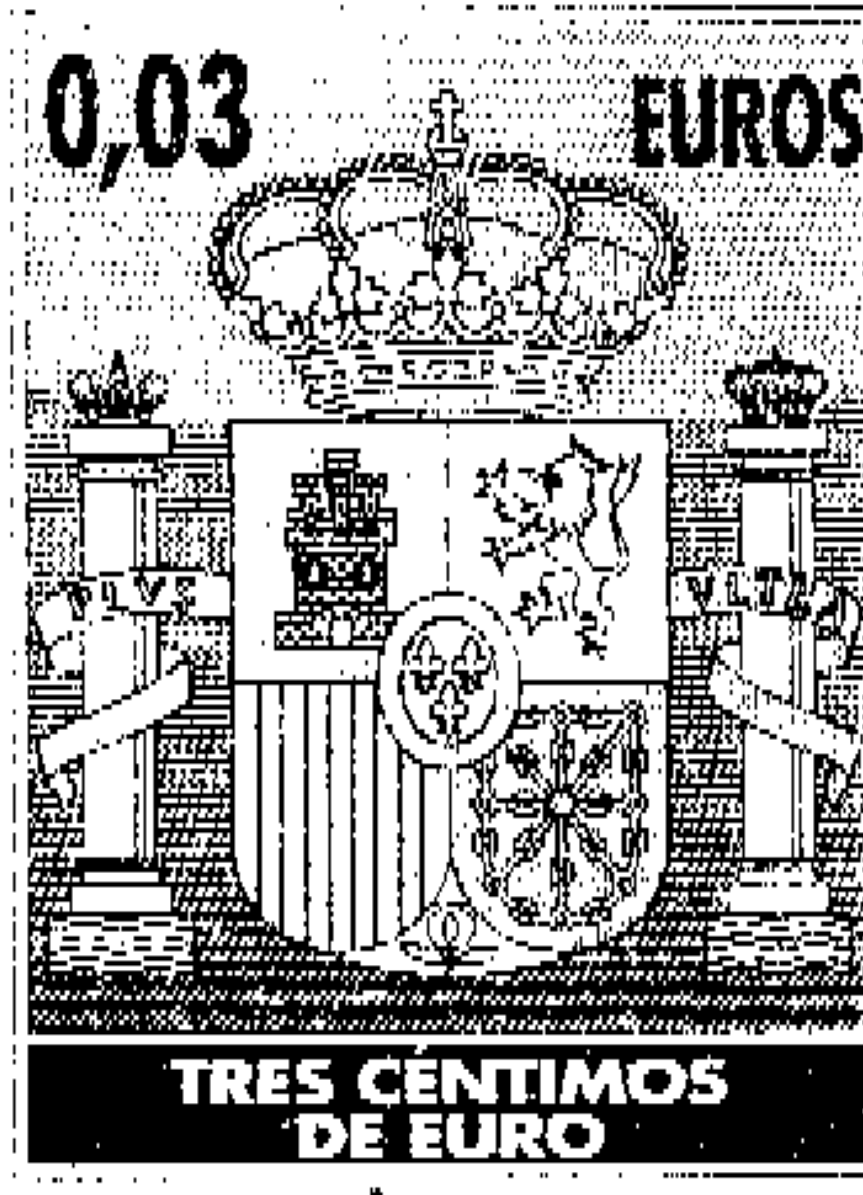
**METROVACESA, S.A.**  
**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005**  
(En miles de euros)

	2006	2005	HABER	2006	2005
<b>GASTOS</b>			<b>INGRESOS</b>		
A provisionamientos (Nota 24.a)	513.581	652.126	Importe neto de la cifra de negocios (Nota 24.e)	832.590	748.068
Consumo de solares	142.517	173.712	Ventas de inmuebles	701.411	627.675
Obras y servicios realizado por terceros	370.984	478.414	Ingresos por alquileres	129.280	117.484
<b>Gastos de personal (Nota 24.b)</b>	<b>34.094</b>	<b>32.574</b>	Prestaciones de servicios	1.899	2.909
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	33.598	30.732	Aumento de existencias terminadas y en curso	118.416	242.974
Amortización gastos primer establecimiento (Nota 6)	5.109	2.918	Traspaso de existencias a inmovilizado	687	-
Amortización inmovilizado inmaterial (Nota 7)	4.320	3.990	Trabajos realizados por la empresa para el inmovilizado (Nota 8)	10.874	8.201
Amortización inmovilizado material (Nota 8)	24.151	23.824	Otros ingresos de explotación (Nota 24.e)	20.125	19.783
Otros Gastos periodificables (Nota 10)	18	-			
<b>Variación de las provisiones de tráfico</b>	<b>(5.111)</b>	<b>(13.670)</b>			
Variación de las provisiones de existencias (Nota 12)	1.039	568			
Variación de las provisiones de insolvencia	2.484	(1.763)			
Variación otras provisiones de tráfico (Nota 16)	(8.634)	(12.475)			
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>75.689</b>	<b>73.382</b>			
Servicios exteriores (Nota 24.d)	68.868	67.818	Ingresos de participaciones en capital	174.962	29.577
Tributos	6.821	5.564	De empresas del grupo y asociadas (Nota 24.c)	174.962	29.577
<b>BENEFICIO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>330.921</b>	<b>243.882</b>			
Gastos financieros	5.486	2.687	Otros intereses e ingresos asimilados	8.065	4.454
Por deudas con empresas del Grupo y Asociadas (Nota 24.c)			Empresas del grupo y asociadas (Nota 24.c)	7.158	3.470
Por deudas con terceros y gastos asimilados (Nota 24.h)	202.079	165.022	Otros intereses	907	984
<b>BENEFICIO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>306.383</b>	<b>110.204</b>	<b>RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>	<b>24.538</b>	<b>133.678</b>
Variación de la provisión para riesgos y gastos (Nota 24.g)	1.419	5.002	Beneficios procedentes del inmovilizado (Nota 24.f)	131.226	264.944
Variación de las provisiones del inmovilizado (Nota 24.g)	(14.239)	22.185	Beneficios por operaciones con acciones propias (Nota 24.f)	655	-
Pérdidas procedentes del inmovilizado material, inmaterial y cartera de control (Nota 24.g)	396	474			
Pérdidas por venta de acciones propias	-	11.260			
Otros gastos extraordinarios	-	76.268			
<b>RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS</b>	<b>144.305</b>	<b>149.755</b>			
<b>BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>450.688</b>	<b>259.959</b>			
Impuesto sobre sociedades (Nota 21)	65.591	27.178			
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIO)</b>	<b>385.097</b>	<b>232.781</b>			

Las Notas 1 a 29 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2006

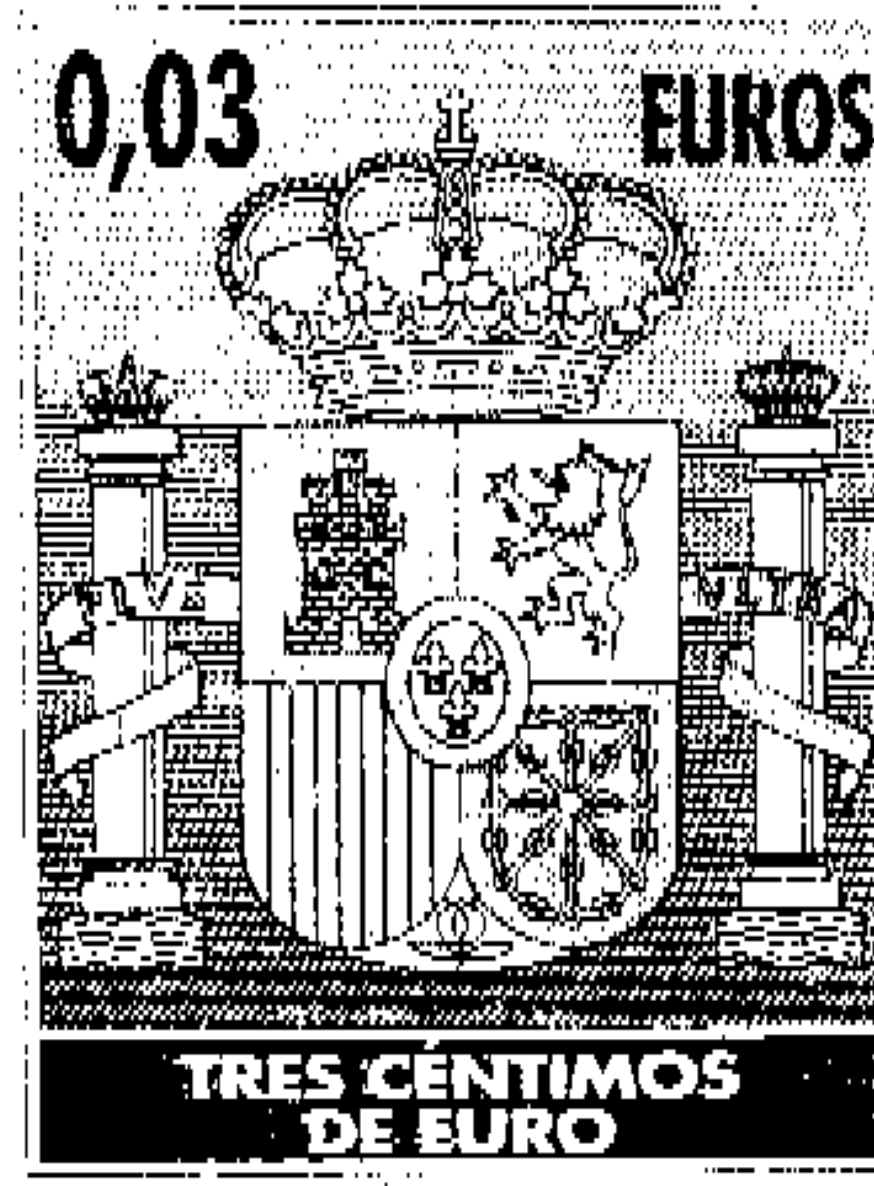


CLASE 8.<sup>a</sup>



010665639





010665640

CLASE 8.<sup>a</sup>

## **Metrovacesa, S.A.**

Memoria del ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2006

### **1. Constitución, actividad y régimen legal de la Sociedad**

#### ***a) Constitución y domicilio Social***

Metrovacesa, S.A. (en lo sucesivo Metrovacesa o la Sociedad) tiene su domicilio social en Madrid, Plaza Carlos Trías Bertrán nº 7 - 6ª planta.

La Sociedad es cabecera de un Grupo de varias sociedades cuyas actividades son complementarias a las que lleva a cabo, efectuándose transacciones entre ellas. (véase Nota 24.c).

#### ***b) Actividad***

Su actividad consiste en:

1. La adquisición o construcción de toda clase de fincas para su explotación en régimen de arrendamiento o en cualquier otro que permita el ordenamiento jurídico.
2. La promoción, urbanización y parcelación de bienes inmuebles en general.
3. El desarrollo de actuaciones, bien directamente, bien a través de sociedades filiales, de:
  - a. Gestión inmobiliaria en beneficio propio o en favor de terceros.
  - b. Promoción y gestión de comunidades inmobiliarias.
  - c. Explotación de instalaciones hoteleras y turísticas, centros comerciales y aparcamientos de vehículos, así como cualquier otra actividad relacionada con el mencionado objeto social.
4. Participar, en los términos que el Consejo de Administración determine, en el capital de otras sociedades cuyo objeto social sea análogo al descrito en los números precedentes.

#### ***c) Régimen legal***

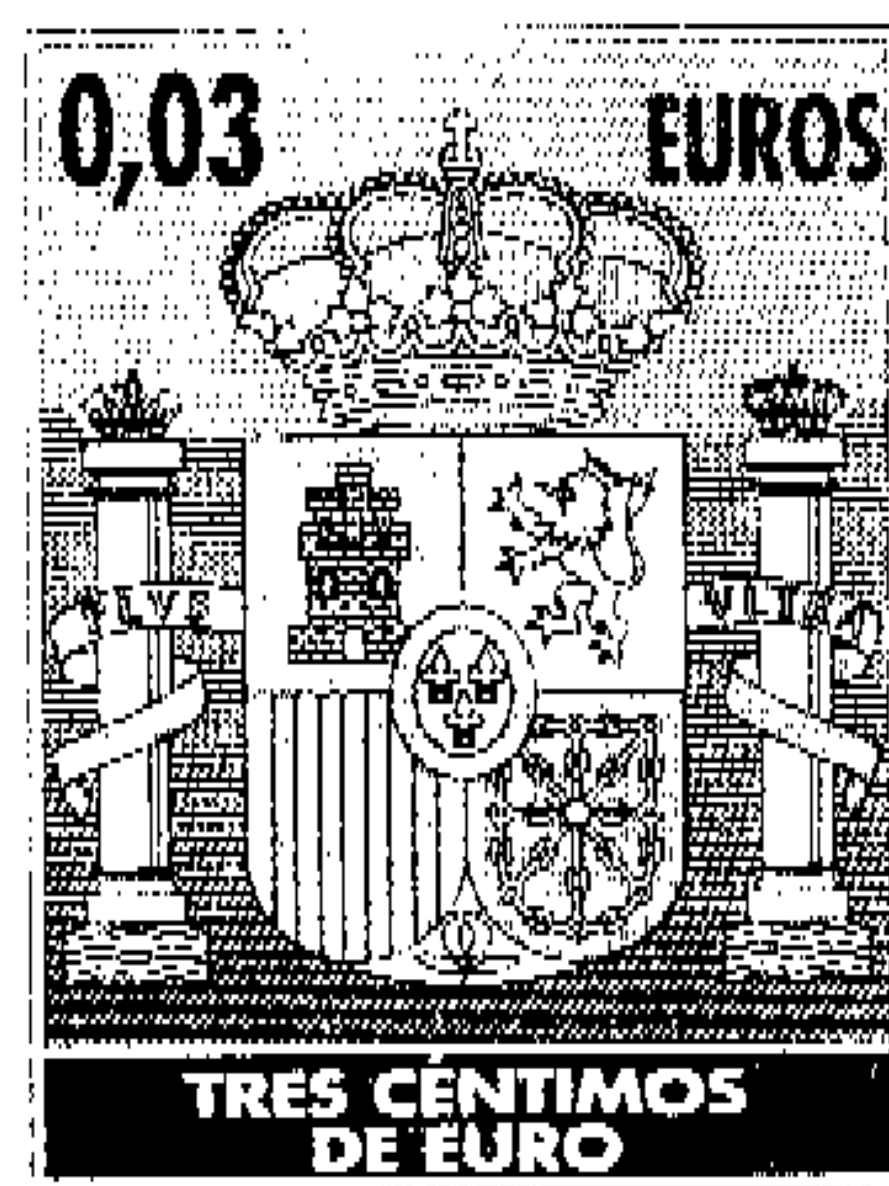
La Sociedad se rige por sus Estatutos Sociales y por la vigente Ley de Sociedades Anónimas.

### **2. Fusión**

Con fecha 17 de noviembre de 2003 se otorgó la escritura de fusión por absorción de Metrovacesa, S.A. (Sociedad Absorbente) y sus sociedades dependientes, Metrovacesa de Viviendas, S.L., Metropolitana Propietaria de Inmuebles Comerciales, S.A. y Metrovacesa Residencial, S.A. (Sociedades Absorbidas), con efectos contables 1 de enero de 2003, fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas se consideraron realizadas por cuenta de la sociedad absorbente.



CLASE 8.ª



010665641

Dicha fusión por absorción se produjo a través de la disolución sin liquidación de las sociedades absorbidas, traspasándose en bloque a la sociedad absorbente la totalidad de sus respectivos patrimonios, sin que se produjera ningún aumento de capital en Metrovacesa S.A., al ser titular de la totalidad de las participaciones sociales y acciones en que se dividía el capital social de las sociedades absorbidas.

Con la misma fecha de la fusión anterior, se otorgó la escritura de fusión por absorción por Metrovacesa S.A. como sociedad absorbente y Bami, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos (en lo sucesivo Bami) como sociedad absorbida. Dicha fusión se produjo por extinción de la personalidad jurídica de esta última, y la transmisión en bloque de su patrimonio a la sociedad absorbente con efectos contables 1 de enero de 2003, fecha a partir de la cual las operaciones de la sociedad absorbida se consideraron realizadas por cuenta de la sociedad absorbente.

Los datos relativos a ambas fusiones así como los beneficios fiscales aportados por las sociedades absorbidas se incluyeron en las cuentas anuales del ejercicio 2003.

### **3. Bases de presentación de las cuentas anuales**

#### **a) *Imagen fiel***

Las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2006 han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2006 y se presentan siguiendo las normas de la Ley de Sociedades Anónimas, el Plan General de Contabilidad y las Normas de Adaptación del mismo a las Empresas Inmobiliarias de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los recursos obtenidos y aplicados de la Sociedad. Estas cuentas anuales se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

#### **b) *Principios contables aplicados***

El Balance y la cuenta de pérdidas y ganancias se han confeccionado siguiendo los principios contables de prudencia, empresa en funcionamiento, registro, precio de adquisición, devengo, correlación de ingresos y gastos, no compensación, uniformidad e importancia relativa que determinan las normas mercantiles vigentes, aclarando en la presente Memoria todos los apartados que, por su naturaleza o importancia relativa, merecen una explicación complementaria.

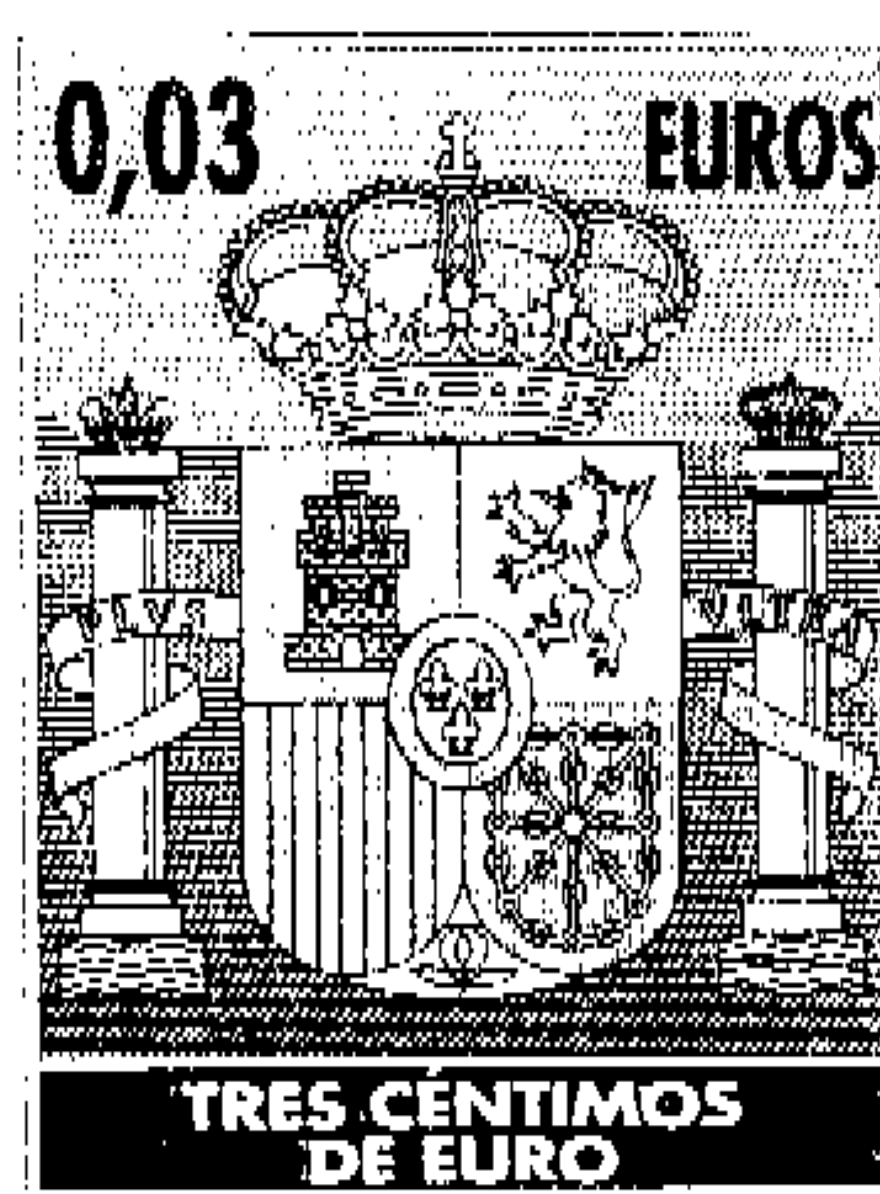
#### **c) *Comparación de la información***

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2006, las correspondientes al ejercicio anterior.

#### **d) *Presentación de las cuentas anuales***

De acuerdo con la normativa legal vigente en materia contable, las cuentas anuales se presentan expresadas en miles de euros.





010665642

CLASE 8.ª

e) *cuentas anuales consolidadas*

Según se indica más ampliamente en la Nota 9, la Sociedad posee participaciones mayoritarias en diversas sociedades. Por ello, de acuerdo con el Real Decreto 1.815/1991 de 20 de diciembre, está obligada a formular y presentar cuentas anuales consolidadas, aunque dicha obligación no le exime de formular y presentar cuentas anuales individuales. Las presentes cuentas anuales corresponden exclusivamente a las individuales de Metrovacesa, S.A.

4. Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado obtenido en el ejercicio 2006, formulada por el Consejo de Administración para ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la que se muestra a continuación:

	Miles de euros
<b>Beneficio obtenido en el ejercicio</b>	<b>385.097</b>
<b>Distribución:</b>	
A Reservas voluntarias	9.960
A Dividendo a cuenta	106.877
A Dividendo complementario	267.191
A prima de Asistencia a Junta	1.069
	<b>385.097</b>

A cuenta de la citada propuesta de distribución de resultado, el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión de 14 de diciembre de 2006, aprobó la distribución de un primer dividendo a cuenta de carácter ordinario, de 1 euro por acción, que al 31 de diciembre de 2006 figuraba registrado en el epígrafe "Otras deudas" del pasivo del balance de situación adjunto (véase Nota 22), por un total de 101.787 miles de euros, calculado sobre las acciones existentes a cierre de ejercicio. Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión del 10 de enero de 2007 aprobó que el dividendo a cuenta de 1 euro por acción, pendiente de pagar, se hiciera extensivo a las acciones nuevas a emitir como consecuencia de la ampliación de capital liberada de una acción nueva por cada 20 antiguas que en ese momento estaba en curso (véase Nota 28).

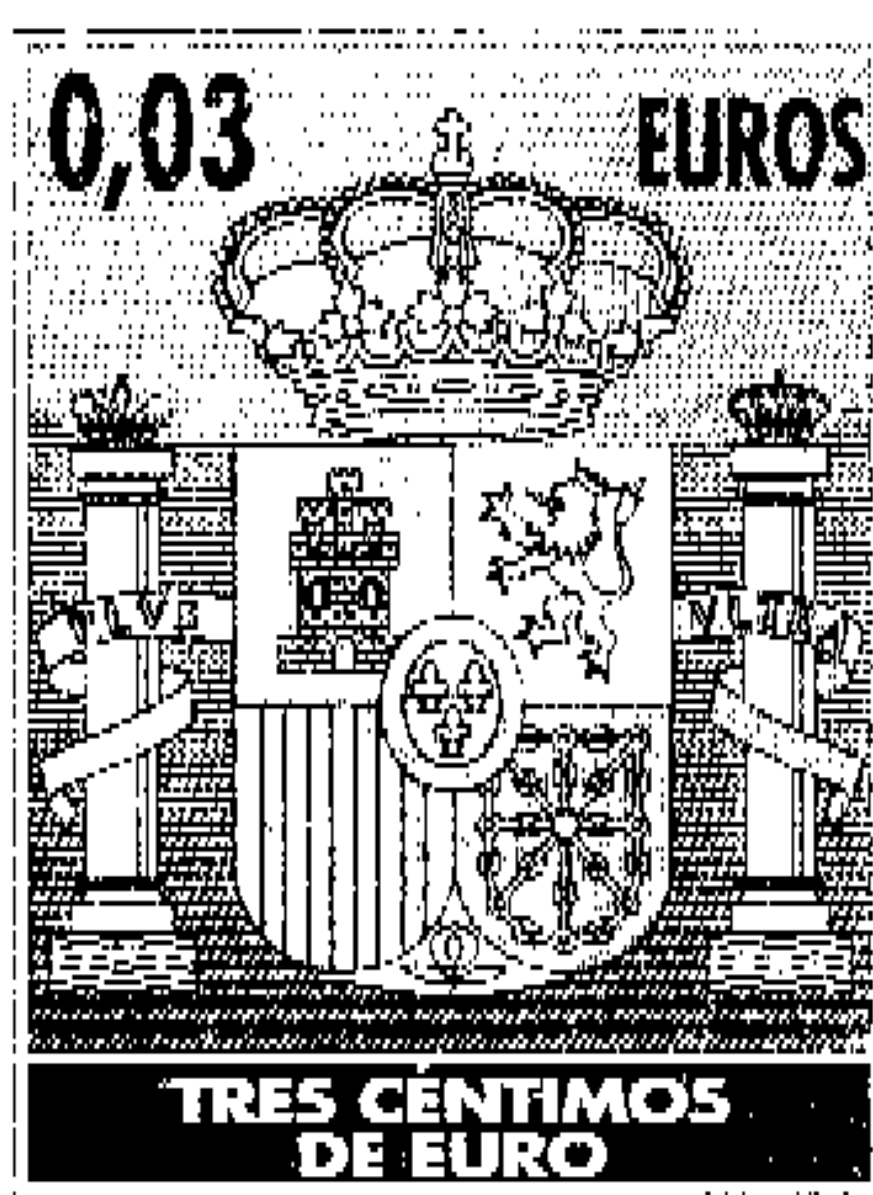
El dividendo a cuenta total, tras la ampliación de capital liberada que ascendió a 5.089.358 nuevas acciones, quedó en 106.877 miles de euros, de los que 5.089 miles de euros corresponden a las acciones provenientes de la mencionada ampliación. Este dividendo ha sido pagado con fecha 31 de enero de 2007.

Del estado contable cerrado con fecha 30 de noviembre de 2006 preparado por los Administradores de acuerdo con los requisitos legales del artículo 216 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, se desprendía la existencia de liquidez suficiente para el pago del mismo, cubierta por el saldo a 30 de noviembre de 2006 de líneas de crédito disponibles por 270.487 miles de euros, y una estimación de movimientos de tesorería entre esta fecha y la fecha de pago del dividendo a cuenta, 31 de enero de 2007, que arrojaba unas salidas netas por 6.332 miles de euros, lo que daba una estimación de un saldo total disponible para la fecha de pago de 264.155 miles de euros. Adicionalmente se puso de manifiesto la existencia de resultados suficientes tras la deducción de las cantidades con las que debían dotarse las reservas obligatorias por Ley y disposiciones estatutarias, así como la estimación del impuesto a pagar sobre dichos resultados, no existiendo pérdidas procedentes de ejercicios anteriores.





CLASE 8.ª



010665643

Se propone a la Junta General de Accionistas la aprobación del pago de un dividendo complementario de 2,50 euros por acción lo que supone un importe total de 267.191 miles de euros, correspondiente a 106.876.533 acciones teniendo en cuenta la ampliación de capital liberada realizada por la Sociedad e inscrita con fecha 26 de enero de 2007.

##### 5. Normas de valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las cuentas anuales para el ejercicio 2006, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y su posterior adaptación sectorial a las empresas inmobiliarias, han sido las siguientes:

###### **a) Gastos de establecimiento**

Los gastos de establecimiento, que incluyen los gastos derivados de las ampliaciones de capital, se muestran contabilizados por los costes incurridos, netos de la correspondiente amortización acumulada, y se amortizan en un plazo no superior a cinco años.

El cargo a los resultados del ejercicio 2006 en concepto de amortización de los gastos de ampliación de capital ha ascendido a 5.109 miles de euros.

###### **b) Inmovilizaciones inmateriales**

El inmovilizado inmaterial está formado principalmente por el fondo de comercio de fusión surgido en el ejercicio 2001 por la fusión de Bami con Inmobiliaria Zabálburu, S.A. e Inmopark 92 Madrid, S.A. Dicho fondo de comercio fue calculado por la diferencia existente entre el valor contable de la participación de Bami en el capital de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. y el valor de los fondos propios de la mencionada sociedad dependiente, corregido en el importe de las plusvalías tácitas imputadas a los activos de dicha sociedad.

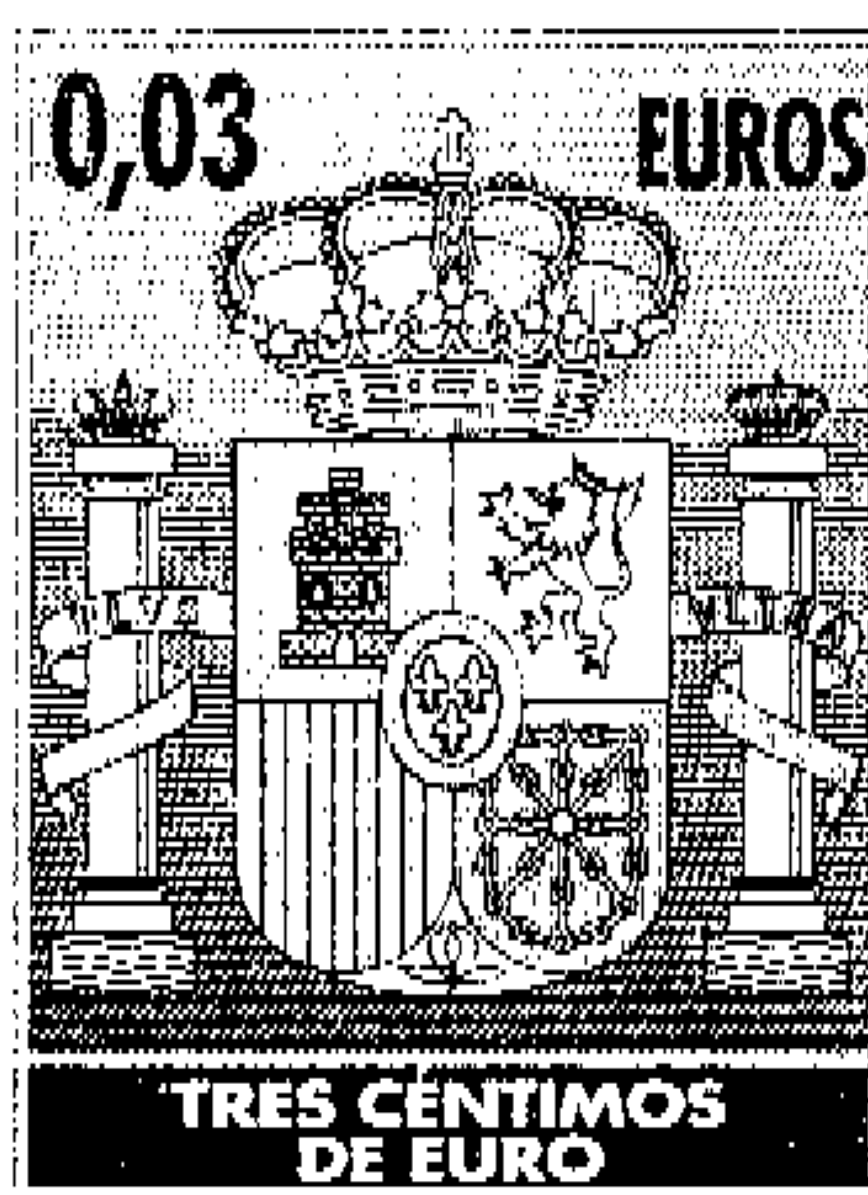
La diferencia positiva existente entre el coste de adquisición de las acciones de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. y su valor teórico contable participado, fue imputado directamente, y en la medida de lo posible, a los elementos patrimoniales de la sociedad dependiente, aumentando el valor de los activos inmobiliarios de la misma (véase Nota 8).

El fondo de comercio registrado en este epígrafe se amortiza linealmente en 20 años, que es el periodo en el que se estima que contribuirá a la obtención de beneficios para la Sociedad.

Las aplicaciones informáticas adquiridas o elaboradas por la Sociedad se encuentran registradas a su precio de adquisición o al coste de producción, en su caso, amortizándose linealmente en 4 años.

Asimismo, el inmovilizado inmaterial incluye costes incurridos en relación con marcas registradas, que se valoran a su precio de coste o de adquisición, y que se amortizan linealmente en la vida útil de las mismas.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2006 en concepto de amortización del inmovilizado inmaterial, ha ascendido a 4.320 miles de euros.



010665644

CLASE 8.<sup>a</sup>

### c) Inmovilizaciones materiales

El inmovilizado material se encuentra registrado al coste de adquisición o a su coste de producción al que se incorpora el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realizan, con el mismo criterio de valoración actualizado, en los casos que procede, menos la correspondiente amortización acumulada.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se registran como "Servicios exteriores" en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se reflejan al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos, los costes internos determinados en función de los consumos propios de materiales y los costes de fabricación aplicados con los mismos criterios que los empleados para la valoración de las existencias.

Los intereses y otras cargas financieras incurridos durante el periodo de construcción del inmovilizado material se consideran como mayor coste del mismo y se registran como "Trabajos realizados por la empresa para el inmovilizado".

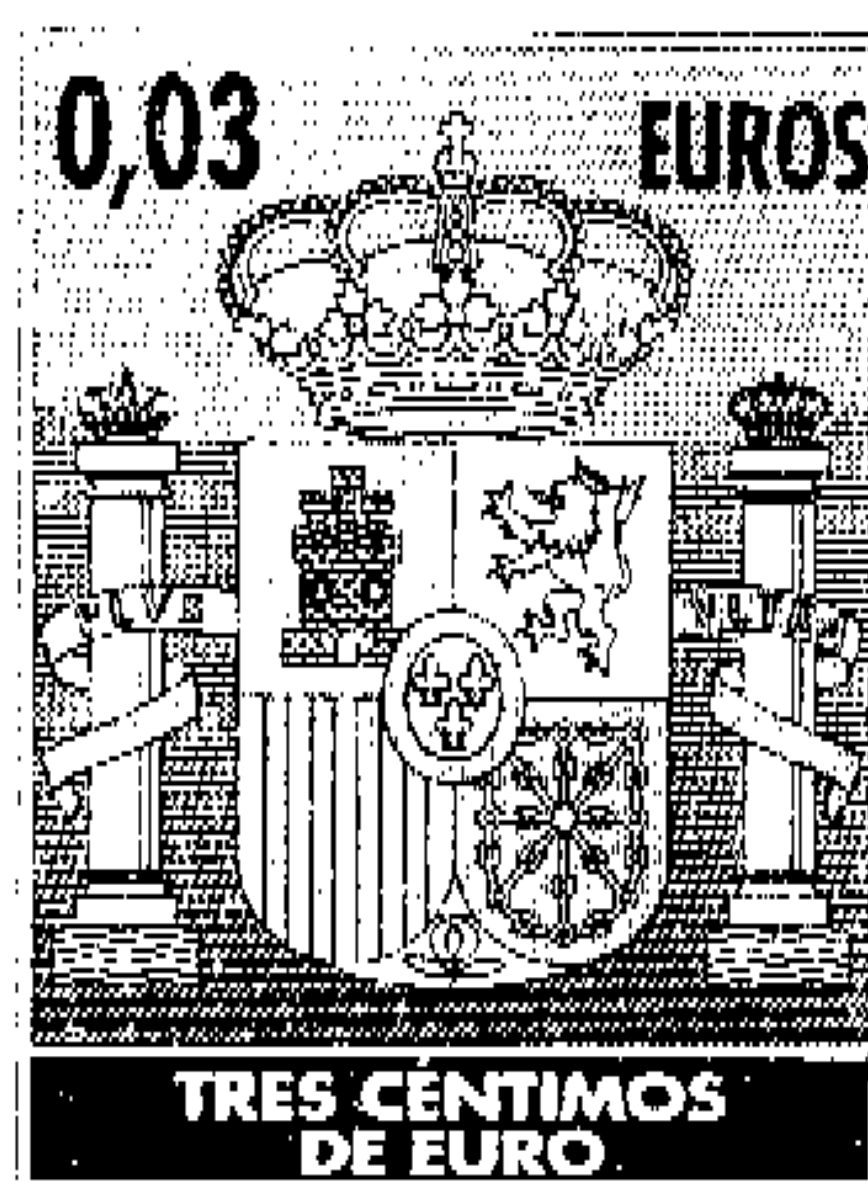
La amortización del inmovilizado material se calcula de forma lineal, en función de los años de vida útil estimados de los activos. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste actualizado, en los casos que procede, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

	Porcentaje anual	Años de vida útil estimados
Sistema de amortización lineal:		
Inmuebles para arrendamiento	1,33 - 2	50 - 75
Otras instalaciones	5,55-10	10-18
Mobiliario	10	10
Equipos proceso de información	25	4
Otro inmovilizado material	8 - 15	4- 12

El inmovilizado en curso no comienza a amortizarse hasta su entrada en funcionamiento, momento en que se traspa a su correspondiente cuenta de inmovilizado material, según su naturaleza.

Las plusvalías asignadas a inmuebles como consecuencia de la fusión realizada durante el ejercicio 2001 de Bami con Inmobiliaria Zabálburu, S.A. e Inmopark 92 Madrid, S.A. (véase Nota 5.b) se amortizan en función de la vida útil residual de los activos a los que están asignadas, a excepción de las correspondientes a los terrenos en los que están construidos los inmuebles mencionados, que ascienden aproximadamente a 34.148 miles de euros. La imputación a terrenos de las plusvalías de activos aportados por Inmobiliaria Zabálburu, S.A. se realizó a partir de las tasaciones de expertos independientes obtenidas para los principales inmuebles. Esta fusión tuvo efectos económicos y jurídicos desde el 1 de enero de 2001, habiéndose registrado todos los activos y pasivos en los estados financieros por la Sociedad receptora de la aportación al valor neto en libros de la Sociedad aportante, con excepción de los siguientes elementos patrimoniales:





010665645

CLASE 8.<sup>a</sup>

	Miles de euros
Asignación de plusvalías de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. a activos fijos	99.468
Asignación de plusvalías de Inmopark 92 Madrid, S.A. a activos circulantes	4.075
Impuesto diferido en la asignación de plusvalías (Nota 21)	(31.266)
Fondo de comercio (Nota 7)	18.795
<b>Total plusvalía neta</b>	<b>91.072</b>

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2006 en concepto de amortización del inmovilizado material, ha ascendido a 24.151 miles de euros.

La Sociedad procede a dotar provisiones sobre el valor de su inmovilizado material cuando se produce una depreciación duradera que no se considera definitiva.

**d) Inmovilizaciones financieras e inversiones financieras temporales**

*Participaciones en empresas del Grupo y Asociadas*

Las participaciones en empresas del Grupo y Asociadas se encuentran registradas al coste de adquisición o a su valor teórico-contable, si éste fuese menor a aquél, dotándose las provisiones necesarias para reflejar la depreciación experimentada. En la determinación de este valor se han considerado aquellas plusvalías latentes directamente asignables a sus elementos de activo, existentes en el momento de la adquisición de la participación y que subsisten en la actualidad.

Al 31 de diciembre de 2006 las provisiones por depreciación de valores negociables en empresas del Grupo y Asociadas ascienden a 14.193 miles de euros.

La Sociedad considera como empresas del grupo aquéllas en las que participa mayoritariamente en su capital social y como empresas asociadas aquéllas otras en las que su participación es igual o superior al 20% del capital social. Los estados financieros adjuntos no reflejan los aumentos o disminuciones del valor de las participaciones de la Sociedad en dichas sociedades que resultarían de aplicar criterios de consolidación. Dicha información se presenta en las cuentas anuales consolidadas que la Sociedad formula separadamente siguiendo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en esta misma fecha, que muestran unos activos, fondos propios, cifra de negocio y resultado atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante por importes de 18.546.209 miles de euros, 6.482.386 miles de euros, 1.495.048 miles de euros, y 1.791.507 miles de euros, respectivamente.

*Créditos a largo plazo y corto plazo*

Corresponden a créditos no comerciales, tanto a largo como a corto plazo y se registran por su valor nominal que coincide con el importe entregado, o a su valor estimado de realización, si éste fuese menor a aquél.

Los ingresos por intereses se registran en el ejercicio en que se devengan, siguiendo un criterio financiero.



010665646

## CLASE 8.<sup>a</sup>

### *Cartera de valores a largo plazo y corto plazo*

Las inversiones de esta naturaleza mantenidas por la Sociedad al 31 de diciembre de 2006 se encuentran registradas a su precio de adquisición o a su valor teórico-contable, si éste fuese menor a aquél. En la determinación de este valor se han considerado aquellas plusvalías latentes directamente asignables a sus elementos de activo, existentes en el momento de la adquisición de la participación y que subsisten en la actualidad.

### *Otras inversiones financieras temporales y tesorería*

Estos activos monetarios se presentan a su coste de adquisición, incluyéndose los intereses devengados de acuerdo con un criterio financiero.

### *Depósitos y fianzas*

Los depósitos y fianzas entregados en garantía del cumplimiento de obligaciones se presentan valoradas por los importes efectivamente desembolsados.

### **e) Acciones propias**

Las acciones propias se valoran al menor de su precio de adquisición más los gastos inherentes a la operación, su valor de mercado o su valor teórico contable, sin plusvalías tácitas latentes, constituyéndose la correspondiente reserva indisponible.

Como valor de mercado se considera la cotización oficial media del último trimestre o la cotización al cierre, la que resulte inferior.

Al cierre del ejercicio 2006 la Sociedad mantenía en su balance 27.376 acciones propias por un importe total de 2.070 miles de euros (véase Nota 15).

### **f) Existencias**

Corresponden, básicamente, a terrenos y promociones inmobiliarias destinadas a la venta. Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros incurridos, sólo en el caso de que estén desarrollando actuaciones sobre los mismos, o a su valor de realización, si éste fuera menor, dotando en su caso las correspondientes provisiones por depreciación de existencias.

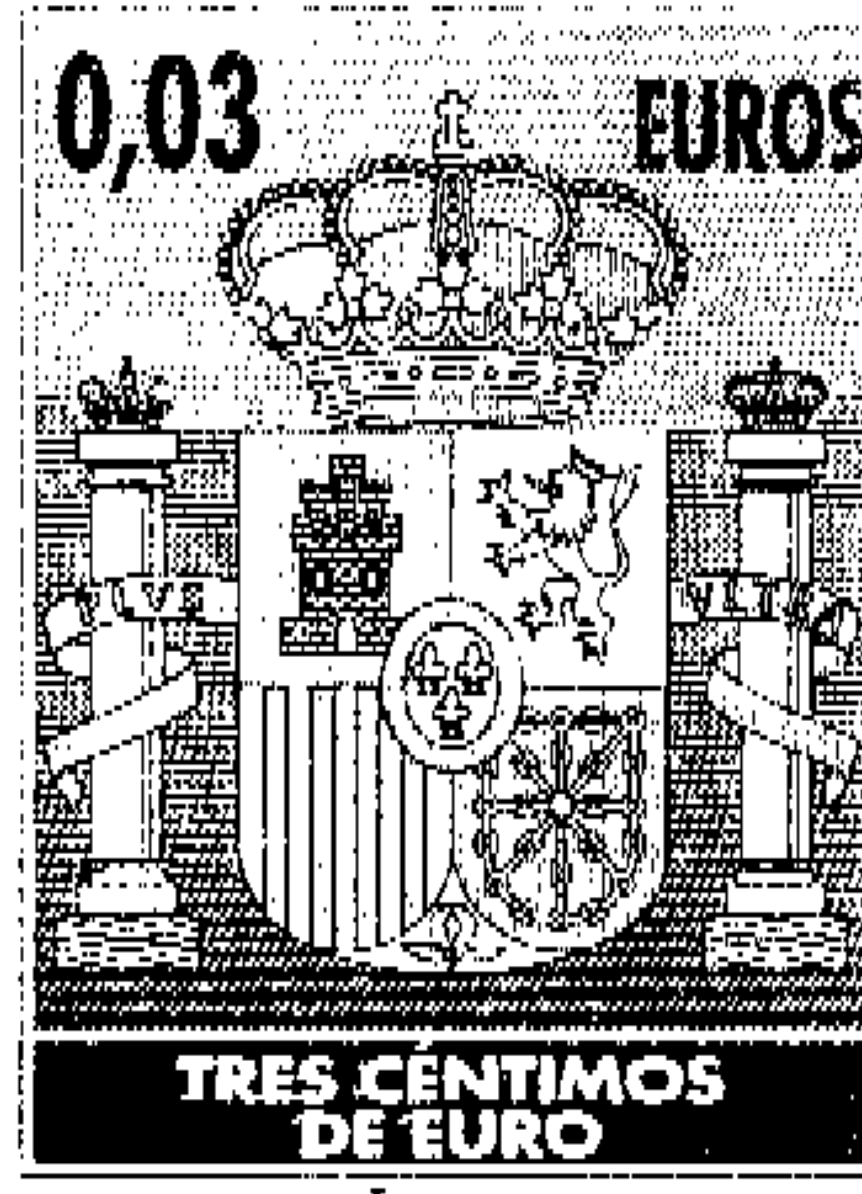
Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias pendientes de terminación. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, así como la capitalización de los gastos financieros incurridos durante el periodo de construcción. Los gastos financieros se capitalizan en los epígrafes de variación de existencias de la cuenta de pérdidas y ganancias, figurando como gastos financieros el importe total antes de la capitalización. Por otro lado, la Sociedad sigue el criterio de no capitalizar los costes de comercialización, que imputa directamente a la cuenta de resultados.

El coste de las obras en curso se ajusta a su valor neto de realización dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente.





CLASE 8.ª



010665647

Se transfiere de "Obra en curso" a "Edificios construidos" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias cuya construcción ha terminado en el periodo y estén pendientes de venta.

**g) Clasificación de las deudas según sus vencimientos**

La clasificación de las deudas entre corto y largo plazo se realiza teniendo en cuenta el plazo previsto para el vencimiento o cancelación de las obligaciones de la Sociedad. Se considera largo plazo cuando es superior a doce meses contado a partir de la fecha de cierre del ejercicio.

**h) Provisiones para riesgos y gastos y operaciones de tráfico**

La norma contable seguida por la Sociedad con respecto a las provisiones para riesgos y gastos es la siguiente:

- Provisión para impuestos: se corresponde con el importe estimado de litigios y posibles obligaciones con las Administraciones Públicas.
- Otras provisiones: corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios en curso y por indemnizaciones y obligaciones pendientes de cuantía indeterminada. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o el pago.

Por otro lado, las provisiones para operaciones de tráfico corresponden fundamentalmente a las provisiones por terminación de obra y por operaciones de tráfico propias de la actividad ordinaria de la Sociedad.

**i) Ingresos y gastos**

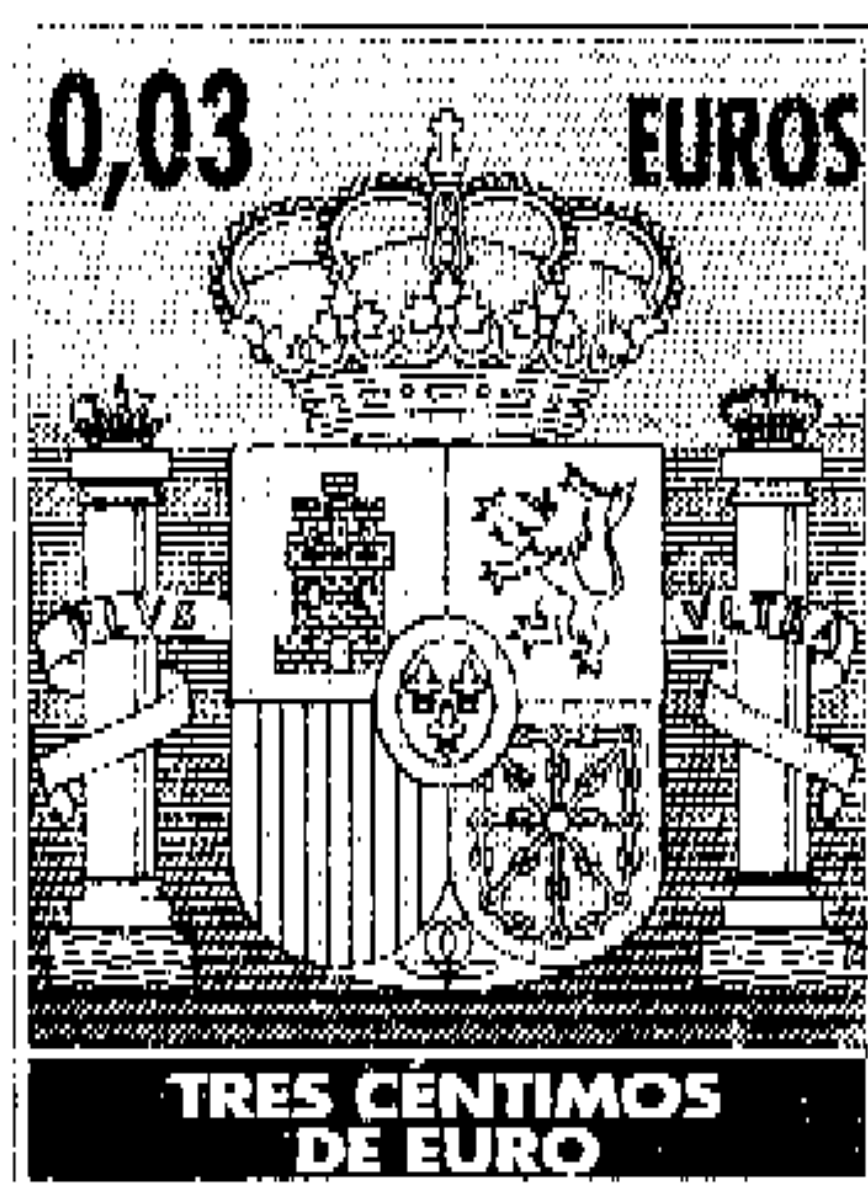
Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, la Sociedad sigue el criterio de registrar las ventas y el coste de ventas de las mismas en el momento de la escrituración de las unidades objeto de venta.

La Sociedad recoge en el epígrafe "Provisiones para operaciones de tráfico" del pasivo del balance de situación adjunto, en concepto de provisión para terminación de obra, los importes correspondientes a los gastos pendientes de incurrir para la liquidación de la promoción.

El importe anticipado en efectivo o en efectos a cobrar correspondiente a las reservas y contratos de venta de promociones cuando éstas no se hayan entregado al cliente y por tanto no se haya reconocido la venta, se contabiliza en el capítulo "Anticipos recibidos por pedidos" del pasivo del balance de situación adjunto, clasificándose a largo o a corto plazo en función de la fecha prevista de reconocimiento de venta de las promociones.

En el caso de ventas de inmuebles procedentes del inmovilizado, el beneficio se recoge como resultados extraordinarios en el epígrafe "Beneficios procedentes del inmovilizado" por así exigirlo la aplicación estricta de las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, aún cuando dichas operaciones forman parte de la actividad ordinaria de Metrovacesa, al objeto de mejorar la rentabilidad global de su patrimonio en renta.



010665648

CLASE 8.<sup>a</sup>

Siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aún las eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

**j) Indemnizaciones por despidos**

De acuerdo con la legislación laboral vigente, la Sociedad estaría obligada a indemnizar a sus empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Al 31 de diciembre de 2006 no existe ningún importe pendiente de pago en concepto de indemnizaciones.

**k) Impuesto sobre sociedades**

El gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2006 se calcula sobre el resultado económico antes de impuestos, corregido por las diferencias de naturaleza permanente con los criterios fiscales y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables. El efecto impositivo de las diferencias temporales se incluye, en su caso, en las correspondientes partidas de impuestos anticipados o diferidos del balance de situación adjunto.

**l) Instrumentos financieros**

En algunos casos se realizan operaciones de cobertura mediante contrato de futuros y derivados para cubrir el riesgo por interés de deuda. Los gastos de transacción y las diferencias producidas por la evolución de las cotizaciones se imputan a resultados siguiendo el mismo criterio temporal que el empleado para los costes de la deuda principal cuyo riesgo se cubre.

**6. Gastos de establecimiento**

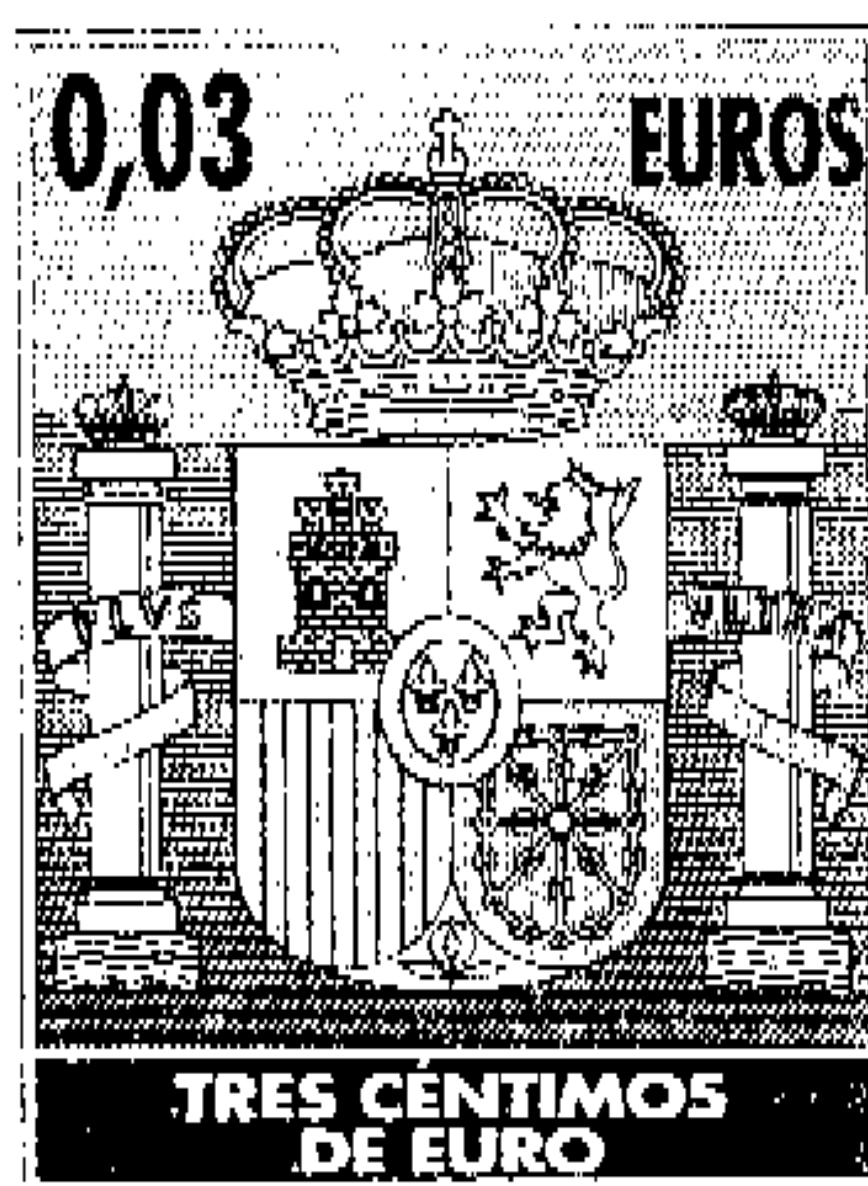
La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2006, son los que se muestran a continuación:

	Miles de euros			
	31/12/2005	Altas	Amortización	31/12/2006
Gastos de ampliación de capital	21.446	800	(5.109)	17.137
<b>Total</b>	<b>21.446</b>	<b>800</b>	<b>(5.109)</b>	<b>17.137</b>

**7. Inmovilizaciones inmateriales**

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2006, son los que se muestran a continuación:





010665649

CLASE 8.ª

	Miles de euros		
	31/12/2005	Altas/ Dotaciones	31/12/2006
<b>Coste:</b>			
Concesiones, patentes, licencias y marcas	11	-	11
Fondo de comercio	18.795	-	18.795
Aplicaciones informáticas	14.229	3.170	17.399
	33.035	3.170	36.205
<b>Amortización acumulada:</b>			
Concesiones, patentes, licencias y marcas	(9)	(2)	(11)
Fondo de comercio	(4.693)	(935)	(5.628)
Aplicaciones informáticas	(8.162)	(3.383)	(11.545)
	(12.864)	(4.320)	(17.184)
<b>Inmovilizado inmaterial neto</b>	<b>20.171</b>	<b>(1.150)</b>	<b>19.021</b>

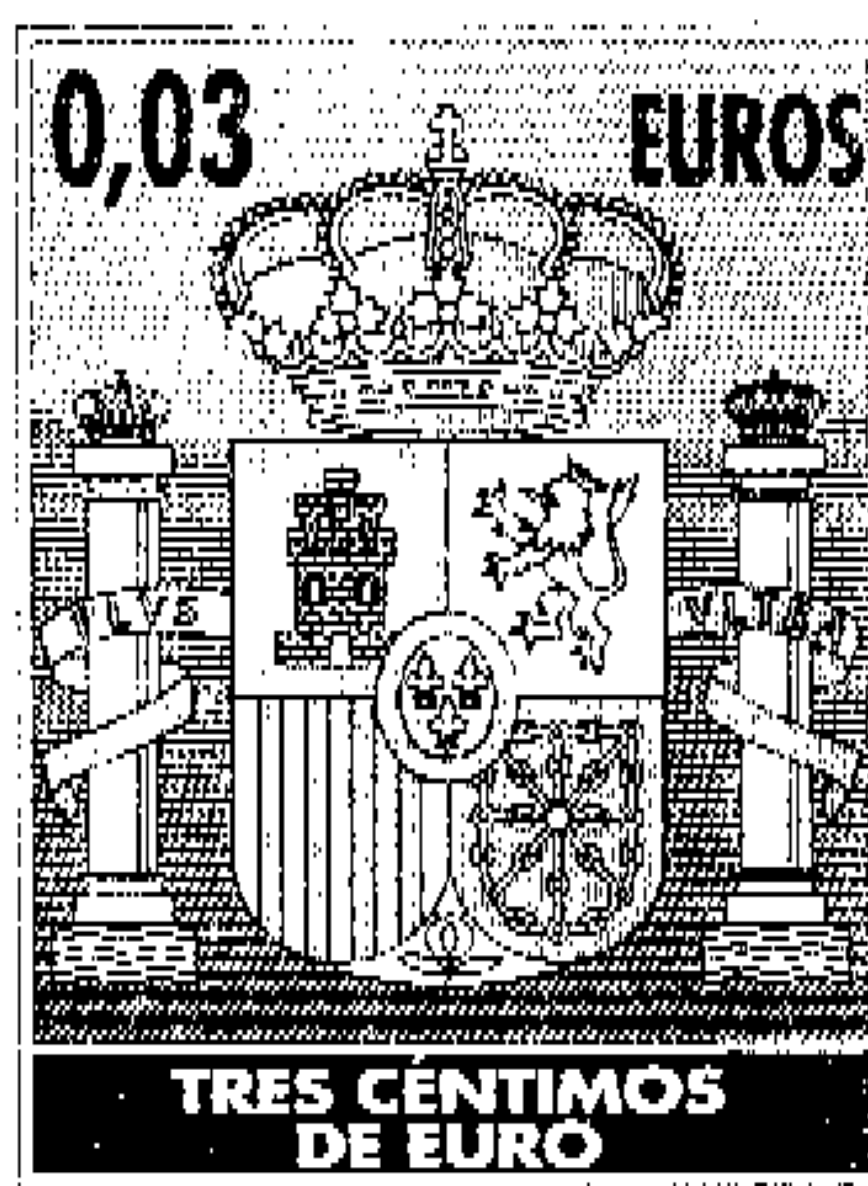
Las adiciones habidas durante el ejercicio en aplicaciones informáticas corresponden principalmente a gastos incurridos en la implantación de SAP iniciada en ejercicios anteriores.

La fusión de Metrovacesa con Bami en el ejercicio 2003 incorporó a este epígrafe un fondo de comercio que surgió en el ejercicio 2001, como consecuencia de la fusión de Bami con Inmobiliaria Zabálburu, S.A. e Imopark 92 Madrid, S.A. (Véanse Notas 5.b y 5.c).

Los elementos totalmente amortizados a cierre de ejercicio ascienden a 11 miles de euros que se corresponden con el inmovilizado registrado bajo el epígrafe "Concesiones, patentes, licencias y marcas".

#### 8. Inmovilizaciones materiales

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2006, son los que se muestran a continuación:



010665650

CLASE 8.ª

	Miles de euros				
	31/12/2005	Altas	Bajas	Trasposos	31/12/2006
<b>Coste :</b>					
Terrenos y bienes naturales	1	-	-	-	1
Inmuebles para arrendamiento	1.283.046	32.468	(78.779)	102.829	1.339.564
Otras instalaciones	4.357	1.113	-	-	5.470
Mobiliario	2.985	144	(52)	-	3.077
Equipos proceso de información	4.023	83	-	-	4.106
Otro inmovilizado material	1.131	1	-	-	1.132
Anticipos e inmovilizado en curso	358.737	321.556	(9.308)	(102.284)	568.701
	1.654.280	355.365	(88.139)	545	1.922.051
<b>Provisiones:</b>					
Inmuebles para arrendamiento	(30.677)	(1.677)	11.794	-	(20.560)
	(30.677)	(1.677)	11.794	-	(20.560)
<b>Amortización Acumulada:</b>					
Inmuebles para arrendamiento	(132.396)	(23.050)	14.108	-	(141.338)
Otras instalaciones y mobiliario	(2.176)	(656)	30	-	(2.802)
Otro Inmovilizado material	(4.154)	(445)	-	-	(4.599)
	(138.726)	(24.151)	14.138	-	(148.739)
<b>Inmovilizado material neto</b>	<b>1.484.877</b>	<b>329.537</b>	<b>(62.207)</b>	<b>545</b>	<b>1.752.752</b>

### Inmuebles para arrendamiento

Las adquisiciones del epígrafe de "Inmuebles para arrendamiento" en el ejercicio 2006 ascienden a 32.468 miles de euros, siendo la más significativa la adquisición del Edificio Elipse por importe de 20.362 miles de euros.

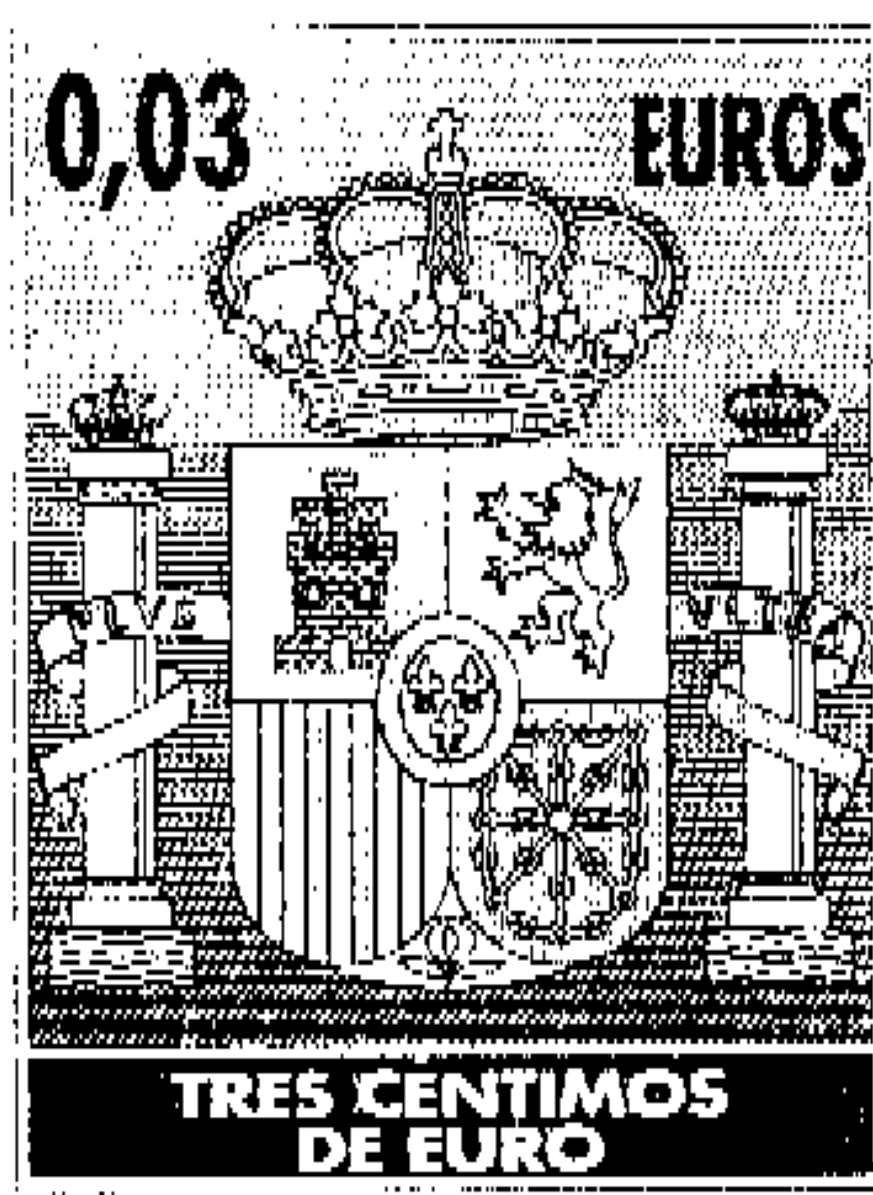
La mayor parte de los trasposos positivos reflejados en la cuenta de "Inmuebles para arrendamiento" corresponden a trasposos de inmovilizado en curso por la puesta en explotación de los siguientes proyectos: Oficinas en el distrito 22@ (Barcelona) correspondientes a las fases I, II y III, por un importe total de 47.329 miles de euros, el Parque Empresarial Las Tablas (Madrid) por importe de 44.995 miles de euros, así como el traspaso del Campo de Golf en Valladolid por importe de 9.960 miles de euros.

En cuanto a las bajas de este epígrafe, que han generado un resultado por importe de 130.159 miles de euros recogido en el epígrafe "Beneficios procedentes del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 24.f) destacan en el ejercicio 2006 las siguientes: venta del segundo 50% del Edificio España, Edificio Avanzit, Ciudad de Elche y el Local en Avenida Libertad.

En la escritura de venta del 50% de un proindiviso del Edificio España a SCH Banif Inmobiliario F.I.L., firmada en el ejercicio 2005, se incluía una promesa de compraventa por el 50% restante del edificio que se formalizó en diciembre de 2006. Para realizar la citada venta, la Sociedad ha incurrido en unos costes, por varios conceptos, por importe de 11.165 miles de euros, reconocidos en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 24.d).

Adicionalmente en el presente ejercicio se ha constituido la sociedad Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.L. mediante la aportación del pleno dominio de una serie de edificios sitos en Alcorcón, Benta Berri, Pavones y Valdebernardo, siendo su coste en el momento de la aportación de 41.902 miles de euros y su valor neto contable de 34.901 miles de euros (véase Nota 9).





010665651

## CLASE 8.<sup>a</sup>

Según se indica en la Nota 5.c y como consecuencia de la fusión de la Sociedad Bami con Inmobiliaria Zabálburu, S.A. e Inmopark 92, Madrid S.A. en el ejercicio 2001 se asignaron determinadas plusvalías a inmuebles incorporadas con motivo de la mencionada fusión por un importe de 99.468 miles de euros. El epígrafe "Inmuebles para arrendamiento" incluye 53.326 miles de euros por este concepto, siendo el valor neto contable del mismo 51.616 miles de euros, mientras que el epígrafe "Otros acreedores a largo plazo" incluye el impuesto diferido correspondiente a estas plusvalías asignadas a los activos (véase Nota 21).

Del total del coste registrado en este epígrafe, un importe de 512.019 miles de euros corresponde al valor de los solares.

En el ejercicio 2006 la Sociedad ha procedido a dotar y a aplicar las provisiones sobre determinados inmuebles con el objeto de adecuar su valor al de mercado. El efecto de dichas dotaciones se encuentra recogido en el epígrafe "Variación de las provisiones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 24.g).

### Anticipos e inmovilizado material en curso

Las adiciones más significativas registradas durante el ejercicio en el inmovilizado en curso corresponden a las inversiones realizadas en los proyectos de oficinas en Las Tablas (Madrid) por importe de 89.342 miles de euros, en Valdebebas (Madrid) por importe de 53.309 miles de euros, en la City Fase II (Barcelona) por importe de 19.696 miles de euros, en Cornellá (Barcelona) por importe de 20.033 miles de euros y en Satsa Poble Nou (Barcelona) por importe de 17.612 miles de euros. Los traspasos corresponden fundamentalmente al traspaso a "Inmuebles para arrendamiento" tal y como se menciona anteriormente.

Del total coste registrado en este epígrafe, un importe de 330.731 miles de euros corresponde al valor de los solares.

Al 31 de diciembre de 2006 existen compromisos de compra por un importe de 127.040 miles de euros, de los cuales se han materializado en pagos 5.090 miles de euros, que se encuentran registrados en la rúbrica "Anticipos e inmovilizado en curso".

Los intereses y otras cargas financieras capitalizados como mayor coste del inmovilizado material en curso durante el ejercicio 2006 han ascendido a 10.874 miles de euros, registrándose la capitalización como "Trabajos realizados por la empresa para el inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

La Sociedad no mantiene elementos significativos del inmovilizado material amortizados al 100% al 31 de diciembre de 2006.

Determinados inmuebles incluyen las actualizaciones aprobadas mediante la Orden Ministerial de 21 de junio de 1989, en la que se reconocen determinados beneficios tributarios establecidos en la Ley 76/1980 (B.O.E. del 27 de junio de 1989, nº 14844). El importe neto correspondiente a dicha revalorización al 31 de diciembre de 2006 asciende a 5.690 miles de euros. Asimismo, el importe neto correspondiente a las actualizaciones practicadas de acuerdo con el Real Decreto Ley 7/1996, de 7 de junio asciende a 739 miles de euros.

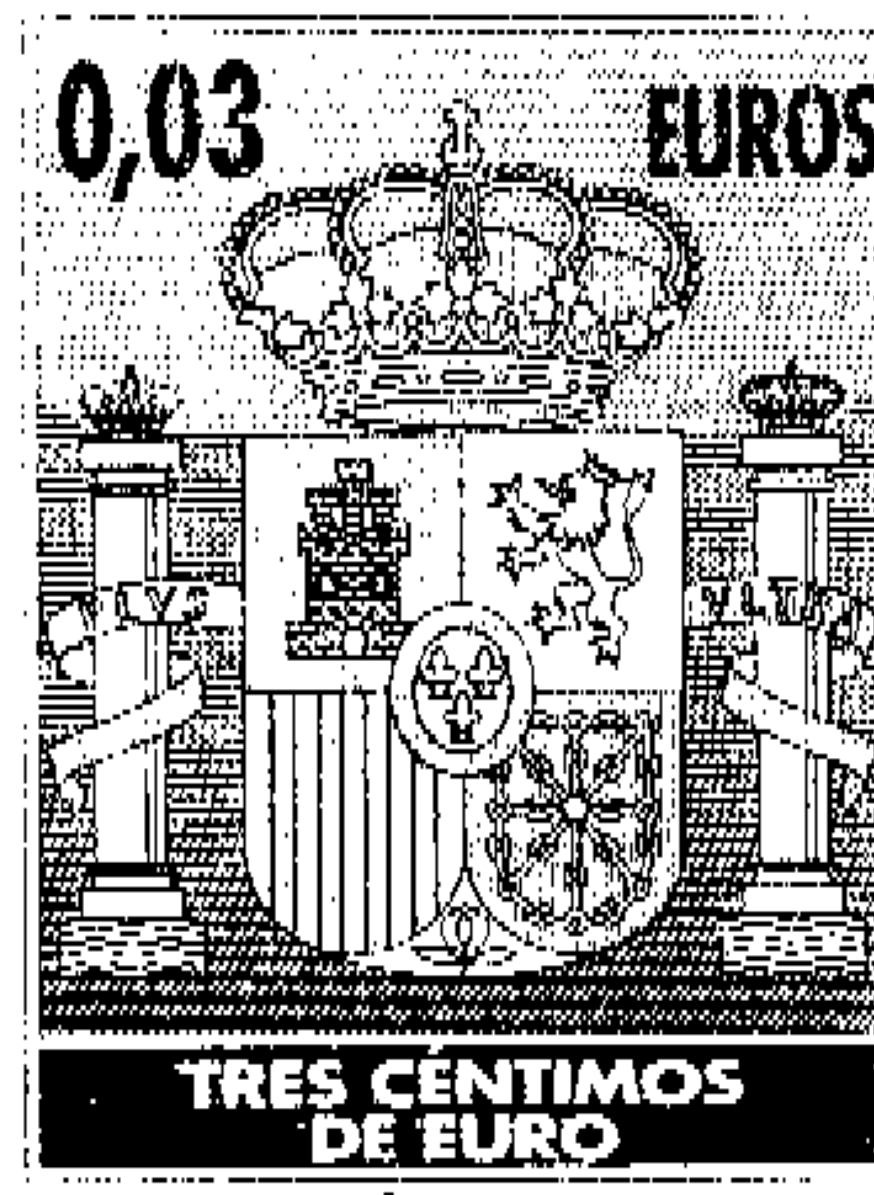
Al 31 de diciembre de 2006 existen activos inmobiliarios por importe de 1.043.225 miles de euros hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2006 asciende a 975.749 miles de euros (véase Nota 17).

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a los elementos del inmovilizado material.

La superficie destinada al alquiler se desglosa de la forma siguiente por inmueble:

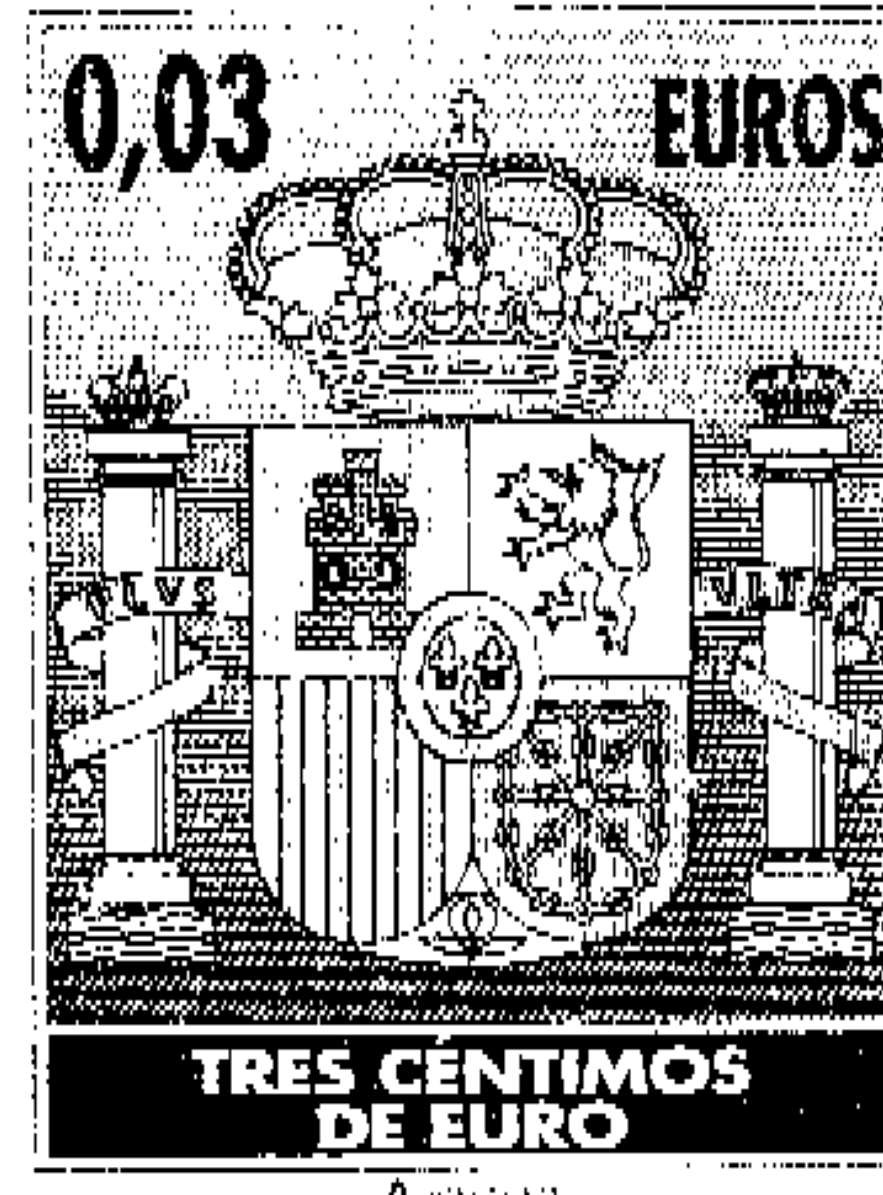


CLASE 8.<sup>a</sup>



010665652

	Superficie alquilable m <sup>2</sup>
	2006
<b>Edificios:</b>	
Alvento	48.418
Ática, 6 y 7	18.009
Avda. Europa, 1	44.764
Balmes	8.574
C.C. El Saler	23.053
C.C. Habaneras	22.121
Callao, 5	11.649
Campo de Golf Valladolid	912
Castellana, 257	13.259
Castellana, 278	26.115
Diagonal, 600	295
Edificio Alvia	47.580
Edificio América	5.010
Edificio Cadagua	21.168
Edificio Elipse	9.853
Edificio Gobelas	3.017
Edificio Goya, 29	8.490
Edificio Marques de Urquijo	2.672
Edificio Sollube	40.732
Gasómetro	3.073
General Rodrigo	4.625
General Ibáñez Ibero, 5	11.150
Hotel Almussafes	5.913
Hotel El Pinar	30.967
Hotel Holiday Inn	3.291
Hotel Maquinista	4.683
Hotel Moncloa	8.135
Hotel Playa Capricho	19.366
Hotel Princesa	29.836
Hotel Santiago de Compostela	7.584
Hotel Travelodge Las Rozas	2.972
Hotel Tres Cantos	3.016
Locales Supersol	43.602
Los Ángeles - Polígono, Getafe	22.530
Naves Satsa	1.160
Orense, 6	10
Orense, 8	128



010665653

CLASE 8.<sup>a</sup>

	Superficie alquilable m <sup>2</sup>
	2006
P.E. El Plantío	16.514
P.E. Euronova	52.017
P.E. J.M <sup>a</sup> Churruca	28.796
P.E. Las Tablas	46.512
P.E. Poble Nou 22@	45.468
P.E. Puerta de las Naciones	58.597
Pico San Pedro	5.800
Recoletos, 22	4.637
Residencia 3 <sup>a</sup> Edad El Saler	3.259
Residencia 3 <sup>a</sup> Edad Béjar	4.423
San Francisco de Sales, 41	10.412
Sanchinarro	28.893
Santiago de Compostela	18.454
Sede Transitoria Renault	45.133
Torre Indocentro	14.771
Torre de Madrid	42.137
Triángulo Princesa	23.015
Ulises	18.342
<b>Total</b>	<b>1.024.912</b>

La ocupación real de la Sociedad al 31 de diciembre de 2006, se sitúa en un 92,41% del total de la superficie.





010665654

CLASE 8.ª

En cuanto al uso de estos edificios, la superficie destinada al alquiler se distribuye de la siguiente manera:

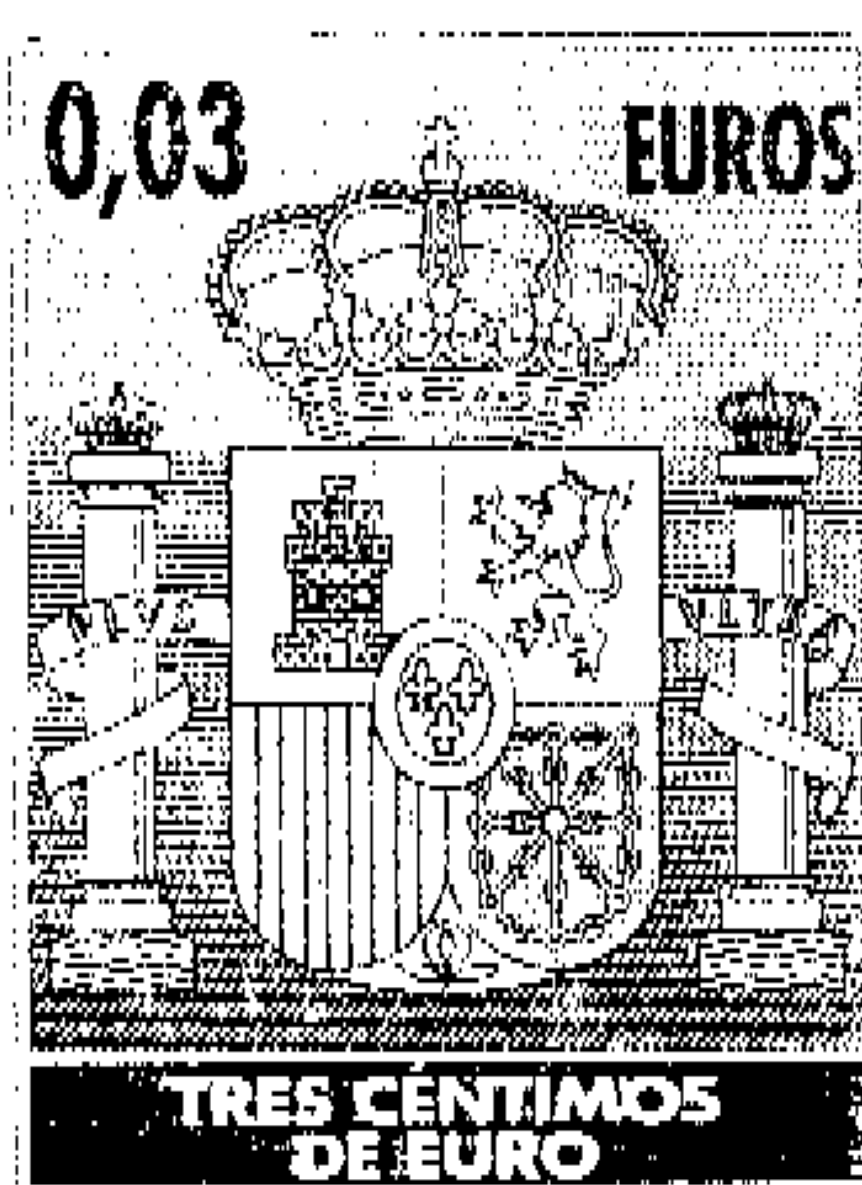
	Superficie alquilable m <sup>2</sup>
	2006
En Viviendas	4.685
En Oficinas	468.494
En Trasteros	3.980
En Garajes	309.787
En Hoteles	114.846
En Locales	61.911
En Centros Comerciales	45.174
En Industrial	7.423
Residencia 3ª Edad	7.682
Otros	930
<b>Total</b>	<b>1.024.912</b>

#### 9. Inmovilizaciones financieras

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2006, son los que se muestran a continuación:

	Miles de euros				
	31/12/2005	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/2006
<b>Empresas del Grupo:</b>					
Participaciones	3.928.202	39.699	(9.795)	-	3.958.106
Créditos (Nota 20)	170.720	220.108	(9.498)	(3.000)	378.330
Provisión depreciación participaciones capital	(13.766)	(1.166)	1.187	-	(13.745)
	4.085.156	258.641	(18.106)	(3.000)	4.322.691
<b>Empresas Asociadas:</b>					
Participaciones	35.867	262	(4)	-	36.125
Créditos (Nota 20)	4.818	-	(4.382)	3.000	3.436
Provisión depreciación participaciones capital	(1.516)	(20)	1.088	-	(448)
	39.169	242	(3.298)	3.000	39.113
<b>Otras Inversiones Financieras:</b>					
Cartera de valores a largo plazo	6.182	-	-	-	6.182
Otros créditos	1.078	705	-	-	1.783
Depósitos y fianzas a largo plazo	15.272	2.539	(154)	-	17.657
Otras provisiones	(123)	-	-	-	(123)
	22.409	3.244	(154)	-	25.499
<b>Total</b>	<b>4.146.734</b>	<b>262.127</b>	<b>(21.558)</b>	<b>-</b>	<b>4.387.303</b>





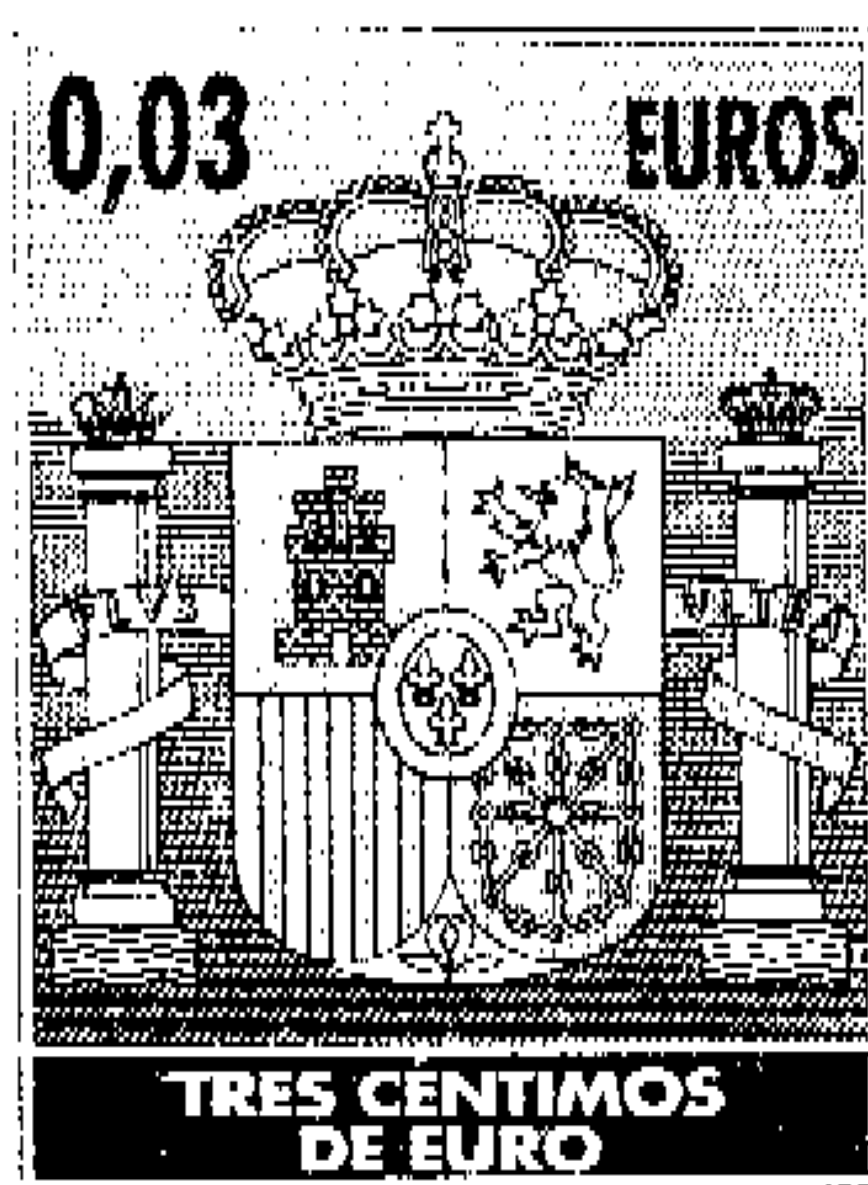
010665655

CLASE 8.ª

**Participaciones en empresas del Grupo y Asociadas**

El detalle de las participaciones mantenidas al 31 de diciembre de 2006 en empresas del Grupo y Asociadas corresponden a:

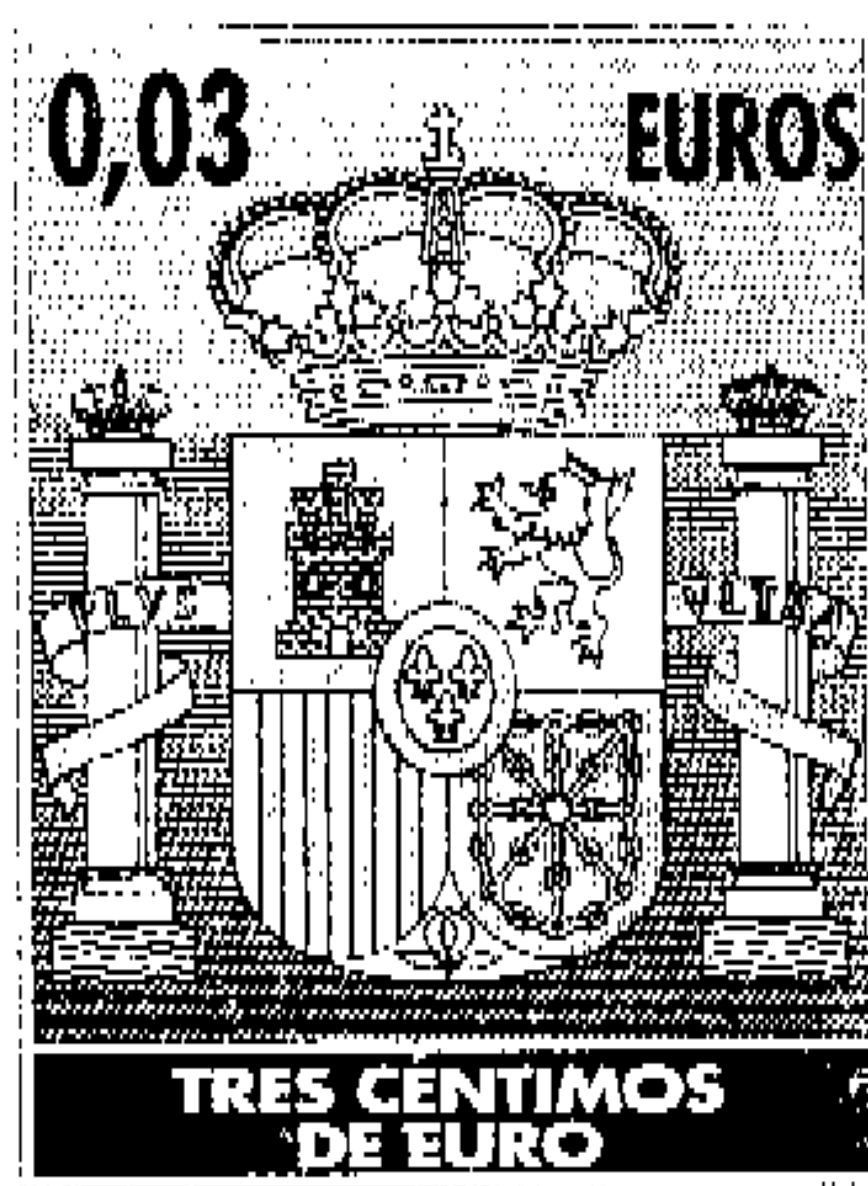
	%	%	Miles de euros		
			Participación directa	Participación indirecta	Valor de la inversión
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	100,00%	-	61	-	61
Desarrollo Comercial Lleida, S.A.	100,00%	-	1.320	(1.280)	40
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	59,57%	40,43%	1.682	-	1.682
La Maquinista Vila Global, S.A.	100,00%	-	59.934	-	59.934
Metroparque, S.A.	100,00%	-	52.212	-	52.212
Áreas Comerciales en Estaciones de Tren Españolas, S.A.	60,00%	-	1.354	-	1.354
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	-	50,00%	-	-	-
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	-	80,00%	-	-	-
Durbask, S.A.	50,00%	25,00%	150	-	150
Fonfir I, S.L.	50,00%	-	754	(738)	16
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.	50,00%	-	4.770	(2.149)	2.621
Inmobiliaria Duque de Ávila, S.A.	50,00%	-	5.776	(343)	5.433
Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A.	100,00%	-	8.248	(4.296)	3.952
Inmobiliaria Metrogolf, S.A.	100,00%	-	1.000	-	1.000
Promotora Metrovacesa, S.L.	50,00%	-	7.611	-	7.611
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	50,00%	-	8.727	-	8.727
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	50,00%	-	8.727	-	8.727
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	50,00%	-	8.727	-	8.727
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	50,00%	-	8.727	-	8.727
Metrovacesa Iberoamericana, S.A.	100,00%	-	8.128	-	8.128
Valleverde Promotora Cántabro Leonesa, S.L.	50,00%	-	1.618	-	1.618
Grupo Pegesa	50,00%	-	6.536	-	6.536
Metropark Aparcamientos, S.A.	100,00%	-	17.140	-	17.140
Metrovacesa Rentas, S.A.	100,00%	-	9.075	-	9.075
Metropolitana Castellana, S.L.	-	100,00%	-	-	-
Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.	100,00%	-	1.124	-	1.124
Acoghe, S.L.	100,00%	-	1.634	(728)	906
Holding Jaureguizar 2002, S.A.	100,00%	-	12.711	-	12.711
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	-	45,00%	-	-	-
Valnim Edificaciones, S.L.	63,33%	-	318	(93)	225



010665656

CLASE 8.<sup>a</sup>

	% Participación directa	% Participación indirecta	Miles de euros		
			Valor de la inversión	Importe de la provisión	Valor neto contable
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	100,00%	-	60	-	60
Inmobiliaria Zabálburu Gestora de Comunidades, S.A.	-	100,00%	-	-	-
Bami Berlin Grundstück GmbH	100,00%	-	4.028	(4.028)	-
Bami Berlin Verwaltungs GmbH	100,00%	-	28	-	28
Bami Berlin Objekt GmbH & Co.KG	-	100,00%	-	-	-
Star Inmogestión, S.A.	99,97%	-	606	-	606
Sadorma 2003, S.L.	90,00%	10,00%	93	-	93
Global Murex Iberia, S.L.	99,99%	0,01%	14	(14)	-
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	40,00%	-	204	-	204
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	30,00%	-	1.049	-	1.049
Nova Cala Villajoyosa, S.A.	26,00%	-	636	(322)	314
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	20,00%	-	90	-	90
Espacios del Norte, S.A.	20,00%	-	301	(125)	176
Valdicsa, S.A.	33,33%	-	1.402	-	1.402
L'Esplai Valencia, S.L.	37,43%	-	225	-	225
Globalmet, S.A.	40,00%	-	801	-	801
Planiger Milenium, S.A.	35,00%	-	717	-	717
Grupo Planiger	35,00%	-	7.130	-	7.130
Grupo Asturcontinental	50,00%	-	562	-	562
Promociones Alegrosa, S.A.	44,00%	-	265	-	265
Campus Patrimonial, S.A.	44,08%	-	4.380	-	4.380
Grupo Coto de los Ferranes	50,00%	-	2.404	-	2.404
Promociones Vallebramen, S.L.	50,00%	-	15.901	-	15.901
Resiter Integral, S.A.	49,00%	-	59	(2)	57
Zingurmun Iberia, S.L.	100,00%	-	4	(4)	-
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	-	50,00%	-	-	-
Habitatrix, S.L.	99,00%	1,00%	2.498	(70)	2428
Pentapolitano, S.A.	99,00%	1,00%	60	(1)	59
Gecina	68,54%	-	3.677.749	-	3.677.749
Promotora Inmobiliaria Margen Derecha, S.L.	-	72,50%	-	-	-
Alqunia 13, S.L.	-	42,00%	-	-	-
Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.L.	100%	-	34.901	-	34.901
<b>Total</b>			<b>3.994.231</b>	<b>(14.193)</b>	<b>3.980.038</b>



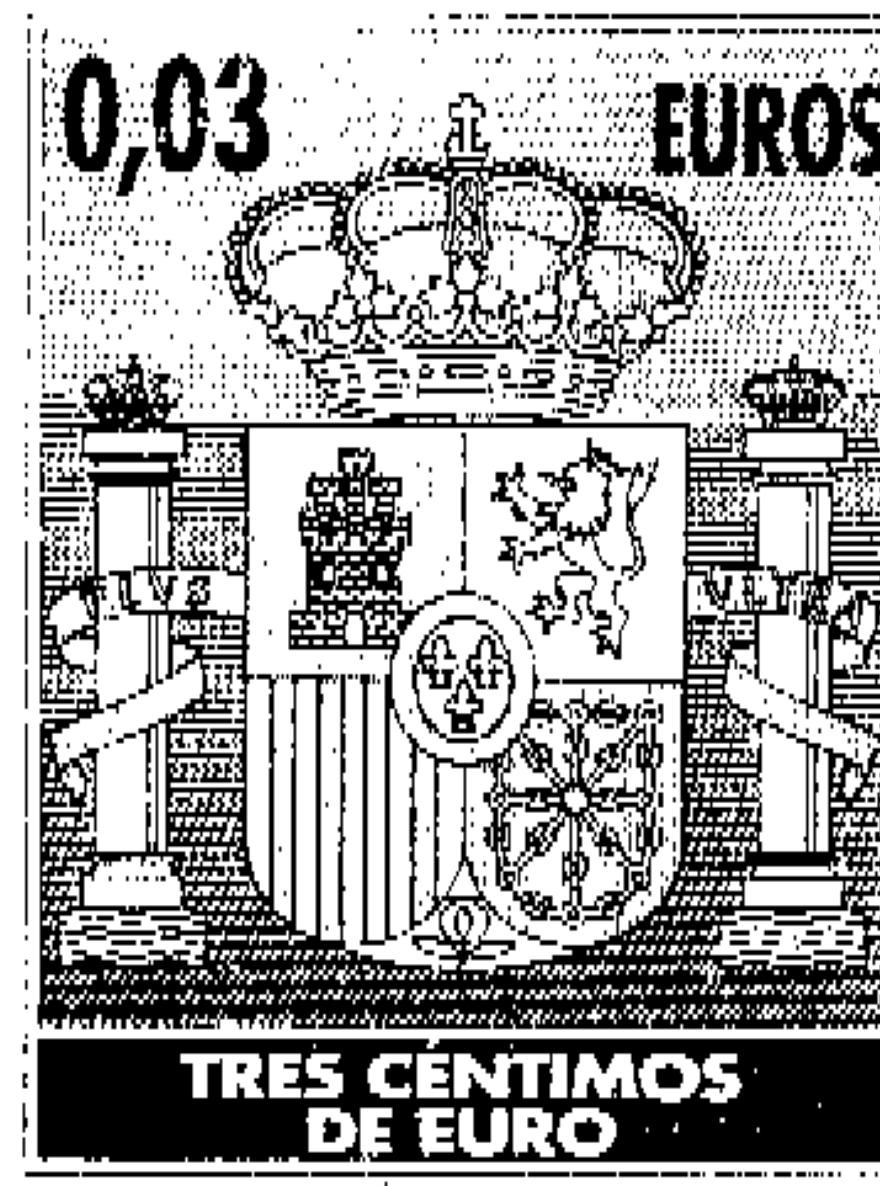
010665657

CLASE 8.<sup>a</sup>

El resumen de los fondos propios según los estados financieros al 31 de diciembre de 2006 de las sociedades participadas (\*) es el que se muestra a continuación:

	Miles de euros			
	Capital social	Reservas	Resultado del ejercicio	Total
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	61	2.771	(598)	2.234
Desarrollo Comercial Lleida, S.A.	60	(17)	(3)	40
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	2.180	(1.331)	1.220	2.069
La Maquinista Vila Global, S.A.	39.072	16.584	7.427	63.083
Metroparque, S.A.	56.194	45.859	5.895	107.948
Áreas Comerciales en Estaciones de Tren Españolas, S.A.	2.257	(27)	(15)	2.215
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	6.972	2.428	3.254	12.654
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	14.010	(191)	1.232	15.051
Durbask, S.A.	300	53	11	364
Fonfir I, S.L.	3	(16)	44	31
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.	9.543	(4.226)	(74)	5.243
Inmobiliaria Duque de Ávila, S.A.	13.029	(3.180)	(495)	9.354
Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A.	2.500	273	1.179	3.952
Inmobiliaria Metrogolf, S.A.	1.000	1.995	344	3.339
Promotora Metrovacesa, S.L.	18.278	(725)	580	18.133
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	786	827	(31)	1.582
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	786	826	(31)	1.581
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	786	828	(31)	1.583
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	786	825	(31)	1.580
Metrovacesa Iberoamericana, S.A.	8.090	797	145	9.032
Valleverde Promotora Cántabro Leonesa, S.L.	3.200	485	680	4.365
Grupo Pegesa	4.958	23.784	4.722	33.464
Metropark Aparcamientos, S.A.	8.707	11.991	3.606	24.304
Metrovacesa Rentas, S.A.	9.075	(169)	(656)	8.250
Metropolitana Castellana, S.L.	743	7.404	2.657	10.804
Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.	363	444	(516)	291
Acoghe, S.L.	1.600	(783)	89	906
Holding Jaureguizar 2002, S.A.	1.481	13.289	849	15.619
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	3.251	21.281	8.012	32.544
Valnim Edificaciones, S.L.	239	126	(10)	355



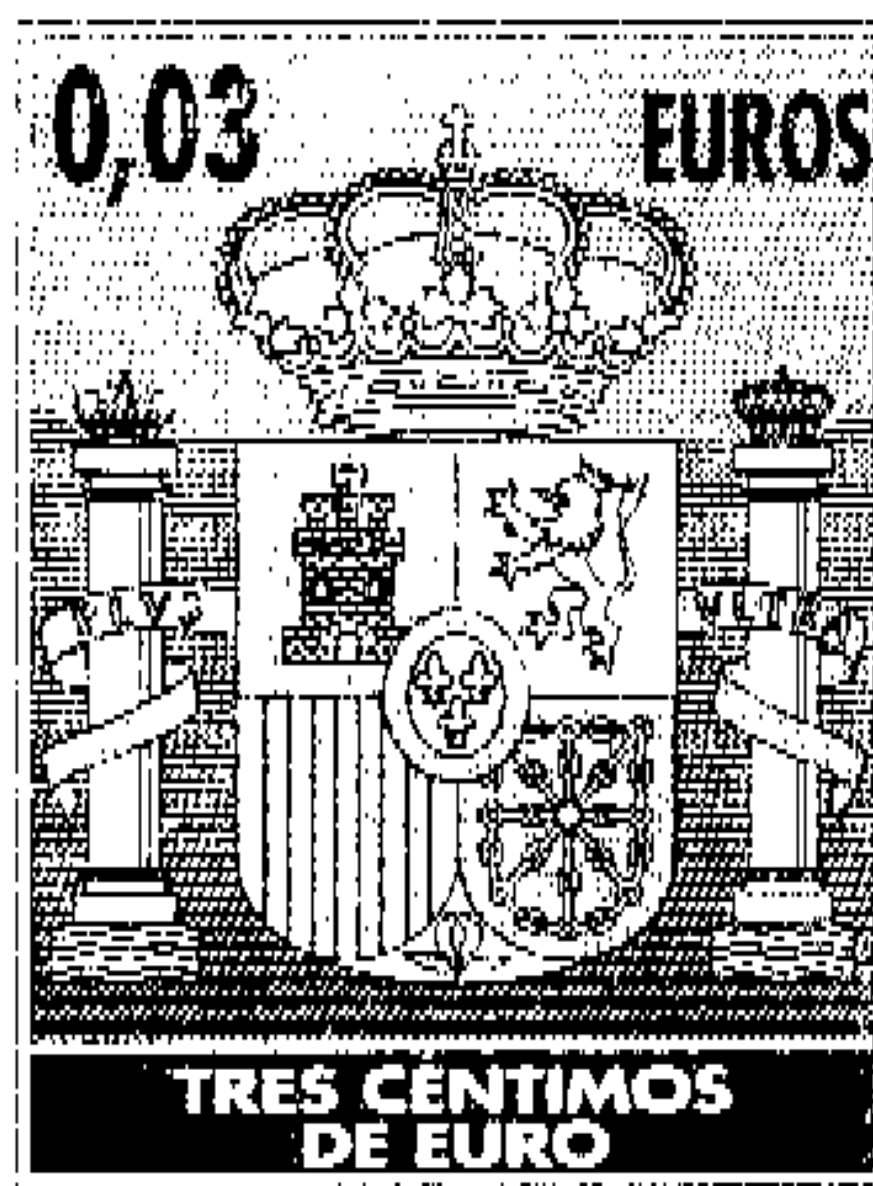


010665658

CLASE 8.ª

	Miles de euros			
	Capital social	Reservas	Resultado del ejercicio	Total
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	60	6	2	68
Inm. Zabálburu Gestora de Comunidades, S.A.	60	480	5	545
Bami Berlin Grundstück GmbH	4.025	(4.727)	(15)	(717)
Bami Berlin Verwaltungs GmbH	25	6	1	32
Bami Berlin Objekt GmbH & Co.KG	3.711	(6.722)	(1.322)	(4.333)
Star Inmogestión, S.A.	606	4	7	617
Sadorma 2003, S.L.	104	(1)	6	109
Global Murex Iberia, S.L.	14	(3)	(249)	(238)
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	500	1.047	4.792	6.339
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	3.497	2.747	1.143	7.387
Nova Cala Villajoyosa, S.A.	2.524	(1.306)	(12)	1.206
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	450	36	0	486
Espacios del Norte, S.A.	1.503	(541)	(83)	879
Valdicsa, S.A.	4.207	(162)	(10)	4.035
L'Esplai Valencia, S.L.	601	120	358	1.079
Globalmet, S.A.	2.000	(240)	(176)	1.584
Planiger Milenium, S.A.	2.550	(118)	(170)	2.262
Grupo Planiger	20.370	(4.526)	(672)	15.172
Grupo Asturcontinental	481	1.171	1.336	2.988
Promociones Alegrosa, S.A.	601	860	495	1.956
Campus Patrimonial, S.A.	9.994	(3.322)	(772)	5.900
Grupo Coto de los Ferranes	4.808	13.331	7.992	26.131
Promociones Vallebramen, S.L.	6.039	12.569	(1.175)	17.433
Resiter Integral, S.A.	120	(6)	3	117
Zingurmun Iberia, S.L.	4	(2)	(1)	1
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	24.000	-	(170)	23.830
Habitatrix, S.L.	2.523	(2)	(69)	2.452
Pentapolitano, S.A.	60	-	-	60
Grupo Gecina	467.022	4.404.175	1.678.374	6.549.571
Promotora Inmobiliaria Margen Derecha, S.L.	18.000	-	-	18.000
Alqlunia 13, S.L.	6.000	-	(17)	5.983
Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.L.	55.086	-	(286)	54.800

(\*) Los datos corresponden a los estados financieros preparados a efectos de la consolidación de Metrovacesa, excepto en el caso de Gecina, que corresponden a sus cuentas anuales consolidadas bajo NIIF.



010665659

CLASE 8.<sup>a</sup>

Los movimientos más significativos del ejercicio se detallan a continuación:

#### *Participaciones en empresas del grupo*

- Con fecha 2 de noviembre de 2006, se ha liquidado la Sociedad Inmocris-Sociedade Inmobiliaria, S.A., en la que la Sociedad poseía una participación de 8.992 miles de euros en Metrovacesa. El resultado generado en esta liquidación asciende a 1.067 miles de euros que se encuentran registrados en el epígrafe "Beneficio procedente del inmovilizado" (véase Nota 24.f), de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.
- Con fecha 22 de diciembre de 2006, la Sociedad ha constituido la sociedad Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.L. con un coste de 34.901 miles de euros mediante la aportación del pleno dominio de una serie de edificios sitios en Alcorcón, Benta Berri, Pavones y Valdebernardo (véase Nota 8). El objeto social de esta sociedad será la adquisición, promoción, construcción, explotación, arrendamiento y enajenación de viviendas.
- Adicionalmente, en el ejercicio 2006, se han realizado ampliaciones de capital en las siguientes sociedades del Grupo: Acoghe, S.L., Habitatrix, S.A., Explotaciones Urbanas Españolas, S.L. y Sadorma 2003, S.L.

#### *Participaciones en empresas asociadas*

- En el ejercicio 2006 se ha realizado una ampliación de capital en Planiger, S.A. por importe de 262 miles de euros.
- Con fecha 23 de marzo de 2006, la Sociedad acordó resolver el contrato de constitución de la Sociedad Ferrosur Desarrollos Inmobiliarios, S.L. debido a que desde su inicio no realizó actividad alguna.

#### **Créditos a empresas del Grupo y Asociadas**

El epígrafe "Créditos a empresas del Grupo y Asociadas" recoge los créditos a largo plazo concedidos a las empresas del Grupo y Asociadas que devengan un tipo de interés de mercado (véase Nota 20).

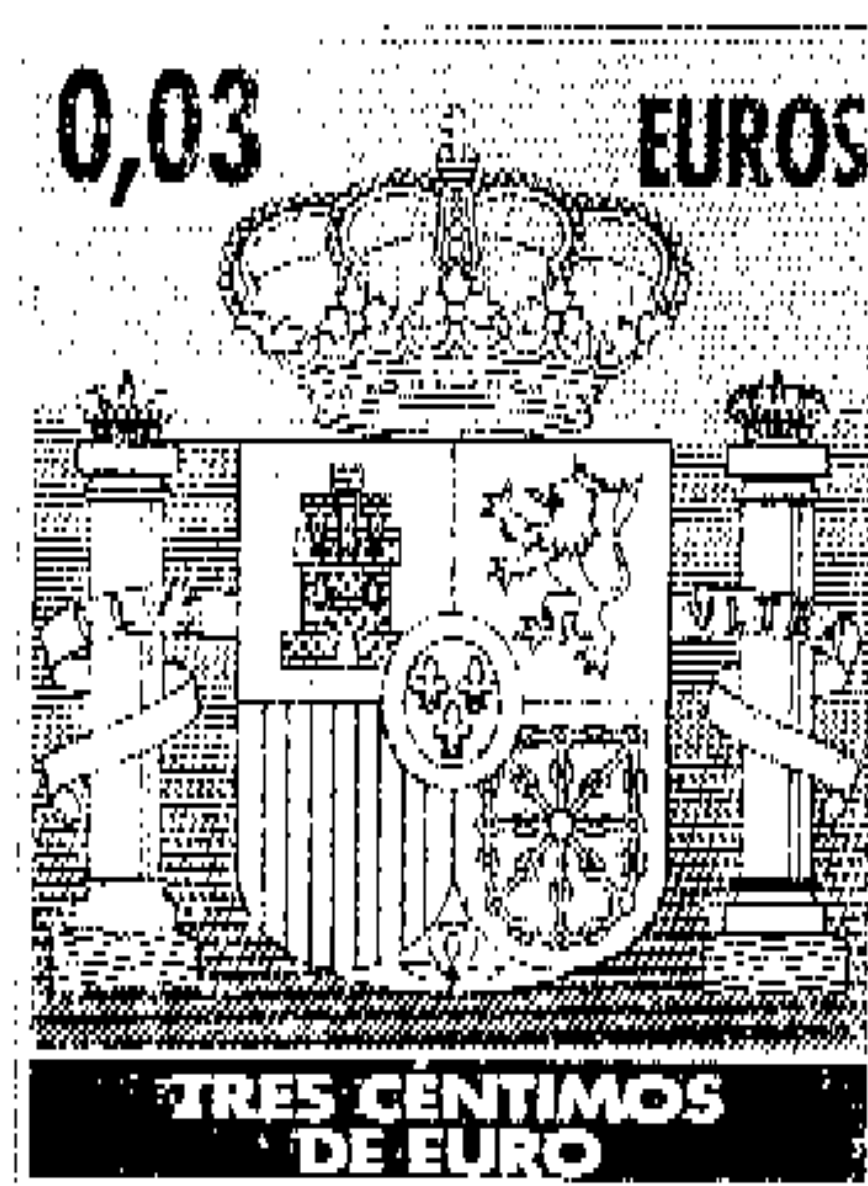
#### **Otras inversiones financieras**

El epígrafe "Depósitos y fianzas a largo plazo" del balance de situación adjunto, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2006 asciende a 17.657 miles de euros, representan, básicamente, las fianzas constituidas por los arrendatarios en concepto de garantía, que la Sociedad deposita en el Instituto de la Vivienda o Cámara de la Propiedad correspondiente a cada Comunidad Autónoma.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2006, la Sociedad tiene provisionadas otras inversiones financieras por importe de 123 miles de euros.



CLASE 8.<sup>a</sup>



010665660

#### 10. Gastos a distribuir en varios ejercicios

El movimiento correspondiente a los gastos a distribuir en varios ejercicios durante el ejercicio 2006 es el siguiente:

	Miles de euros			
	31/12/2005	Adiciones	Imputaciones a gasto	31/12/2006
Formalización de deudas	52.130	13.003	(9.939)	55.194
Otros gastos periodificables	59	-	(18)	41
<b>Total</b>	<b>52.189</b>	<b>13.003</b>	<b>(9.957)</b>	<b>55.235</b>

La principal adición del ejercicio corresponde a los gastos por la comisión de apertura del nuevo préstamo sindicado asociado a la compra de Gecina, (véase Nota 17) por importe de 13.003 miles de euros.

La amortización de la comisión de apertura pendiente al 31 de diciembre de 2006 correspondiente al préstamo sindicado anterior al nuevo préstamo, asciende a 8.585 miles de euros.

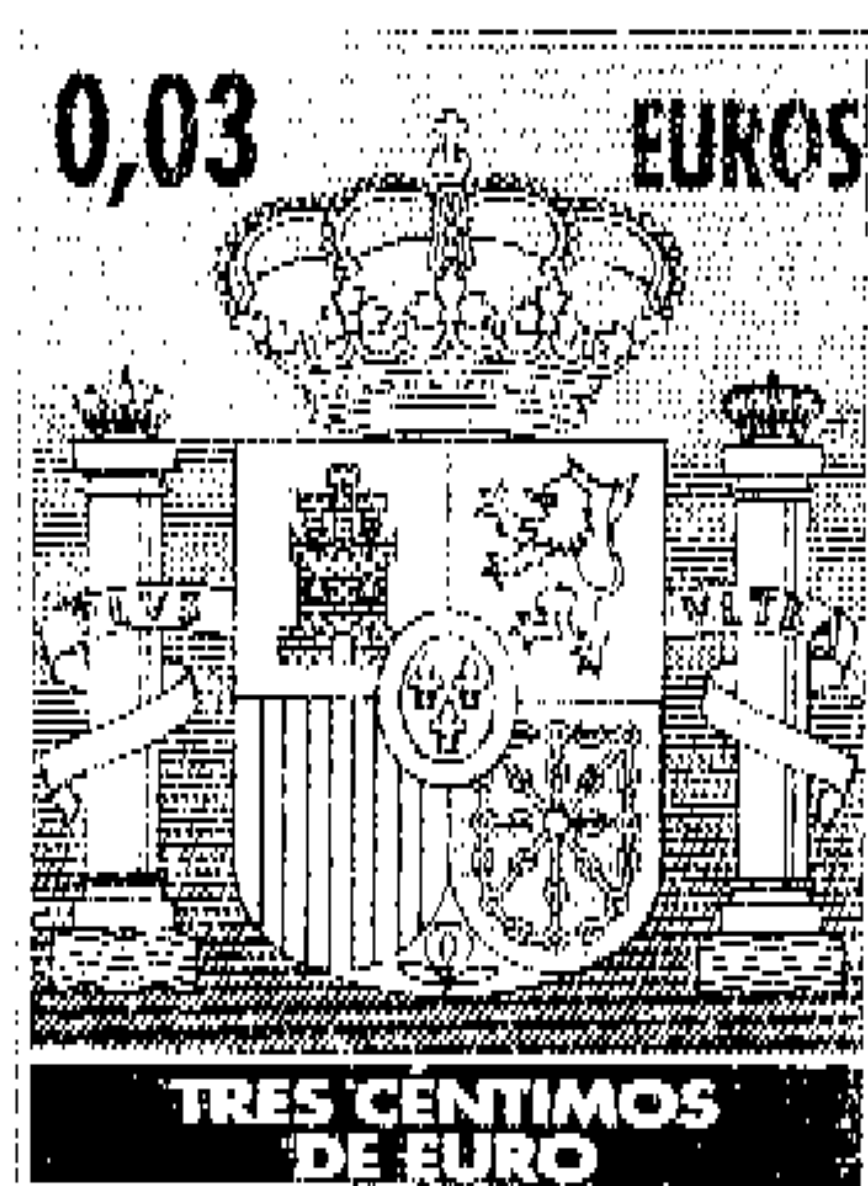
#### 11. Deudores a largo plazo

El desglose del epígrafe "Deudores a largo plazo" al 31 de diciembre de 2006 es el siguiente:

	Miles de euros
Clientes largo plazo	143
Efectos a cobrar	3.878
<b>Total</b>	<b>4.021</b>

El importe de deudores a largo plazo del balance de situación adjunto recoge fundamentalmente los efectos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias cuyos vencimientos son superiores a doce meses.





010665661

CLASE 8.ª

**12. Existencias**

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2006, es la siguiente:

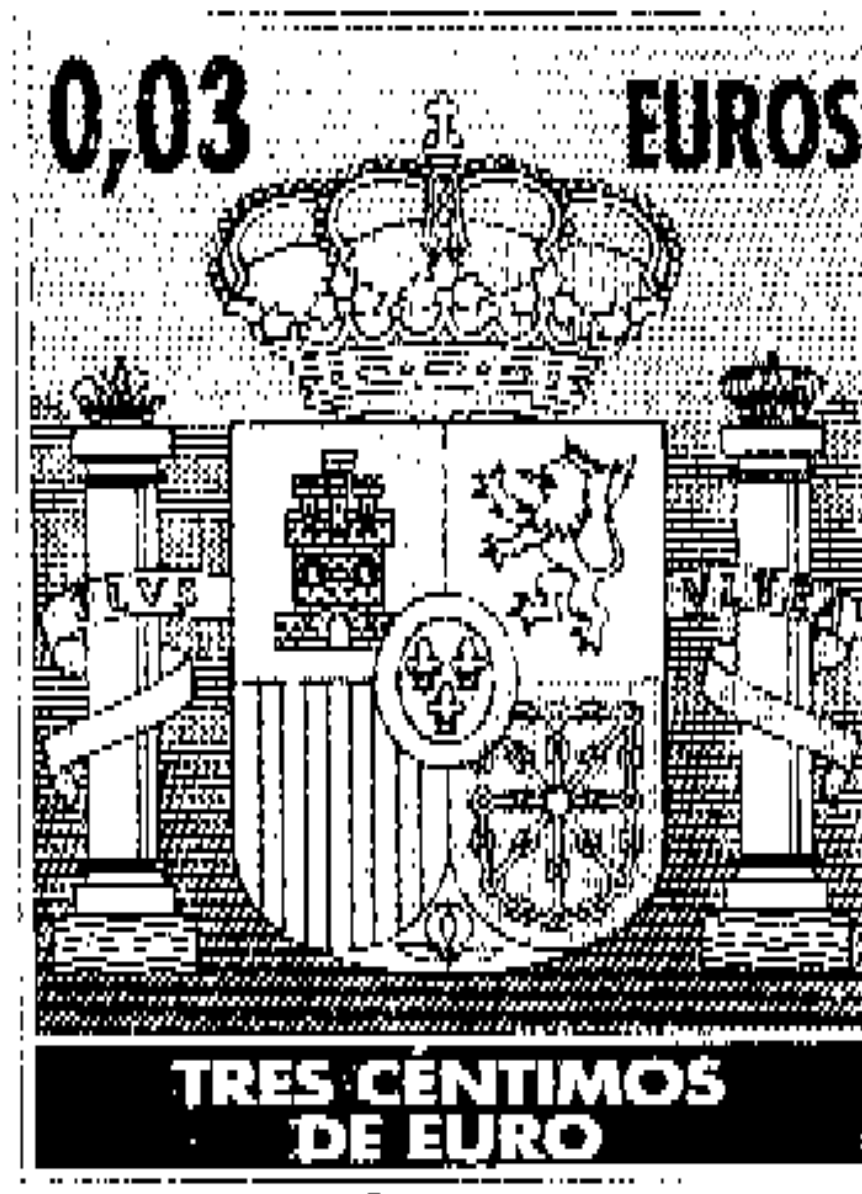
	Miles de euros
Terrenos y solares	612.433
Obra en curso de construcción de ciclo largo	451.800
Obra en curso de construcción de ciclo corto	416.700
Edificios terminados	52.018
Anticipos de proveedores	73.011
Provisión por depreciación	(4.984)
<b>Total</b>	<b>1.600.978</b>

El movimiento habido durante el presente ejercicio en el epígrafe de "Existencias" ha sido el siguiente:

	Miles de euros						
	31/12/2005	Altas	Bajas	Traspaso a Obra en curso	Traspaso a Edificios terminados	Traspaso a Inmovilizado	31/12/2006
Terrenos y solares	562.443	209.250	(37.342)	(122.060)	-	142	612.433
Obra en curso	734.883	355.076	-	122.060	(343.519)	-	868.500
Edificios construidos	67.220	30.735	(388.769)	-	343.519	(687)	52.018
Anticipos a proveedores	47.201	225.799	(199.989)	-	-	-	73.011
Provisiones	(3.945)	(3.502)	2.463	-	-	-	(4.984)
<b>Total</b>	<b>1.407.802</b>	<b>817.358</b>	<b>(623.637)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(545)</b>	<b>1.600.978</b>

Al 31 de diciembre de 2006 existen activos incluidos en el epígrafe de "Existencias" por un importe total de 297.759 miles de euros hipotecados en garantía de diversos préstamos subrogables vinculados a promociones, y no subrogables, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2006 asciende a 245.875 miles de euros (véase Nota 17).

El detalle de los edificios construidos, de las promociones con obra en curso y terrenos por situación geográfica es el siguiente:



010665662

CLASE 8.ª

	Miles de euros		
	Coste	Provisión	Valor neto contable
Alicante	176.093	-	176.093
Andalucía Occidental	251.541	(3.589)	247.952
Asturias y Cantabria	25.808	(871)	24.937
Castilla León	126.182	(341)	125.841
Cataluña	243.199	(183)	243.016
Centro	181.862	-	181.862
Costa del Sol	85.586	-	85.586
Galicia	29.110	-	29.110
Málaga	65.772	-	65.772
Murcia y Almería	141.117	-	141.117
Valencia	192.105	-	192.105
Otros	14.576	-	14.576
<b>Total</b>	<b>1.532.951</b>	<b>(4.984)</b>	<b>1.527.967</b>

Los gastos financieros capitalizados en existencias en el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2006 ascienden a 32.486 miles de euros. El importe acumulado por este concepto en las existencias al 31 de diciembre de 2006 asciende a 77.911 miles de euros.

Los compromisos de venta de suelos ascienden a 6.520 miles de euros, habiendo recibido entregas a cuenta por importe de 948 miles de euros. Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2006, correspondientes a aquellas unidades en las que se ha firmado contrato privado de compraventa ascienden a 910.775 miles de euros, de los cuales 185.136 miles de euros se han materializado en cobros y efectos a cobrar, siendo anticipos de clientes y registrándose en la rúbrica "Anticipos recibidos por pedidos" del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2006, clasificados a corto plazo o largo plazo en función de la fecha prevista de entrega de las promociones. En estos epígrafes también se recoge el importe recibido por las reservas, que al 31 de diciembre de 2006 asciende a 2.399 miles de euros y de arrendatarios por importe de 429 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2006 existen compromisos de compra de existencias por un importe de 122.600 miles de euros, de los cuales se han materializado en pagos 14.929 miles de euros, que se encuentran registrados en la rúbrica "Anticipos a proveedores" del epígrafe de existencias del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2006. Asimismo se han desembolsado 54.102 miles de euros, recogidos bajo esta misma rúbrica, por compras realizadas pendientes de elevación a público.

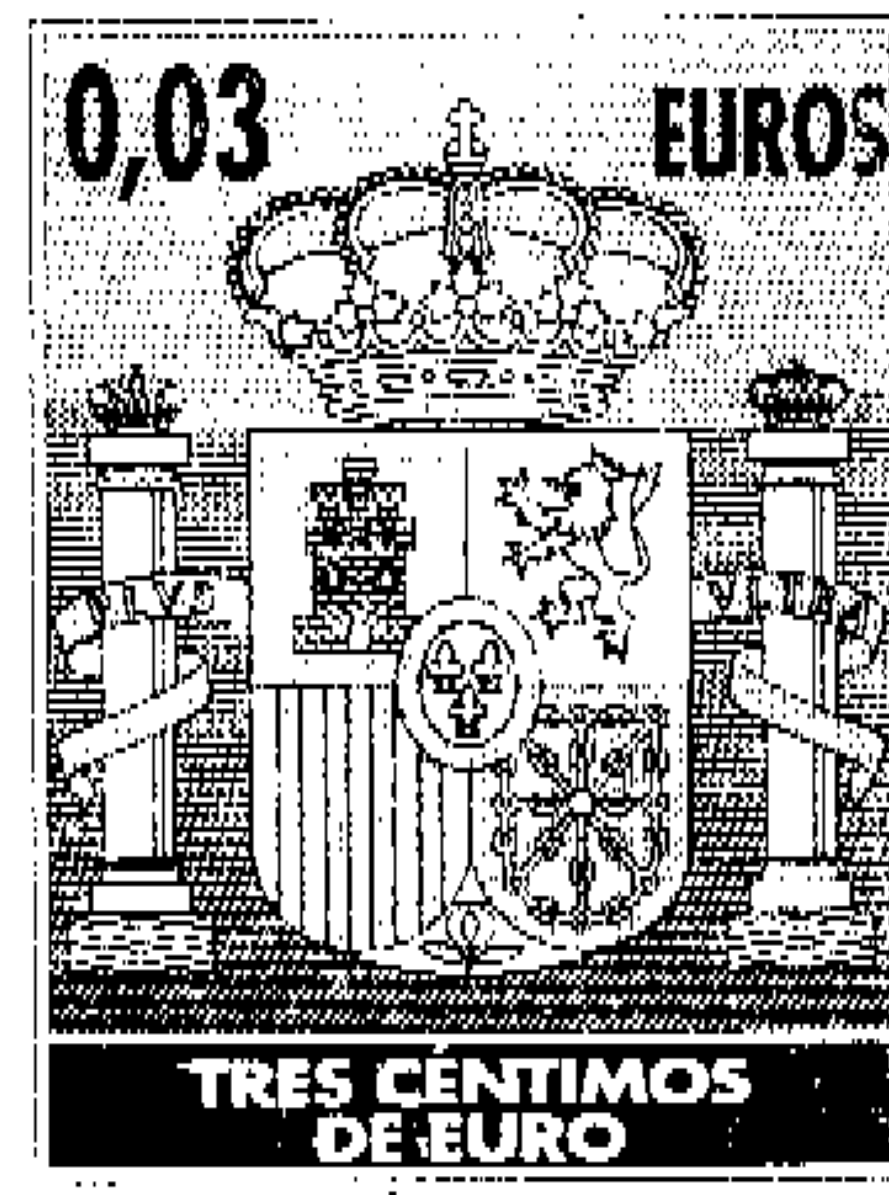
Adicionalmente, en el epígrafe "Anticipos a proveedores" se registran otras entregas a cuenta por importe de 3.980 miles de euros.

### 13. Clientes por ventas y prestaciones de servicios

Este epígrafe del balance de situación presenta el siguiente detalle al 31 de diciembre de 2006:



CLASE 8.<sup>a</sup>



010665663

	Miles de euros
Arrendatarios	3.530
Cientes por promociones	265
Cientes venta de suelo	4.099
Efectos comerciales a cobrar	62.315
Otros clientes	7.048
<b>Total</b>	<b>77.257</b>

El saldo de "Efectos comerciales a cobrar" corresponde principalmente a los efectos pendientes de vencimiento y cobro correspondientes a la parte aplazada en la venta de promociones, desde el momento de la firma del contrato privado hasta la escrituración, cuyo vencimiento está previsto en los próximos 12 meses.

El saldo de "Otros clientes" corresponde principalmente a las cuentas por cobrar pendientes de vencimiento derivadas de las ventas de inmovilizado realizadas por la Sociedad.

#### 14. Inversiones financieras temporales

Este epígrafe del balance de situación presenta el siguiente detalle al 31 de diciembre de 2006:

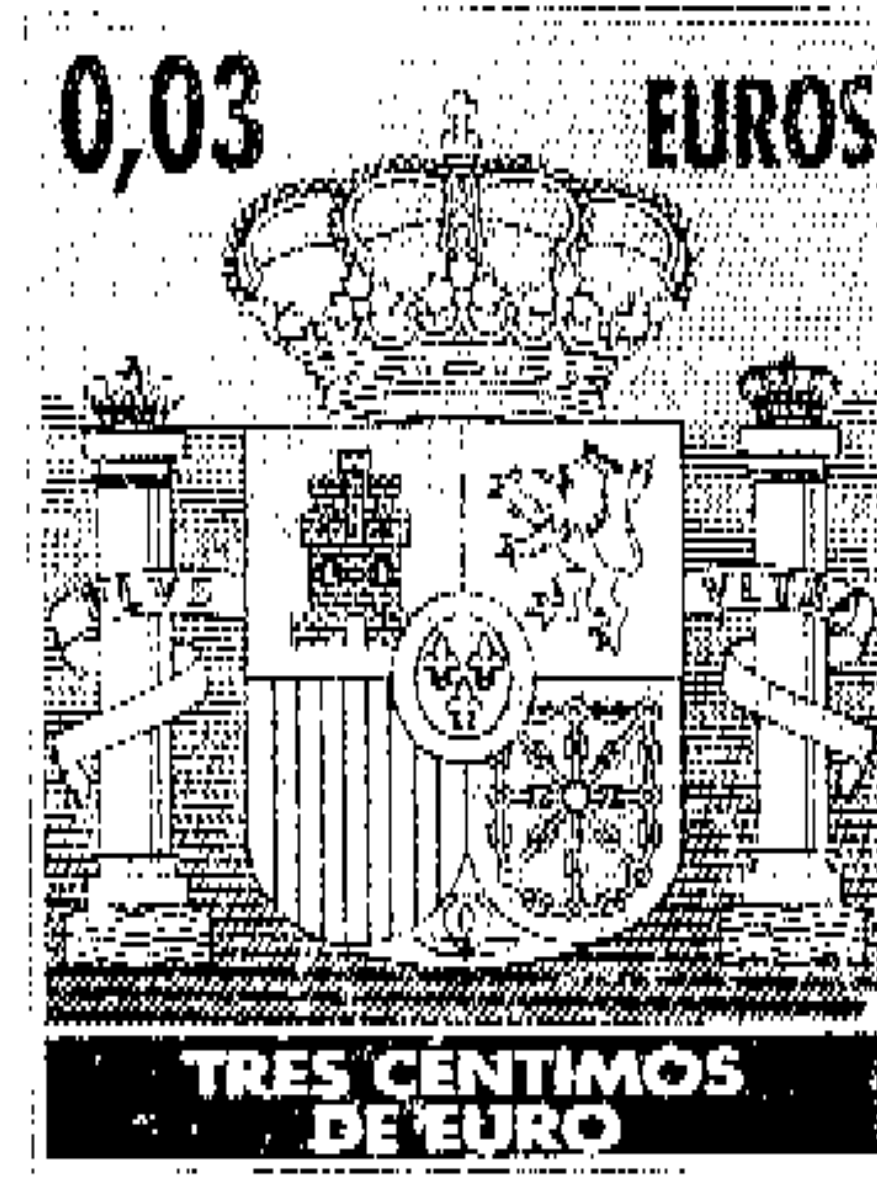
	Miles de euros
Intereses a corto plazo de créditos a empresas del Grupo y Asociadas (Nota 20)	7.048
Cartera de valores a corto plazo	18
Otros créditos a corto plazo	1.053
Depósitos y fianzas a corto plazo	1.431
<b>Total</b>	<b>9.550</b>

Los "Depósitos y fianzas a corto plazo" corresponden fundamentalmente a las cuentas corrientes que la Sociedad abre para cada promoción en virtud del Real Decreto 57/68 que obliga a inmovilizar los depósitos que entregan los clientes de cada promoción.

#### 15. Fondos propios

El movimiento habido en el epígrafe de fondos propios durante el ejercicio 2006 ha sido el siguiente:





010665664

CLASE 8.ª

	Miles de euros						
	Capital social	Prima de emisión	Reserva de revalorización	Otras reservas	Dividendo a cuenta	Resultado ejercicio	Total
Saldo inicial	152.681	1.139.001	6.530	271.376	(96.698)	232.781	1.705.671
Distribución de beneficios	-	-	-	68.903	96.698	(232.781)	(67.180) (*)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	(101.787)	-	(101.787)
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	385.097	385.097
<b>Saldo final</b>	<b>152.681</b>	<b>1.139.001</b>	<b>6.530</b>	<b>340.279</b>	<b>(101.787)</b>	<b>385.097</b>	<b>1.921.801</b>

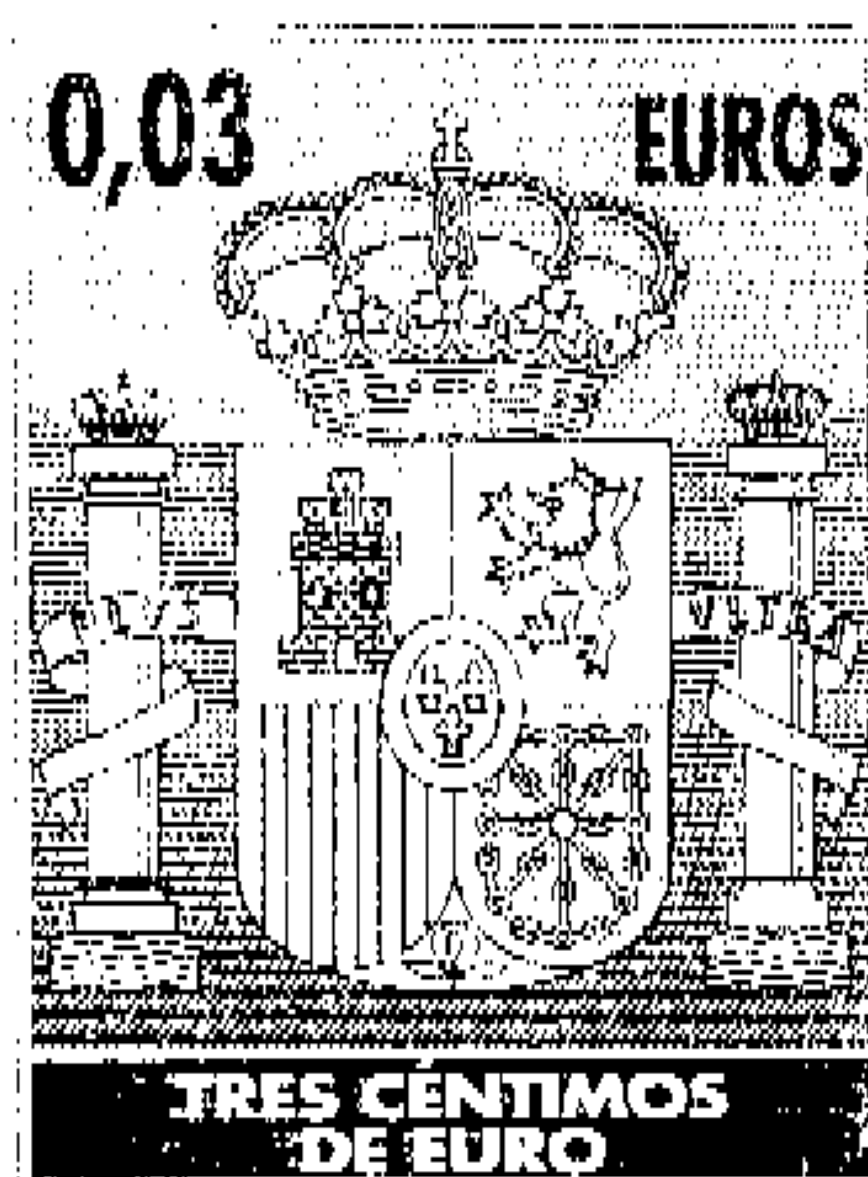
(\*) Dividendo complementario repartido en el ejercicio 2006; adicionalmente incluye la prima de asistencia a Junta.

#### Capital social

Al 31 de diciembre de 2006 el capital social está representado por 101.787.175 acciones al portador de 1,5 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

De acuerdo con la comunicación sobre participaciones societarias realizada ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Metrovacesa, tanto directas como indirectas, superiores al 5 % del capital social, al 31 de diciembre de 2006, son los siguientes:

Denominación social del accionista	Acciones			% del capital
	Directas	Indirectas	Total	
Cresa Patrimonial, S.L.	29.771.996	-	29.771.996	29,25%
Sacresa Terrenos Promoción, S.L.	5.456.569	-	5.456.569	5,36%
Grupo de Empresas H C, S.A.	5.092.526	-	5.092.526	5,00%
Alteco Gestión y Promoción de Marcas, S.L.	13.042.470	6.666.854	19.709.324	19,36%
Mag-Import, S.L.	11.386.205	-	11.386.205	11,19%
Inversiones Hemisferio, S.L.	5.268.887	-	5.268.887	5,18%
<b>Total</b>	<b>70.018.653</b>	<b>6.666.854</b>	<b>76.685.507</b>	<b>75,34%</b>



010665665

CLASE 8.<sup>a</sup>

El detalle de las participaciones indirectas de estos Accionistas se muestra a continuación:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Nº Acciones directas	% Participación en Metrovacesa
Gramano Franchise Development Europe B.V.	1.254.822	1,23%
Inmopark 92 Alicante, S.L.	824.907	0,81%
Stenberg Holding B.V.	2.219.625	2,18%
Quimafa Investment, S.A.	2.367.500	2,33%
<b>Total</b>	<b>6.666.854</b>	<b>6,55%</b>

No existe conocimiento por parte de la Sociedad de otras participaciones iguales o superiores al 5% del capital social o de los derechos de voto de la Sociedad, o siendo inferiores al porcentaje establecido, permitan ejercer una influencia notable en la Sociedad.

Con fecha posterior al 31 de diciembre de 2006 se han producido en Metrovacesa una serie de acontecimientos que se relacionan a continuación:

Con fecha 17 de enero de 2007 la Caja de Ahorros del Mediterráneo comunicó la venta de la totalidad de su participación (2,44%) en el capital social de Metrovacesa y que poseía a través de Inversiones Cotizadas del Mediterráneo, S.L. filial 100% del Grupo CAM.

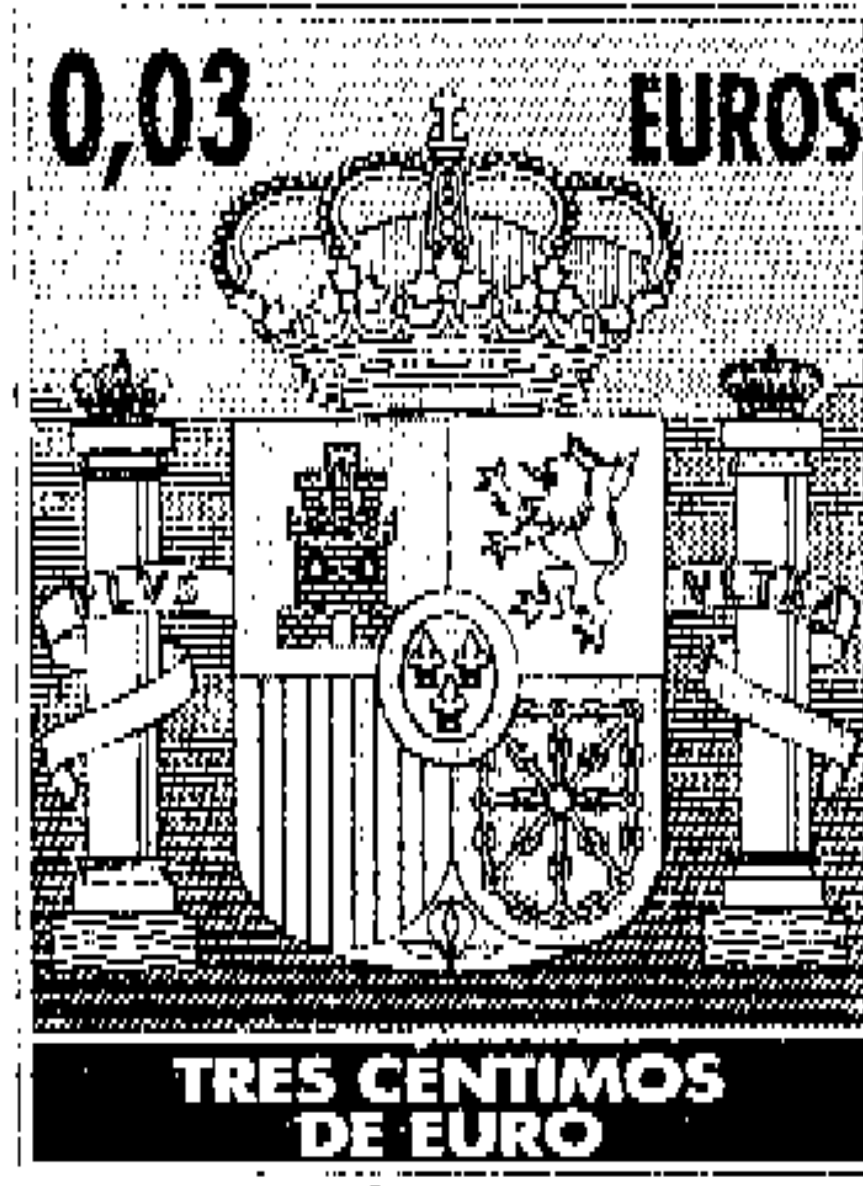
Con fecha 26 de enero de 2007 se comunicó como hecho significativo a la CNMV la operación de venta de un total de 3.053.615 acciones de Metrovacesa representativas del 3% de su capital social a un precio de 90 euros/acción al Grupo Pra, S.A. En concreto, Alteco Gestión y Promoción de Marcas, S.L. transmitió 1.630.325 acciones representativas del 1,6% del capital social y Mag-Import, S.L. transmitió 1.423.290 acciones representativas del 1,4% del capital social.

En virtud de los acuerdos alcanzados en la Junta General de Accionistas de 26 de junio de 2006 la Sociedad ha realizado una ampliación de capital liberada, de una acción nueva por cada 20 acciones antiguas, con cargo a reservas de libre disposición por importe de 7.634 miles de euros, habiéndose inscrito el 26 de enero de 2007 (véase Nota 28).

#### Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2006 la Sociedad posee 27.376 acciones propias representativas de un 0,03% del capital social. El valor nominal de dichas acciones asciende a 2.070 miles de euros, siendo el precio medio de adquisición 58,26 euros. La Sociedad ha dotado la correspondiente reserva por acciones propias al 31 de diciembre de 2006.

Las operaciones realizadas durante el ejercicio con acciones propias, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 377/1991, se detallan a continuación:



010665666

CLASE 8.ª

	Acciones Directas	Miles de euros	% sobre capital (*)
Saldo inicial	-	-	-
Compras	156.129	9.096	0,15
Ventas	(128.753)	(7.026)	0,13
<b>Saldo final</b>	<b>27.376</b>	<b>2.070</b>	<b>0,03</b>
<b>Plusvalía venta acciones</b>		<b>655</b>	

(\*) Sobre el número de acciones al cierre de 31 de diciembre de 2006.

El resultado obtenido por las operaciones realizadas con acciones propias en el ejercicio 2006 se encuentra registrado dentro del epígrafe "Beneficio por operaciones con acciones propias" en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta por importe de 655 miles de euros (véase Nota 24.f).

#### Prima de emisión

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital social y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

#### Reserva de revalorización

La reserva de revalorización constituye la contrapartida de la actualización del valor de los activos de la Sociedad fusionada, en el marco de la Ley 76/80 sobre Régimen Fiscal de Fusiones y Adquisiciones de Empresas aprobada por la Orden de 21 de junio de 1989 del Ministerio de Economía y Hacienda, neta del Impuesto sobre Sociedades correspondiente. Esta reserva tiene la consideración de libre disposición.

#### Otras reservas

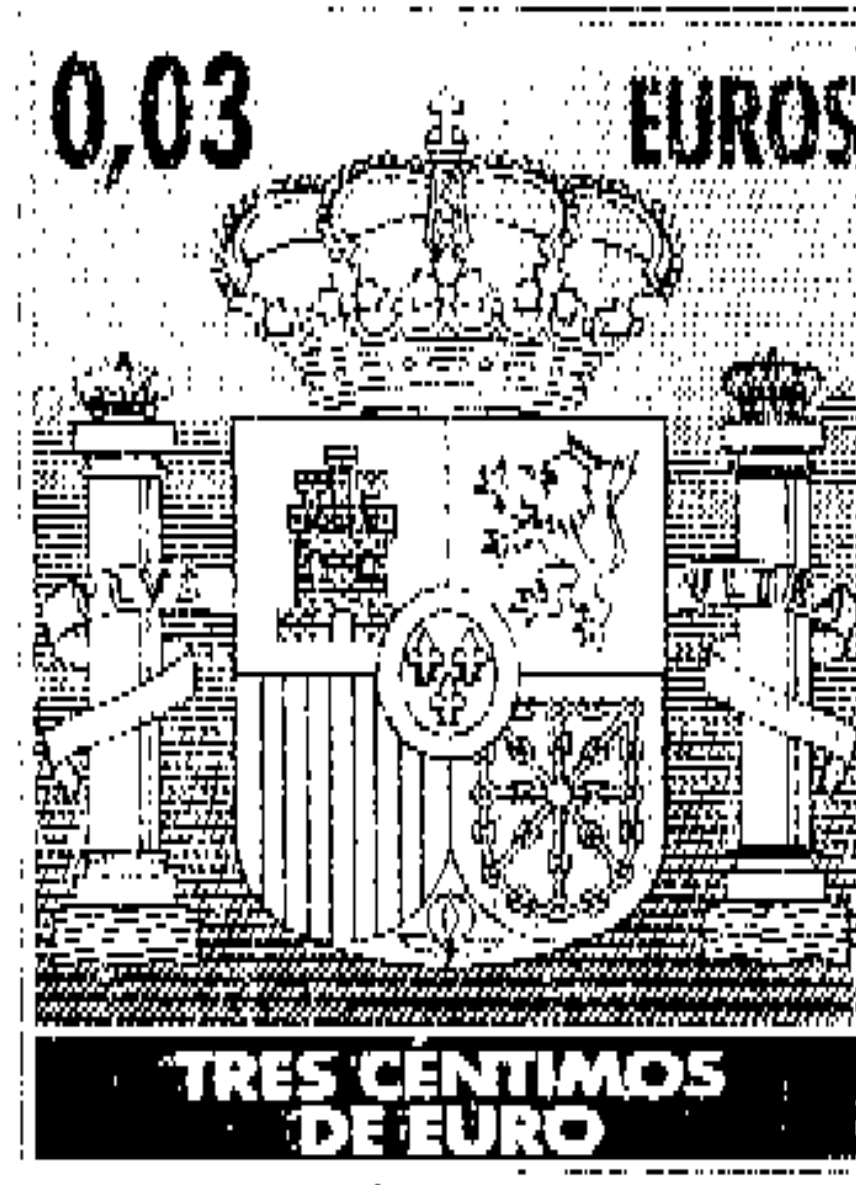
El detalle de "Otras reservas" al 31 de diciembre de 2006 es el siguiente:

	Miles de euros
Reserva legal	30.537
Reserva por redondeo del capital a euros	125
Reserva para acciones propias	2.070
Reservas especiales	1.204
Reservas voluntarias	306.343
<b>Total</b>	<b>340.279</b>





CLASE 8.º



010665667

**a) Reserva legal**

La reserva legal es restringida en cuanto a su uso, el cual se halla determinado por diversas disposiciones legales. De conformidad con la Ley de Sociedades Anónimas están obligadas a dotarla las sociedades mercantiles que, bajo dicha forma jurídica, obtengan beneficios, con un 10% de los mismos, hasta que el fondo de reserva constituido alcance la quinta parte del capital social suscrito. Los destinos de la reserva legal son la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado, así como su distribución a los accionistas en caso de liquidación.

El importe de esta reserva al 31 de diciembre de 2006 asciende a 30.537 miles de euros, alcanzando el 20% del capital social por lo que en la propuesta de distribución de resultados no se destina importe alguno a esta partida.

**b) Reserva por redondeo del capital a euros**

Este capítulo incluye una reserva indisponible por importe de 125 miles de euros, creada con la redenominación del capital social en euros.

**c) Reserva para acciones propias**

En cumplimiento de la obligación dispuesta por la Ley de Sociedades Anónimas en su artículo 79.3, la Sociedad tiene establecido con cargo a reservas voluntarias la reserva para acciones propias por importe de 2.070 miles de euros. Esta reserva tiene el carácter de indisponible en tanto las acciones no sean enajenadas o amortizadas.

El resto del importe recogido bajo el epígrafe de "Otras reservas" corresponde a reservas voluntarias de libre disposición.

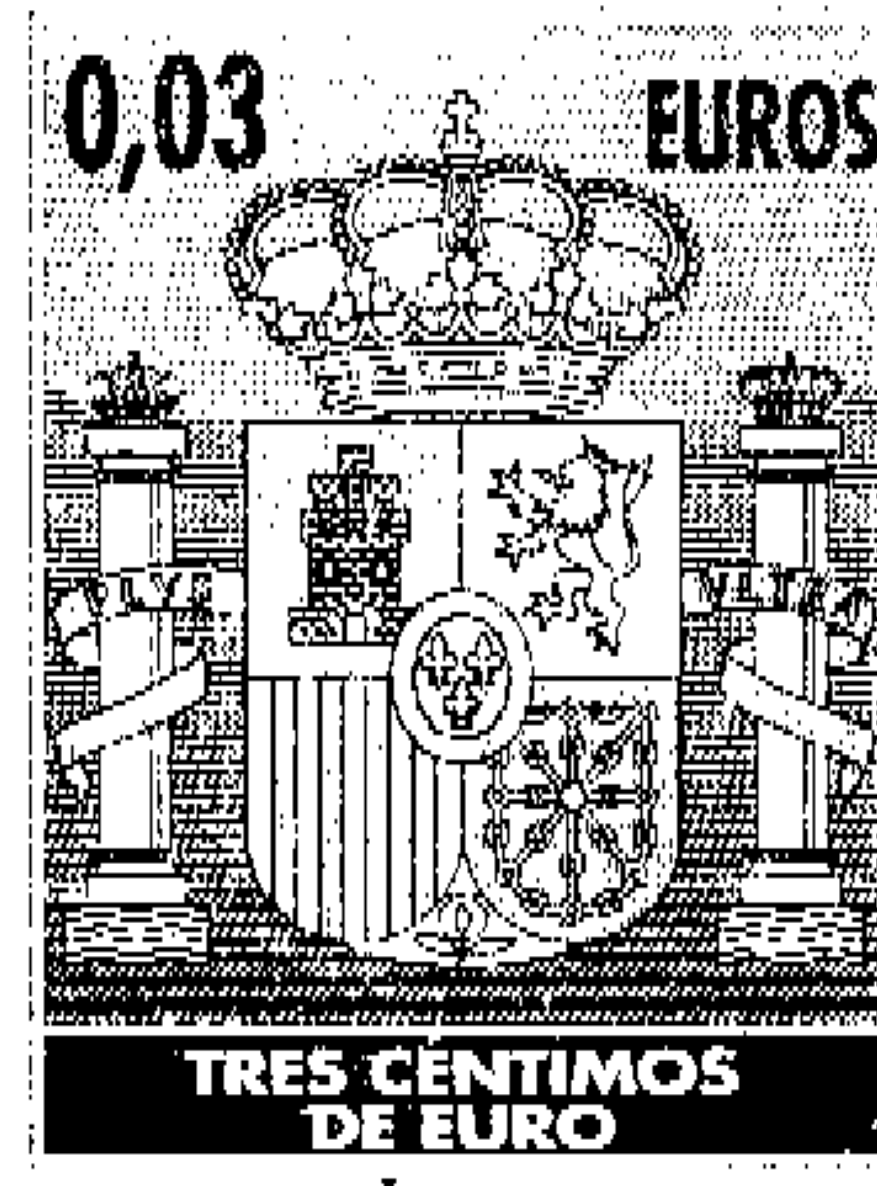
**Restricciones a la disponibilidad de reservas**

Hasta que las partidas de gastos de establecimiento e investigación y desarrollo y fondo de comercio no hayan sido amortizadas por completo, no está permitida la distribución de beneficios, a menos que el importe de las reservas disponibles sea, como mínimo, igual al importe de los saldos no amortizados.

Por otra parte, de acuerdo con el Real Decreto Ley 7/1996, de 7 de junio, Inmobiliaria Zabálburu, S.A. revalorizó sus activos surgiendo una reserva de revalorización. Dado que dicha fusión se realizó aplicando el Régimen de Neutralidad Fiscal contenido en el Capítulo VIII del Título VIII de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, se mantienen los requisitos de indisponibilidad según lo establecido en el Real Decreto Ley 7/1996. Por lo tanto, hasta el 1 de enero de 2007 existe una reserva indisponible por 739 miles de euros.

**Dividendo a cuenta**

El Consejo de Administración acordó el 14 de diciembre de 2006 la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2006 por importe de 101.787 miles de euros, correspondiente a 1 euro por acción, que al 31 de diciembre de 2006 figuraba registrado en el epígrafe "Otras deudas" del pasivo del balance de situación (véase Nota 22).



010665668

CLASE 8.<sup>a</sup>

El dividendo a cuenta total, tras la ampliación de capital liberada, que ascendió a 5.089.358 nuevas acciones, quedó en 106.877 miles de euros, de los que 5.089 miles de euros corresponden a las acciones de la mencionada ampliación. Este dividendo ha sido pagado con fecha 31 de enero de 2007 (véase Nota 28).

## 16. Provisiones

### Provisiones para riesgos y gastos

El movimiento de estas provisiones durante el ejercicio 2006 se indica a continuación:

Tipo de Provisión	Miles de euros			
	31/12/2005	Aumentos	Disminuciones	31/12/2006
Para impuestos	5.097	6.162	(6.990)	4.269
Para responsabilidades	11.328	1.419	(2.260)	10.487
Para inversiones financieras	9.426	238	(3.520)	6.144
<b>Total</b>	<b>25.851</b>	<b>7.819</b>	<b>(12.770)</b>	<b>20.900</b>

Las provisiones para riesgos y gastos incluyen los importes estimados por la Sociedad para hacer frente a la resolución de las impugnaciones presentadas en relación con las liquidaciones de diversos impuestos, contribuciones y tasas, fundamentalmente, el impuesto sobre bienes inmuebles y otras posibles contingencias, así como los importes estimados para hacer frente a responsabilidades, probables o ciertas, y aplicaciones pendientes cuyo pago no es aún totalmente determinable en cuanto a su importe exacto o es incierto en cuanto a la fecha que se producirá, ya que depende del cumplimiento de determinadas condiciones. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación correspondiente.

La provisión para inversiones financieras corresponde al valor teórico contable negativo de filiales calculado, considerando determinadas minusvalías adicionales por valoración de activos no reconocidos en los estados financieros de las mismas.

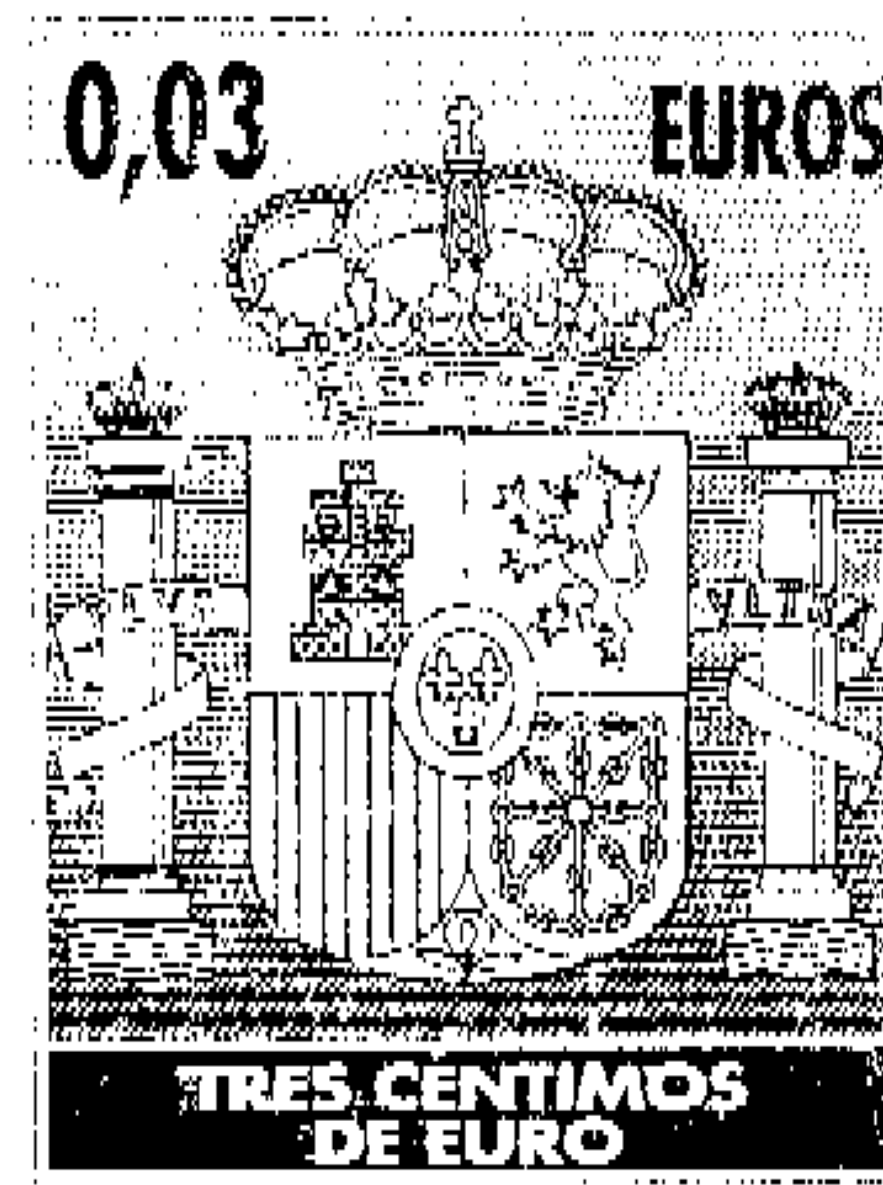
Los Administradores de la Sociedad consideran que las provisiones constituidas son suficientes para hacer frente a las liquidaciones definitivas que, en su caso, pudieran surgir de la resolución de las impugnaciones en curso y, no esperan que, caso de producirse, liquidaciones por importe superior al provisionado, los pasivos adicionales afectasen de manera significativa a los estados financieros de la Sociedad.

### Provisiones para operaciones de tráfico

Este epígrafe recoge las provisiones dotadas para hacer frente a los costes de liquidación de obra por los contratistas y a los costes de garantías, fundamentalmente los gastos de postventa, así como el importe correspondiente a otros costes de obra pendientes de incurrir. Se reconocen en la fecha de venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los Administradores y necesaria para liquidar el pasivo de la Sociedad.

Adicionalmente se incluyen las provisiones dotadas para el desalojo del Edificio España que al 31 de diciembre de 2006 ascienden a un importe de 2.871 miles de euros.





010665669

CLASE 8.ª

### 17. Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2006 la Sociedad tiene concedidas pólizas de crédito, préstamos y líneas de descuento con los límites e importes dispuestos que a continuación se detallan:

	Miles de euros							
	Límite	Saldo Dispuesto	Vencimiento					Más de 5 años
			2007	2008	2009	2010	2011	
Deuda por intereses	47.469	47.469	47.469	-	-	-	-	-
Préstamos y pólizas de crédito	924.825	583.079	151.854	220.848	156.938	53.439	-	-
Préstamos sindicados	3.209.965	3.209.965	-	-	-	-	641.993	2.567.972
Préstamos hipotecarios subrogables	265.706	196.233	186.706	9.527	-	-	-	-
Préstamos hipotecarios:								
Existencias	49.642	49.642	4.909	14.028	1.632	1.717	1.803	25.553
Inmovilizado material	1.099.749	975.749	38.357	58.902	40.743	42.182	46.115	749.450
<b>Total</b>	<b>5.597.356</b>	<b>5.062.137</b>	<b>429.295</b>	<b>303.305</b>	<b>199.313</b>	<b>97.338</b>	<b>689.911</b>	<b>3.342.975</b>

El tipo de interés resultante para los importes que se dispongan en todos ellos, viene determinado mediante el Euribor más un diferencial situado entre el 0,10% y el 1,00%. El importe de los intereses devengados al 31 de diciembre de 2006 y pendientes de pago a dicha fecha ascienden a 47.469 miles de euros.

El coste financiero durante el ejercicio 2006 por este concepto ascendió a 186.510 miles de euros, y se encuentra registrado en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros y gastos asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 24.h).

Con objeto de eliminar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés, y de acuerdo con el carácter patrimonialista de la Sociedad, se han contratado determinadas operaciones de cobertura de riesgo del tipo de interés (Interest Rate Swap). Mediante estas operaciones la Sociedad ha intercambiado cotizaciones de tipo de interés variable por cotizaciones fijas durante la vida de las mismas, en base a los endeudamientos estimados. El desglose de estas operaciones en relación a los importes nominales y plazos es el siguiente:





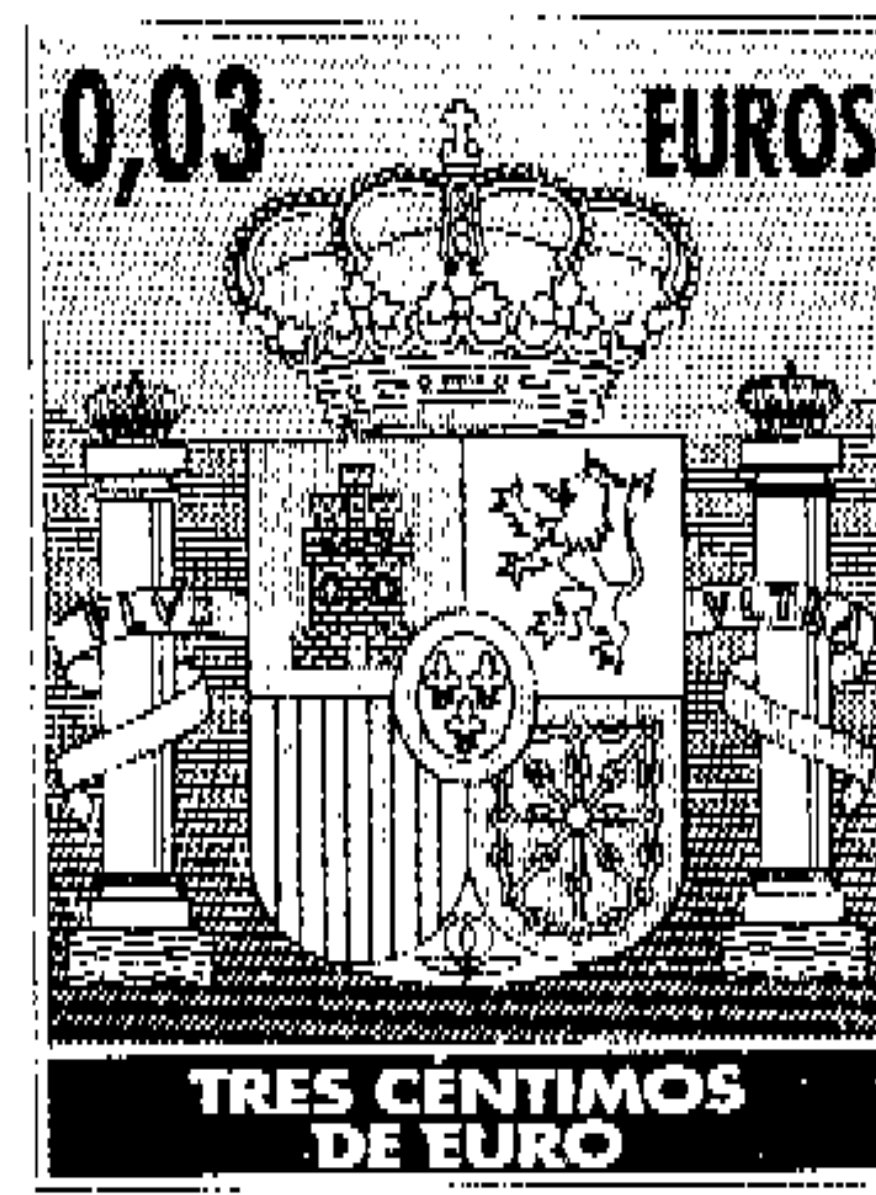
010665670

**CLASE 8.ª**

Tipo de Operación	Fecha de Finalización	2006	2007	2008	2009
Interest Rate Swap	agosto-08	27.675	25.650	-	-
Interest Rate Swap	agosto-08	51.188	49.500	-	-
Interest Rate Swap	agosto-08	27.675	25.650	-	-
Interest Rate Swap	agosto-08	18.450	17.100	-	-
Interest Rate Swap	agosto-08	18.450	17.100	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-09	61.125	52.875	43.125	-
Interest Rate Swap	diciembre-09	61.125	52.875	43.125	-
Interest Rate Swap	diciembre-09	30.563	26.438	21.563	-
Interest Rate Swap	diciembre-09	30.563	26.438	21.563	-
Interest Rate Swap	diciembre-09	30.563	26.438	21.563	-
Interest Rate Swap	agosto-10	61.313	63.000	191.250	184.500
Interest Rate Swap	abril-10	26.774	26.574	26.374	26.174
Interest Rate Swap	enero-10	21.474	20.174	18.774	17.274
Interest Rate Swap	abril-10	44.430	41.764	39.098	36.433
Interest Rate Swap	febrero-10	88.278	82.643	79.826	74.068
Interest Rate Swap	diciembre-10	64.500	57.000	48.000	37.500
Interest Rate Swap	febrero-10	32.979	31.999	30.914	29.715
Interest Rate Swap	febrero-10	31.915	30.935	29.850	28.651
Interest Rate Swap	junio-10	34.398	33.444	32.382	31.212
Interest Rate Swap	junio-10	34.398	33.444	32.382	31.212
Interest Rate Swap	junio-10	19.200	18.600	17.900	17.100
Interest Rate Swap	marzo-10	1.046.180	931.100	816.021	700.941
Interest Rate Swap	marzo-10	538.941	479.658	420.374	361.091
Interest Rate Swap	septiembre-10	221.917	197.506	173.095	148.684
Interest Rate Swap	marzo-10	55.479	49.377	43.274	37.171
Interest Rate Swap	marzo-10	55.479	49.377	43.274	37.171
<b>Total</b>		<b>2.735.032</b>	<b>2.466.659</b>	<b>2.193.727</b>	<b>1.798.897</b>

Adicionalmente, la Sociedad ha contratado swaps de inflación para asegurar el crecimiento de las rentas de patrimonio a una tasa anual fija acumulable del 3,07%. El detalle de los swaps de inflación es el siguiente:

Tipo de operación	Tasa de inflación	Miles de euros	Vencimiento
Swap de inflación	3,07%	17.478	02/04/2014
Swap de inflación	3,07%	3.400	02/09/2014
Swap de inflación	3,07%	26.450	02/11/2014
Swap de inflación	3,07%	25.035	02/12/2014
Swap de inflación	3,07%	12.014	02/01/2015
Swap de inflación	3,07%	18.270	02/02/2015
<b>Total</b>		<b>102.647</b>	



010665671

CLASE 8.ª

El gasto financiero neto procedente de estas operaciones y registrado al cierre del ejercicio 2006 en la cuenta "Gastos financieros por deudas con terceros y gastos asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta asciende a 3.366 miles de euros (Véase Nota 24.h)

El valor razonable de las permutas financieras de la Sociedad al 31 de diciembre de 2006 se estima con una plusvalía por importe de 62.240 miles de euros, correspondiendo 68.275 miles de euros a la plusvalía de los contratos de permuta de tipos de interés y 6.035 miles de euros a la minusvalía de las permutas de inflación.

Con fecha 5 junio de 2006 la Sociedad refinanció parcialmente el préstamo sindicado obtenido en el año 2005 para la adquisición de Gecina y cuyo importe dispuesto al 31 de diciembre de 2005 ascendía a 3.248.829 miles de euros. La refinanciación del préstamo sindicado ha permitido alargar el vencimiento desde marzo de 2012 hasta junio de 2013 así como modificar la estructura de amortizaciones. El tipo de interés aplicable está referenciado al Euribor más un diferencial que varía en función del ratio "deuda entre valor de mercado de los activos". La entidad agente de la refinanciación continúa siendo el Royal Bank of Scotland. Este préstamo incluye condiciones vinculadas al cumplimiento de determinados ratios económicos y patrimoniales asociados a las cuentas anuales consolidadas y al valor bruto de los activos del Grupo Metrovacesa, cumpliéndose todas ellas al 31 de diciembre de 2006.

#### 18. Emisión de obligaciones

Con fecha 27 de junio de 2003 la Sociedad realizó una emisión de obligaciones convertibles en acciones ordinarias por un importe nominal de 149.745 miles de euros, dividido en 74.500 obligaciones convertibles de 2.010 euros de valor nominal cada una, emitidas a la par, y con vencimiento a los tres años de su emisión. El tipo de interés nominal fue del 3% desde la fecha de desembolso, 30 de julio de 2003, pagadero anualmente sobre plazos vencidos. Durante el ejercicio 2005 se realizó la cuarta y última conversión de obligaciones, quedando a cierre del ejercicio 2005 obligaciones por un nominal de 54 miles de euros cuyo vencimiento se ha producido el 30 de julio de 2006, por lo que al cierre del ejercicio 2006 no existen obligaciones convertibles en acciones.

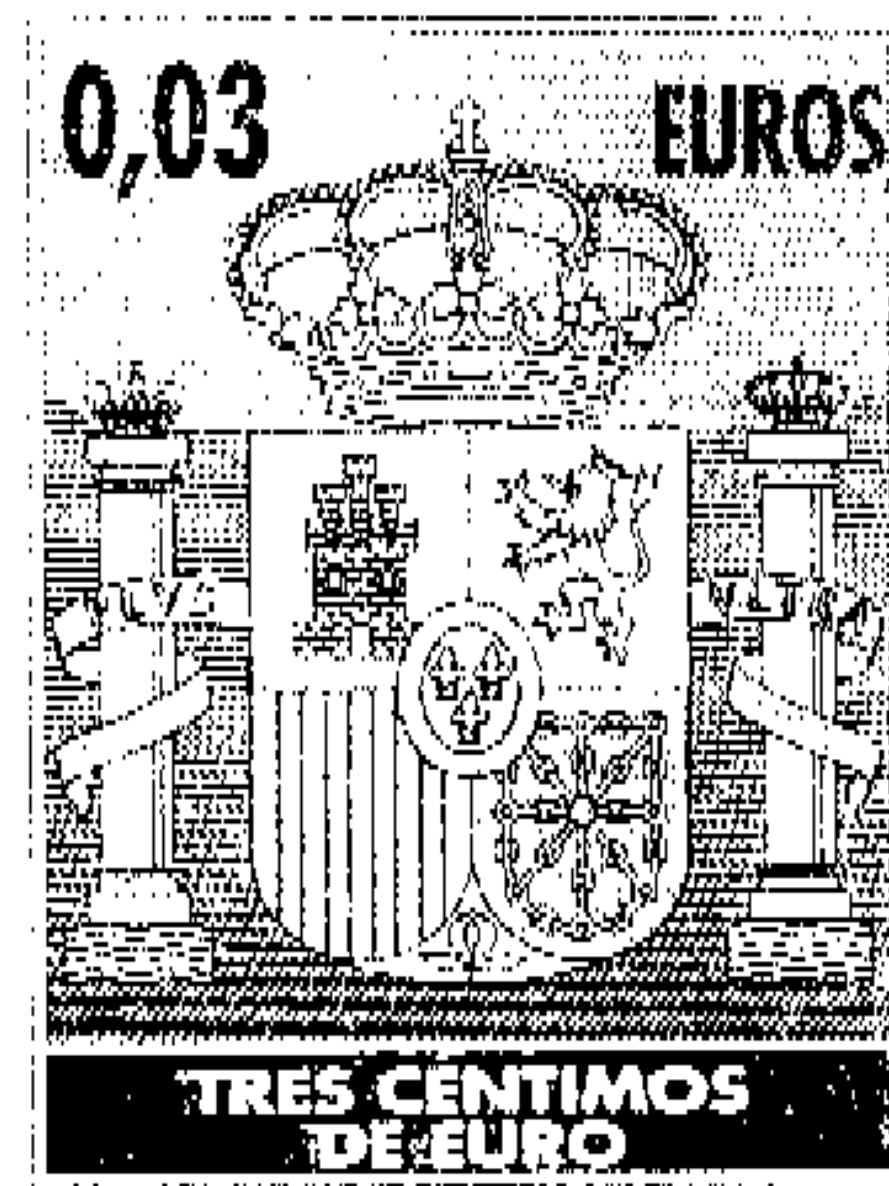
#### 19. Otros acreedores a largo plazo

El epígrafe de "Otros acreedores a largo plazo" recoge las fianzas depositadas por los inquilinos a la firma de los contratos de arrendamiento, los anticipos recibidos por promociones a entregar a partir de 2008 (véase Nota 12), las retenciones por garantías de obras contratadas, otras deudas a pagar a largo plazo, representadas por efectos a pagar y correspondientes principalmente a compras de suelo, y los impuestos diferidos a largo plazo, surgidos, principalmente, por el diferimiento por reinversión en activos por las plusvalías reconocidas en fusiones anteriores (véase Nota 21).

El detalle de otros acreedores a largo plazo al 31 de diciembre de 2006 se indica a continuación:

	Miles de euros
Impuestos diferidos a largo plazo	39.247
Contratistas retenciones por garantías	37.658
Fianzas y depósitos recibidos	19.999
Anticipos recibidos por pedidos (Nota 12)	52.449
Efectos a pagar a largo plazo	37.832
<b>Total</b>	<b>187.185</b>





010665672

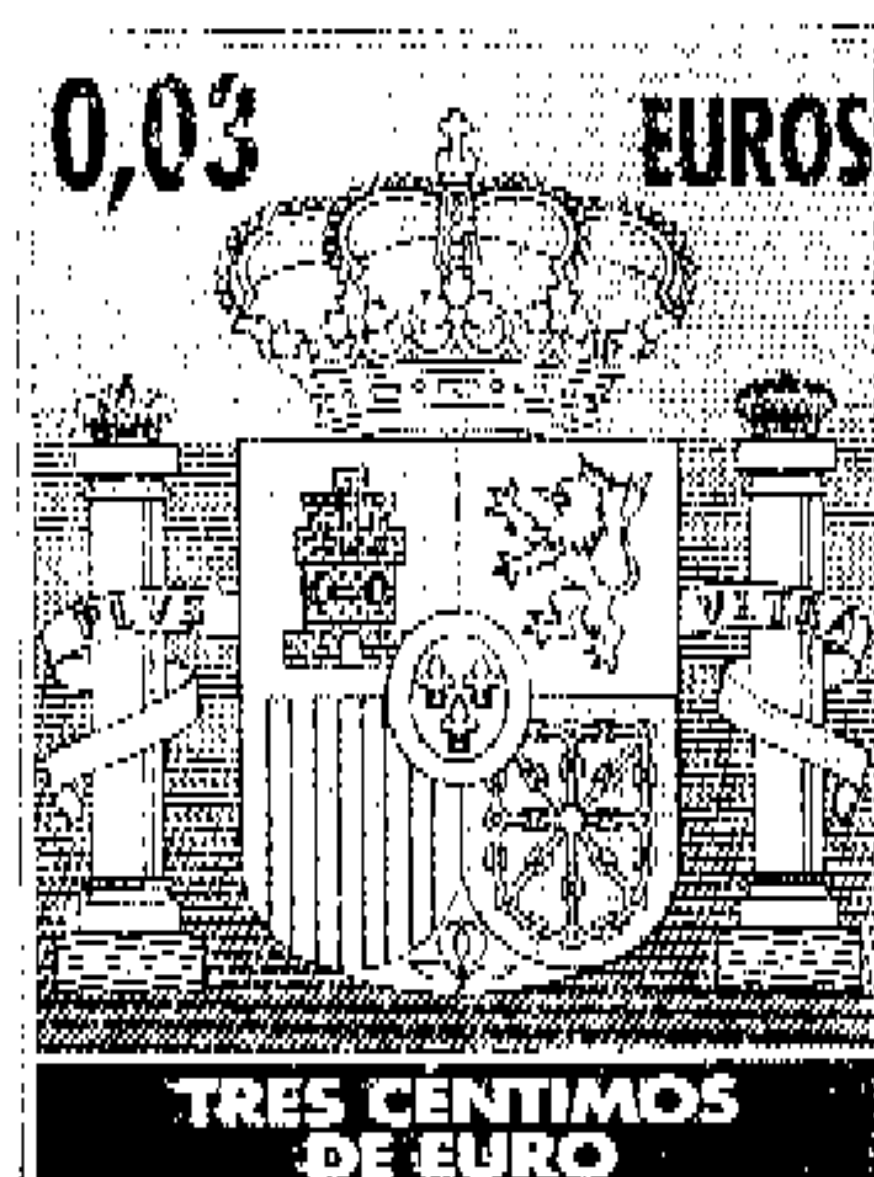
CLASE 8.ª

**20. Saldos con empresas del Grupo y Asociadas**

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del Grupo y Asociadas al 31 de diciembre de 2006 se indica a continuación:

	Miles de euros	
	A cobrar (Nota 9)	A pagar
<b>A Largo Plazo:</b>		
<u>Créditos y Préstamos</u>		
Metroparque, S.A.	-	53.300
Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.	38.510	-
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	72.702	-
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	67.435	-
Sadorma 2003, S.L.	39.053	-
Global Murex Iberia, S.L.	99.820	-
La Maquinista Vila Global, S.A.	-	114.840
Metrovacesa Rentas, S.A.	40.415	-
Metrovacesa Iberoamericana, S.A.	133	-
Metropark, S.A.	-	2.950
Acoghe, S.L.	-	-
Zingurmun Iberia, S.L.	2	-
Bami Berlin Grundstück GmbH	17.235	-
Habitatrix, S.L.	2.988	-
Desarrollos de Infraestructuras de Castilla, S.A.	37	-
Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A.	-	528
Promociones Vallebramen, S.L.	3.000	-
Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A.	436	-
<b>Total</b>	<b>381.766</b>	<b>171.618</b>





010665673

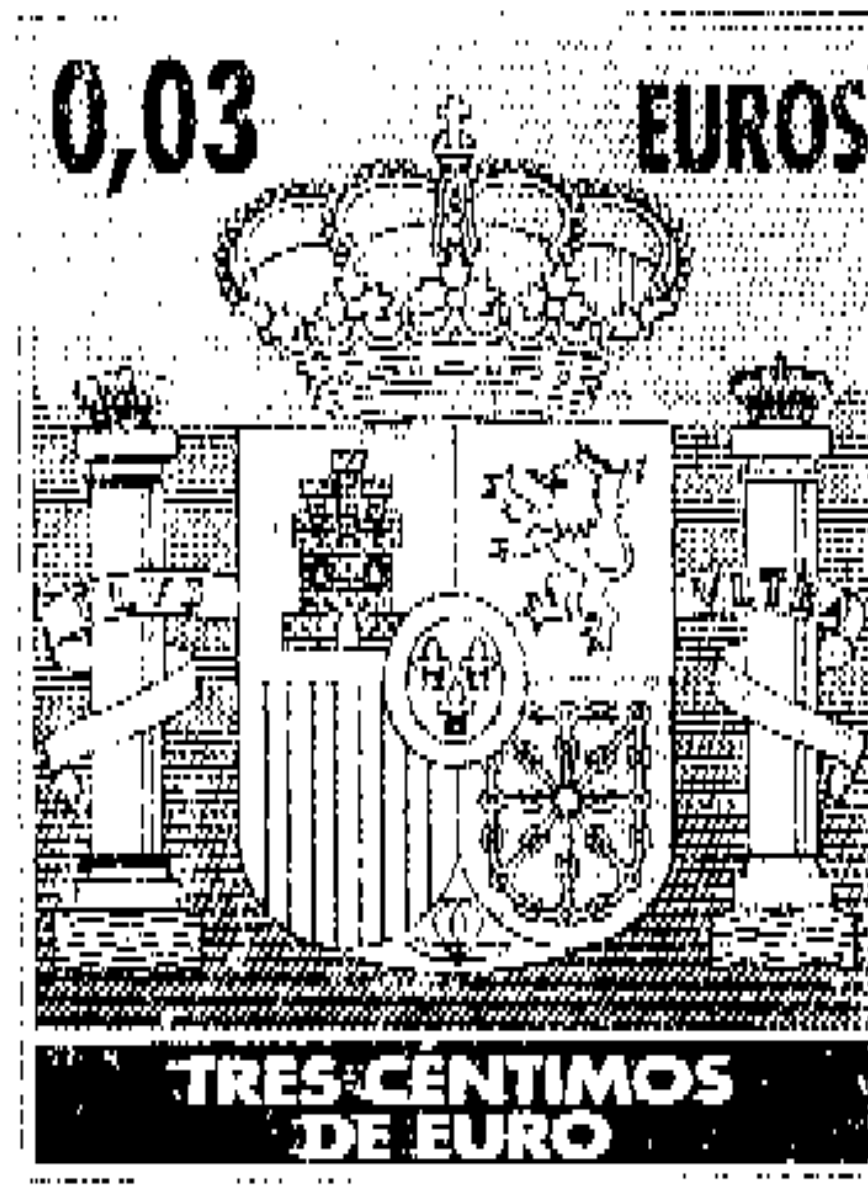
CLASE 8.ª

	Miles de euros	
	A cobrar	A pagar
<b>A Corto Plazo:</b>		
<u>Deudores y deudas</u>	65	-
Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A.	1	-
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	64	-
<u>Créditos y préstamos e intereses (Nota 14)</u>	<u>7.048</u>	<u>5.344</u>
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	1.468	-
Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A.	76	-
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	237	(30)
Bami Berlin Grundstücks GmbH	941	-
Metrovacesa Rentas, S.A.	1.861	-
Inmobiliaria Zabálburu Gestora, S.A.	-	437
Metroparque, S.A.	-	807
Habitatrix, S.L.	1	-
Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A.	-	21
Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.	2.089	-
Metrovacesa Iberoamericana, S.A.	34	-
La Maquinista Vila Global, S.A.	-	1.377
Holdings Jaureguizahar 2002, S.A.	-	2.080
Star Inmogestión, S.A.	-	596
Metropark Aparcamientos, S.A.	-	56
Zingurmun Iberia, S.L.	-	-
Sadorma 2003, S.L.	75	-
Global Murex Iberia, S.L.	235	-
Promociones Vallebramen, S.L.	30	-
Desarrollos de Infraestructuras de Castilla, S.A.	1	-
<b>Total</b>	<b>7.113</b>	<b>5.344</b>

Los créditos y préstamos con empresas del Grupo y Asociadas devengan intereses de mercado.

#### 21. Administraciones públicas y situación fiscal

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2006 es el siguiente:



010665674

CLASE 8.ª

	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Hacienda Pública Deudor por IVA soportado diferido	7.613	-
Hacienda Pública Deudor por otros conceptos fiscales	491	-
Impuesto anticipado	5.288	-
Hacienda Pública Acreedor por IVA	-	1.998
Hacienda Pública Acreedor por IRPF	-	955
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	341
Impuesto sobre sociedades	-	33.988
Hacienda Pública Acreedor por otros conceptos fiscales	-	202
<b>Total</b>	<b>13.392</b>	<b>37.484</b>

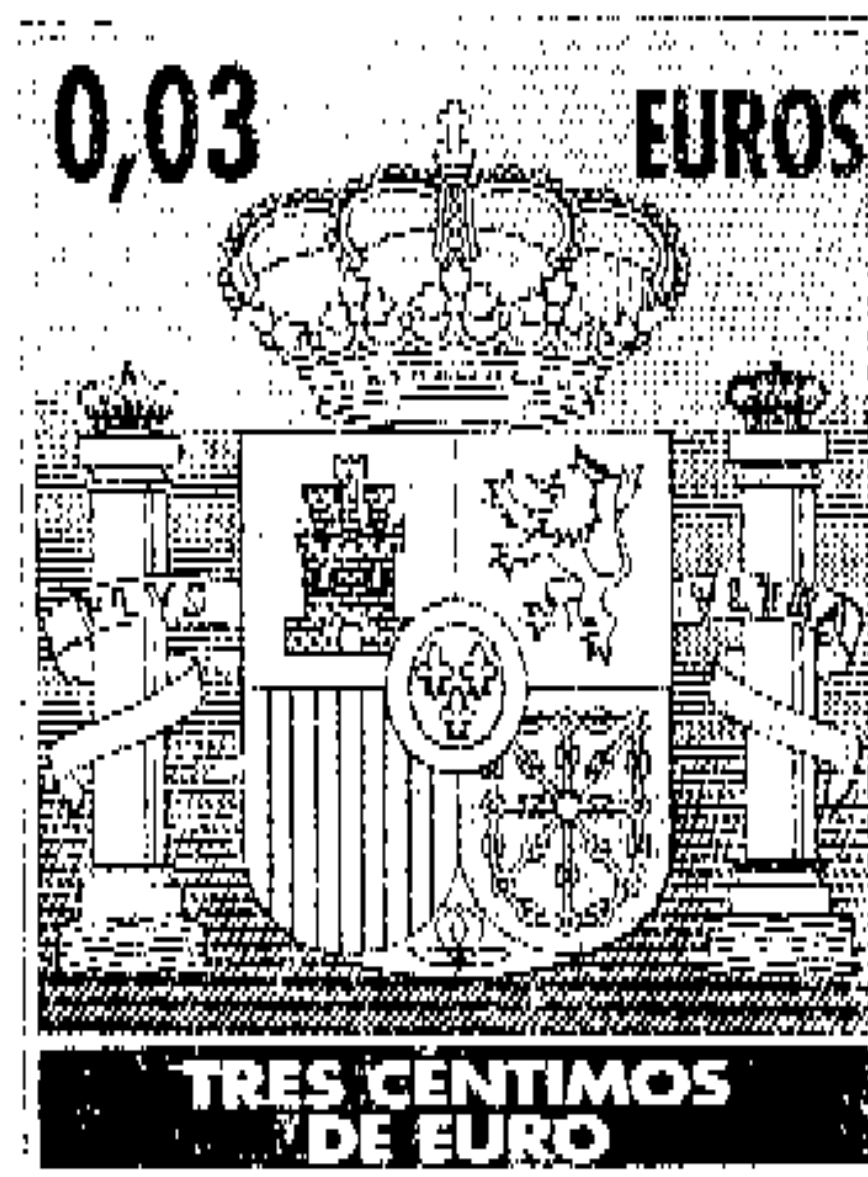
El Impuesto sobre sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del impuesto.

La conciliación del resultado contable del ejercicio con la base imponible del citado impuesto, es como sigue:

	Aumentos	Disminuciones	Importe
Resultado contable (antes de impuestos)			450.688
Diferencias permanentes	216	(171.650)	(171.434)
Diferencias temporales	7.376	(17.270)	(9.894)
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>7.592</b>	<b>(188.920)</b>	<b>269.360</b>
<b>Cuota</b>			94.276
Deducciones			(29.874)
Retenciones			(698)
Pagos a cuenta			(29.716)
<b>Total a pagar</b>			<b>33.988</b>

En las diferencias permanentes de carácter negativo se incluye fundamentalmente, la exención por doble imposición económica internacional por el dividendo recibido de Gecina por importe 166.009 miles de euros y la corrección monetaria derivada del apartado 11 del artículo 15 de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, reguladora del Impuesto sobre sociedades y aplicada a las transmisiones realizadas en el ejercicio de bienes inmuebles pertenecientes al inmovilizado material de la Sociedad.

En la disminución de las diferencias temporales destaca la deducción por la amortización fiscal del fondo de comercio derivado de la adquisición de Gecina por importe de 11.799 miles de euros considerado deducible fiscalmente al cumplir los tres requisitos necesarios.



010665675

## CLASE 8.ª

Los compromisos de reinversión generados en el periodo de 1 de enero de 1996 a 31 de diciembre de 2001 están materializados. El método de integración de la renta proveniente de la plusvalía por la venta de inmuebles en dicho periodo en la base imponible es el de los periodos impositivos en que se amortizan los elementos patrimoniales en los que se encuentra materializada la reinversión (construcción, instalaciones y mobiliario), excepto por lo que se refiere a los solares y a las acciones, habiéndose incorporado las siguientes rentas desglosadas por ejercicios:

Ejercicio	Miles de euros
1997	30
1998	360
1999	643
2000	642
2001	1.632
2002	1.489
2003	1.489
2004	1.489
2005	1.489
2006	1.489
<b>Total</b>	<b>10.752</b>

Los periodos impositivos para la integración de la renta restante se extienden hasta el cumplimiento de los 75 años del periodo de amortización de las edificaciones.

En el ejercicio 2006 y respecto del tratamiento de los beneficios derivados de la venta del inmovilizado realizada en el mismo, se ha aplicado el régimen de deducción en la cuota, habiéndose generado una deducción por este concepto por importe de 26.669 miles de euros.

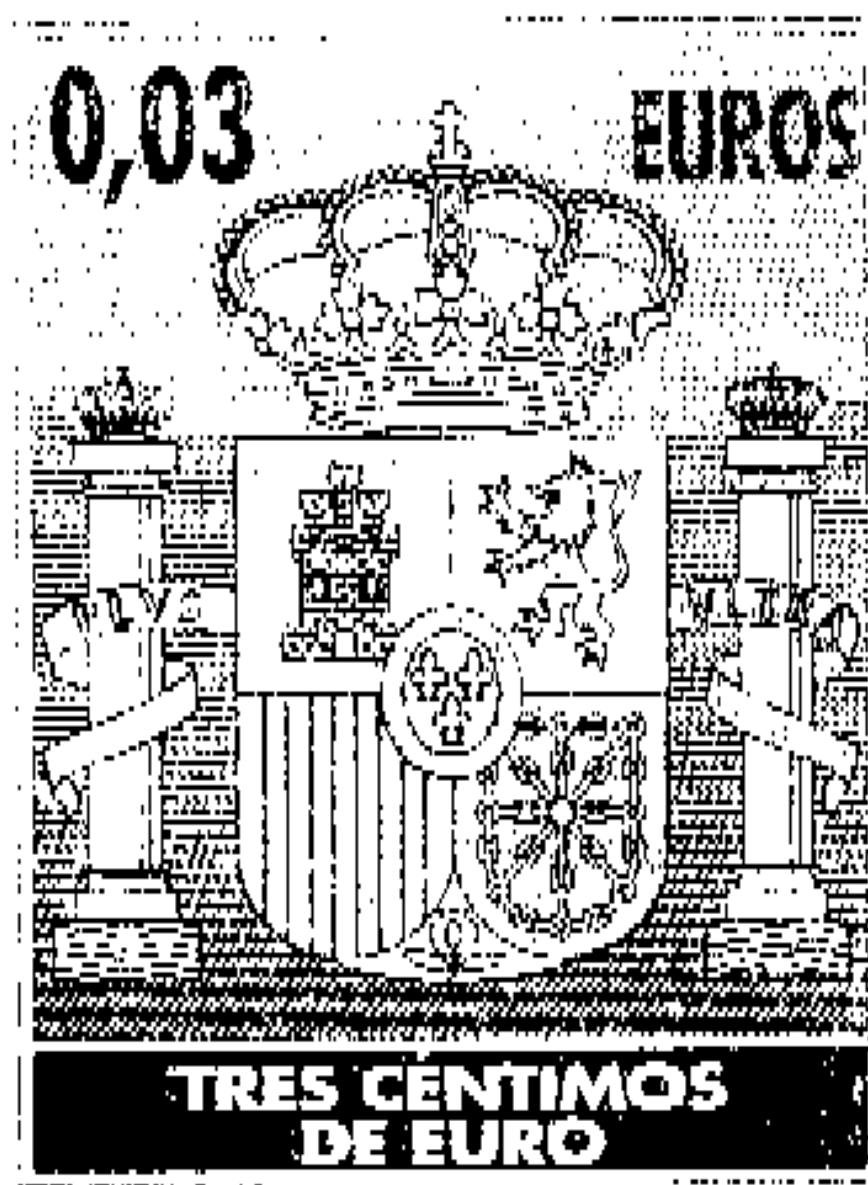
Por otro lado, la otra deducción significativa en la cuota aplicada en el ejercicio ha sido la deducción por doble imposición interna que ha ascendido a 3.134 miles de euros.

El efecto impositivo de las diferencias temporales se ha calculado mediante la aplicación al importe correspondiente del tipo impositivo vigente en el ejercicio en que se originó la correspondiente partida, ajustado por el efecto ocasionado como consecuencia de la modificación de la legislación tributaria que se ha producido en el ejercicio 2006.

En este sentido, la Ley 35/2006 de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, establece, entre otros aspectos, la reducción a lo largo de dos años del tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades, que hasta 31 de diciembre de 2006 se situaba en el 35%, de forma que dicho tipo queda establecido de la siguiente forma:

Periodos impositivos que comiencen a partir de	Tipo de gravamen
1 de enero de 2007	32,5%
1 de enero de 2008	30 %





010665676

## CLASE 8.ª

Por este motivo, en el ejercicio 2006 la Sociedad ha procedido a reestimar, teniendo en cuenta el ejercicio en el que previsiblemente se producirá la reversión correspondiente, el importe de los impuestos anticipados y diferidos, así como de los créditos impositivos contabilizados en el balance de situación. Consecuentemente, se ha registrado un ajuste positivo en la Imposición sobre Beneficios que se encuentra registrado dentro del epígrafe de "Gasto por impuesto sobre sociedades" de la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 2.165 miles de euros.

En el epígrafe "Otros acreedores a largo plazo" (véase Nota 19) se incluyen, entre otros, los impuestos diferidos originados por las plusvalías reconocidas en la fusión de Bami con Algetares, S.L., Golf de Aldeamayor, S.A., Benalmar 2000, S.L. y Alva 94, S.A., por importe de 1.430 miles de euros, y por la fusión con Inmobiliaria Zabálburu, S.A. e Inmopark 92 Madrid, S.A. por importe de 19.213 miles de euros. Adicionalmente la Sociedad tiene registrado un impuesto diferido por reinversión por importe de 12.205 miles de euros y por la diferencia temporal surgida de la deducción de la amortización fiscal del fondo de comercio sobre Gecina por importe de 5.861 miles de euros.

Con fecha 29 de noviembre de 2006, la Agencia Tributaria ha iniciado actuaciones inspectoras respecto a los siguientes impuestos y periodos referidos a Metrovacesa:

Concepto	Periodos
Impuesto sobre Sociedades	2002 a 2004
Impuesto sobre el Valor Añadido	10/2002 a 12/2004
Retención / Ingreso a cuenta rendimientos del trabajo	10/2002 a 12/2004
Retención / Ingreso a cuenta arrendamientos inmobiliarios	10/2002 a 12/2004
Retención / Ingreso a cuenta capital mobiliario	10/2002 a 12/2004
Declaración anual de operaciones	2002 a 2004
Declaración recapitulativa entregas y adquisiciones intracomunitarias	2002 a 2004

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2006 quedan abiertos a inspección en Metrovacesa, S.A. los ejercicios 2005 y 2006 para todos los impuestos que le son de aplicación.

Por otro lado, con fecha 29 de noviembre de 2006 la Agencia Tributaria ha iniciado actuaciones inspectoras respecto a todos los impuestos referidos a Bami Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos correspondientes al ejercicio 2003, por lo que no quedarían más ejercicios abiertos a inspección.

Por último, y en la misma fecha que las anteriores, la Agencia Tributaria ha iniciado actuaciones inspectoras respecto a todos los impuestos que le son de aplicación y para todos los periodos que tenía abiertos a inspección referidos a Metrovacesa de Viviendas, S.L.

Por lo tanto, derivadas de las actuaciones inspectoras mencionadas anteriormente, que abarcan periodos antes y después de la fusión indicada en la Nota 2, el resto de sociedades implicadas en la citada fusión del ejercicio 2003, siendo éstas Metropolitana Propietaria de Inmuebles Comerciales, S.A. y Metrovacesa Residencial, S.A., tendrían abiertos a inspección todos los impuestos para el ejercicio 2003 y el Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2002.

Los Administradores de la Sociedad no esperan que se devenguen pasivos adicionales no cubiertos de consideración como consecuencia de las actas que permanecen abiertas y de los ejercicios abiertos a inspección.



010665677

CLASE 8.ª

**22. Otras deudas a corto plazo**

El saldo del epígrafe "Otras deudas a corto plazo" del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2006, incluye fundamentalmente 101.787 miles de euros en concepto de acreedores por dividendos activos a cuenta (véanse Notas 4 y 15).

**23. Garantías comprometidas con terceros**

La Sociedad ha prestado avales ante entidades bancarias y organismos públicos según el siguiente detalle:

	Miles de euros
Por impugnaciones para impuestos y tributos	24.398
Por cantidades entregadas a cuenta por clientes	171.793
Por compra de suelos	105.255
Por obligaciones pendientes en terrenos y urbanizaciones	135.182
<b>Total</b>	<b>436.628</b>

Los Administradores de la Sociedad no esperan que se devenguen pasivos adicionales para la misma en relación con los mencionados avales.

**24. Ingresos y gastos****a) Aprovisionamientos**

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es la siguiente:

	Miles de euros
Compras de terrenos	192.507
Compras de otros provisionamientos	370.984
Variación de existencias	(49.990)
<b>Total</b>	<b>513.501</b>



010665678

CLASE 8.ª

**b) Gastos de personal**

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es la siguiente:

	Miles de euros
Sueldos y salarios	28.451
Seguridad social	3.602
Otros gastos sociales	2.041
<b>Total</b>	<b>34.094</b>

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2006, distribuido por categorías, es el siguiente:

	Número de empleados
Directivos	31
Jefes y Técnicos	163
Administrativos y comerciales	183
Oficios varios y subalternos	15
<b>Total</b>	<b>392</b>

**c) Transacciones con empresas del Grupo y Asociadas**

El importe de las transacciones realizadas durante el ejercicio 2006 incluidas en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta se detallan a continuación:

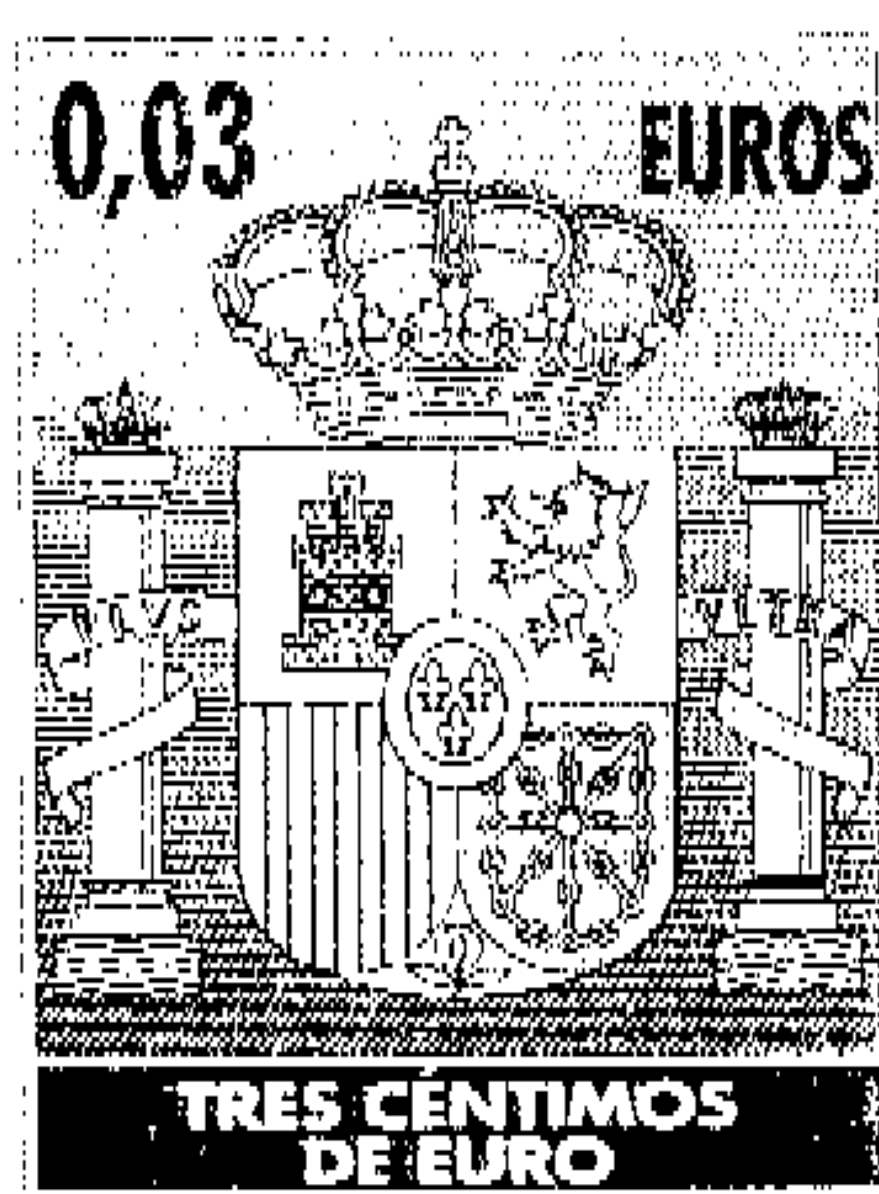




010665679

CLASE 8.ª

	Miles de euros			
	Ingresos por alquileres y prestaciones de servicios	Ingresos financieros y de participaciones en capital	Gastos financieros	Compra terreno y capitalización inmovilizado
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	-	-	-	8
Valleverde Promotora Cántabro Leonesa, S.L.	-	-	-	866
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	55	2.256	-	-
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	-	1.452	-	-
Metroparque, S.A.	3	-	1.612	-
Metrovacesa Rentas, S.A.	-	1.295	-	-
Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.	2	1.202	-	-
Áreas Comerciales de Estaciones de Tren Españolas, S.A.	107	5	-	-
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	3	-	-	-
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	60	-	-	-
Metrovacesa Iberoamericana, S.A.	-	4	-	-
Acoghe, S.L.	1.262	22	-	-
Bami Berlin Grundstück GmbH	-	411	-	-
Campus Patrimonial, S.A.	-	85	-	-
Resiter Integral, S.A.	386	-	-	-
Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A.	-	26	-	-
Habitatrix, S.L.	-	59	-	-
La Maquinista Vila Global, S.A.	4	6.154	3.475	-
Metropark Aparcamientos, S.A.	-	-	88	-
Inmobiliaria Zabálburu Gestora de Comunidades, S.A.	-	-	11	-
Holding Jaureguizahar 2002, S.A.	-	-	65	-
Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A.	-	-	17	-
Imocris, Sociedade Inmobiliaria, S.A.	-	-	201	-
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	360	-	-	-
Star Inmogestión, S.A.	-	-	17	-
Caja Castilla la Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	2	1.160	-	-
Sadorma 2003, S.L.	-	76	-	-
Global Murex Iberia, S.L.	-	235	-	-
Gecina	-	166.009	-	-
L'Esplay Valencia, S.L.	-	145	-	-
Grupo Asturcontinental	-	397	-	-
Grupo Coto de los Ferranes	-	1.097	-	-
Promociones Vallebramen, S.L.	-	30	-	-
Valnim Edificaciones, S.L.	11	-	-	-
Planiger Milenium, S.A.	21	-	-	-
<b>Total</b>	<b>2.276</b>	<b>182.120</b>	<b>5.486</b>	<b>874</b>



010665680

CLASE 8.ª

**d) Servicios exteriores**

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2006 es el siguiente:

	Miles de euros
Arrendamientos y cánones	1.644
Reparaciones y conservación	13.550
Servicios de profesionales independientes	22.676
Primas de seguros	1.793
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	2.736
Suministros	3.254
Otros servicios	7.867
Otros gastos de gestión corriente	15.348
<b>Total</b>	<b>68.868</b>

En el epígrafe "Servicios de profesionales independientes" se incluyen los gastos de comercialización imputados en la cuenta de resultados del ejercicio 2006 (véase Nota 5.f).

En el epígrafe "Otros gastos de gestión corriente" se incluyen fundamentalmente los gastos incurridos por la Sociedad para la venta del Edificio España (véase Nota 8) por importe de 11.165 miles de euros.

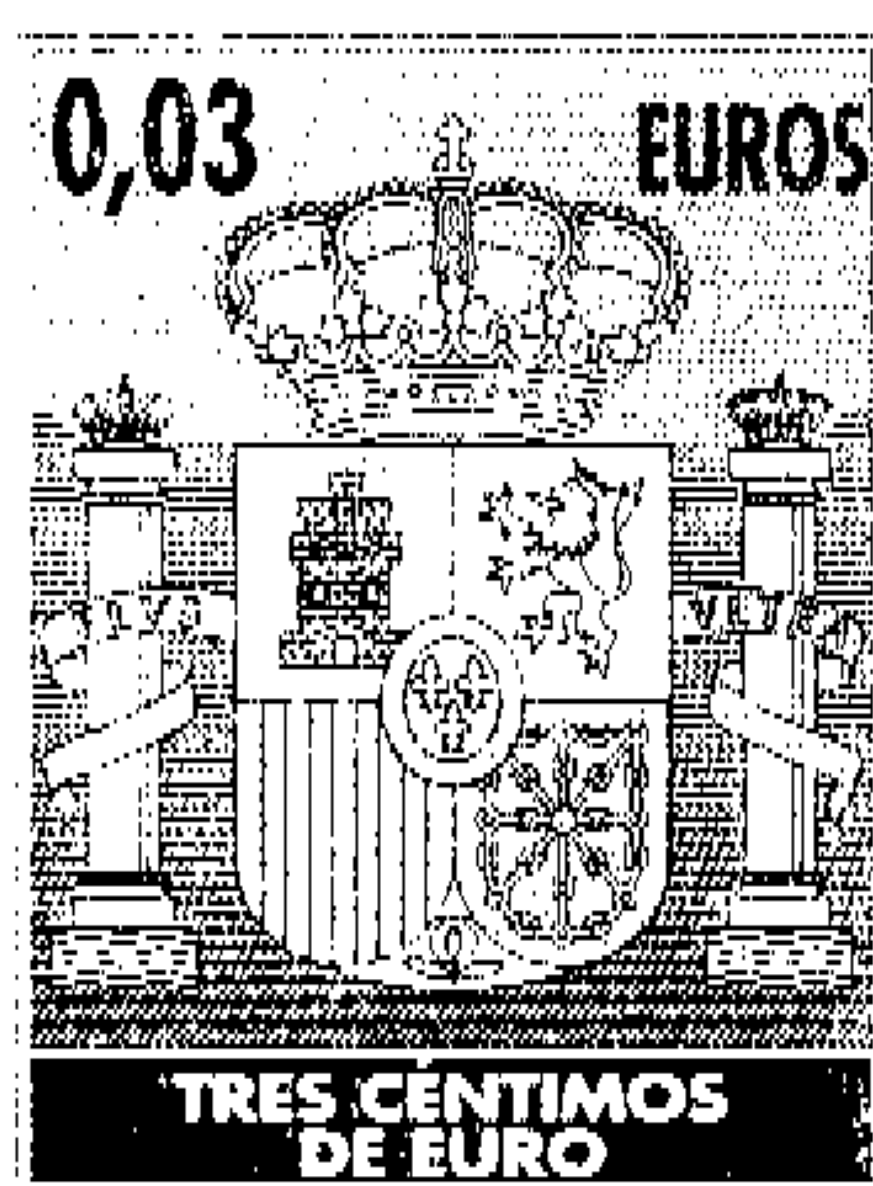
**e) Importe neto de la cifra de negocios**

El importe neto de la cifra de negocios durante el ejercicio 2006 tanto en alquileres como en las ventas de inmuebles y promociones inmobiliarias están distribuidas geográficamente en los distintos lugares donde la Sociedad está llevando a cabo sus promociones, que no se desglosan de acuerdo con lo permitido en la normativa contable.

	Miles de euros	%
Por actividades:		
Ventas de inmuebles de uso residencial	610.762	73,36%
Ventas de suelo	90.649	10,89%
Ingresos por alquileres	129.280	15,53%
Prestaciones de servicios	1.899	0,23%
<b>Total</b>	<b>832.590</b>	<b>100,00%</b>

Para una interpretación adecuada de la actividad ordinaria de la Sociedad durante el ejercicio 2006, a esta cifra hay que añadirle los ingresos por ventas de inmuebles en arrendamiento, por importe de 168.422 miles de euros cuyo margen neto por importe de 130.159 miles de euros se encuentra recogido en el epígrafe "Beneficio procedente del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 24.f).

Adicionalmente, en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta se incluyen, principalmente, los importes correspondientes a los gastos repercutidos a los arrendatarios.



010665681

CLASE 8.ª

**f) Ingresos extraordinarios**

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2006 es el siguiente:

	Miles de euros
Beneficio por venta de inmuebles (Nota 8)	130.159
Beneficio por venta de participaciones en sociedades (Nota 9)	1.067
<b>Beneficio procedente del inmovilizado</b>	<b>131.226</b>
Beneficio por venta de acciones propias (Nota 15)	655
<b>Total</b>	<b>131.881</b>

**g) Gastos extraordinarios**

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2006 es el siguiente:

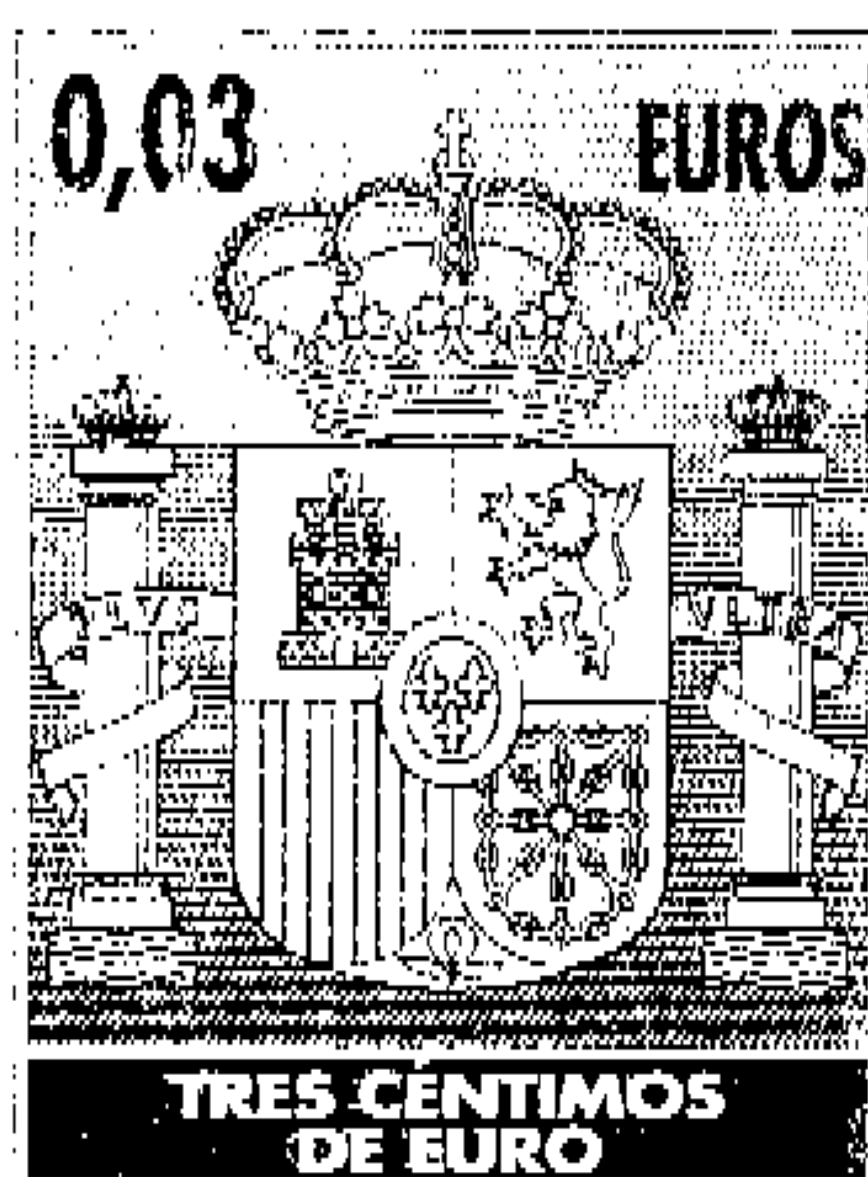
	Miles de euros
Variación de la provisión para riesgos y gastos (Nota 16)	(1.862)
Variación de las provisiones de inmovilizado material (Nota 8)	(10.117)
Variación de las provisiones de cartera (Notas 9 y 16)	(1.089)
Pérdidas procedentes del inmovilizado material, inmaterial y de control	644
<b>Total</b>	<b>(12.424)</b>

**h) Gastos financieros**

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2006 es el siguiente:

	Miles de euros
Intereses de deudas (Nota 17)	189.876
Comisiones de avales	1.510
Amortización gastos de formalización de deuda (Nota 10)	9.939
Otros gastos financieros	754
<b>Total</b>	<b>202.079</b>





010665682

CLASE 8.ª

## 25. Operaciones con partes vinculadas y información legal relativa al Consejo de Administración

### *Operaciones con partes vinculadas*

#### **Operaciones con accionistas significativos**

Las operaciones realizadas entre la Sociedad y/o su Grupo y sus accionistas significativos son propias del tráfico ordinario y han sido realizadas en condiciones de mercado, siendo las más significativas durante el ejercicio 2006 las siguientes:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la operación	Tipo de la operación	Miles de euros
Sacresa es una sociedad vinculada a D. Román Sanahuja Pons, accionista significativo y miembro del Consejo de Administración de Metrovacesa	Metrovacesa, S.A.	Comercial Contractual	Compra de parcela situada en Hospitalet de Llobregat en Barcelona entre las partes, Metrovacesa y Sacresa	17.636,7

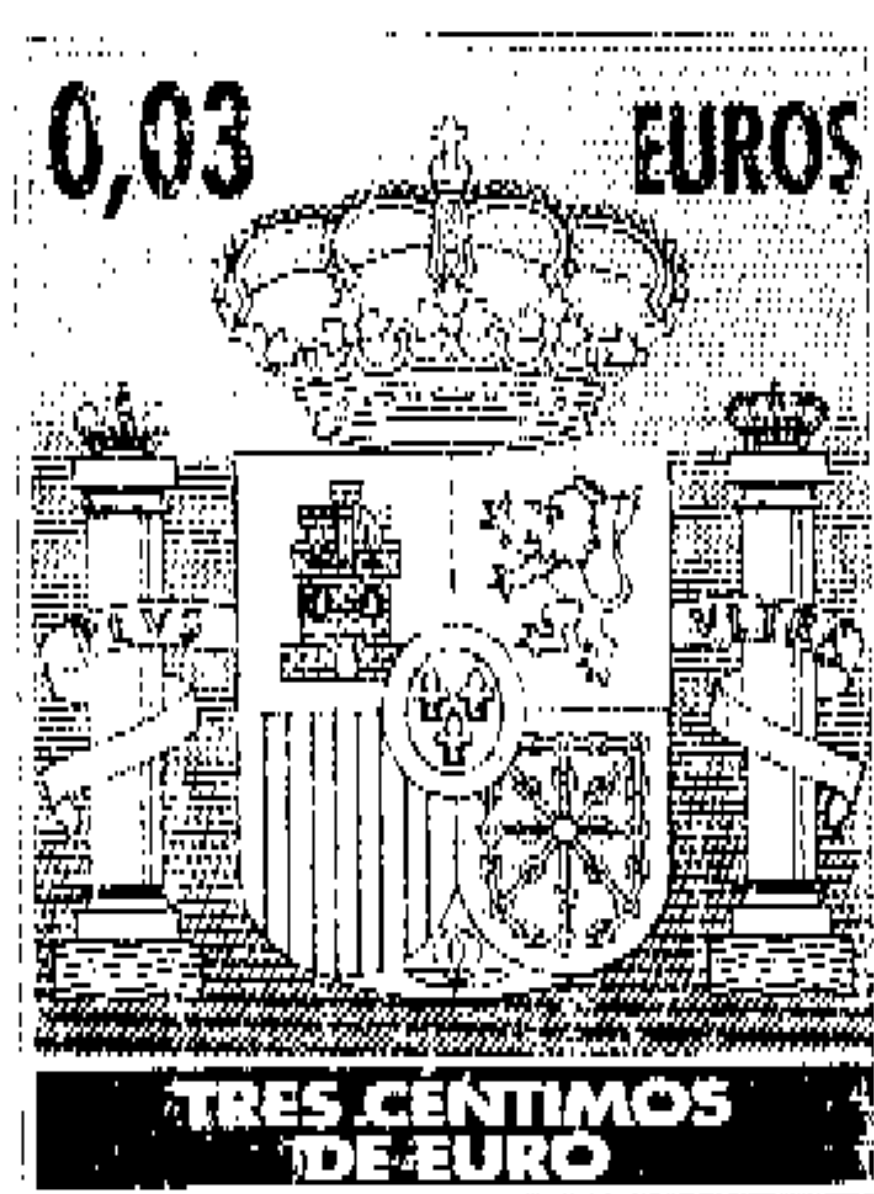
En este epígrafe se informa de la operación vinculada declarada en la información pública del año 2005 en la que se describían ciertos compromisos de opciones de venta y compra recíprocos de parcelas situadas en Hospitalet de Llobregat entre las partes Metrovacesa, Sacresa (parte vinculada) y ACS (Dragados). Las operaciones realizadas con respecto a los mismos formalizadas en marzo de 2006 son las siguientes:

Existencia de un derecho de tanteo recíproco de compra y venta sobre las parcelas 6, 8 y 10 con vigencia 30 junio de 2012: se han extinguido todos los derechos con fecha 27 de marzo de 2006, sin coste alguno para Metrovacesa.

Existencia de derechos reales de compra sobre las parcelas 1 a 5, vigencia 30 de junio de 2008. Se han ejercitado las siguientes compraventas: Metrovacesa ha adquirido las parcelas 1 y 4 por importe de 15.455 miles de euros, Sacresa ha adquirido las parcelas 2 y 3 por un importe total de 20.454 miles de euros y la parcela 5 ha sido adquirida por Dragados a un precio de 7.076 miles de euros.

Existencia de un derecho de opción de venta sobre las parcelas 6 y 7: se han extinguido todos los derechos con fecha 27 de marzo de 2006, sin coste alguno para la Sociedad.

En relación a las parcelas 1 a la 10, las partes Metrovacesa, Sacresa y Dragados manifiestan dar por terminado y extintos los derechos de opción de compra y de venta sobre dichas parcelas y manifiestan nada tener que reclamarse por razón de dicha terminación ni en relación a cualesquiera otros derechos que pudieran tener su origen en tales opciones de compra y venta sobre las mencionadas parcelas.



010665683

CLASE 8.ª

En el ejercicio 2003 y en relación a la parcela 11 del mismo ámbito se realizó una compraventa para la adquisición del 50 % de esta parcela en las siguientes proporciones: Metrovacesa (18%), Sacresa (18%), ACS (14%) y el CZF (50%) a un tercero. En marzo de 2006 se han formalizado la compraventa del 50 % que tenía el CZF de la siguiente forma: a favor de la Sociedad Dominante el 18% de la mitad indivisa de la parcela por importe de 2.182 miles de euros, adquiriendo el 32 % restante Sacresa. Tras la adquisición a favor de Metrovacesa y Sacresa del 18% y 32%, respectivamente, indiviso del 50% de la parcela 11 los porcentajes sobre la citada parcela pasan a ser los que siguen: Sacresa ostenta un 50%, Metrovacesa un 36% y Dragados un 14%, ratificando ésta última la concesión de un derecho de opción de compra sobre la cuota indivisa del 14% de la parcela 11 a favor de Sacresa y Metrovacesa, pudiendo ser ejercitada entre los días 30 de Junio de 2008 y 30 de Junio de 2012 a un precio de 5.601 miles de euros más el coste de las eventuales obras realizadas sobre la parcela 11 que hayan sido asumidas por Dragados más el IPC.

A efectos informativos se indica que la Sociedad, mantiene una participación del 40% en la Sociedad Globalmet, que es propietaria de terrenos de uso residencial en Toledo.

De la información que tenía conocimiento la Sociedad, indicamos que adicionalmente Globalmet está participada en un 60 % por Global Consulting Partners, y esta sociedad está vinculada al Grupo Sacresa, ya que Sacresa Terrenos Promoción ostentaba una participación del 19,57 % del capital social.

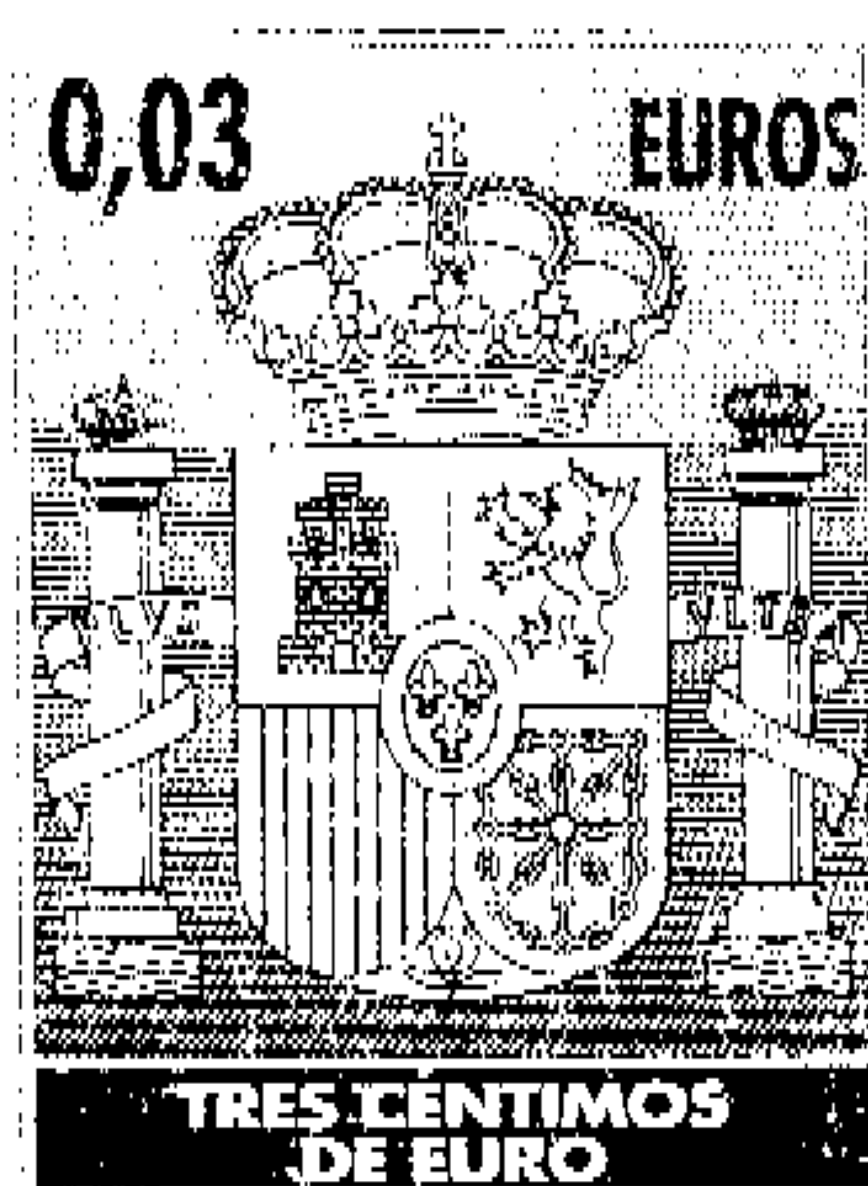
En dicha sociedad D. Román Sanahuja Pons ostentaba el cargo de Vicepresidente en representación de Sacresa y D. Javier Sanahuja Escofet es vocal del Consejo, y a su vez ambos son Vocales del Consejo de Administración de Metrovacesa.

#### Operaciones con Administradores y directivos de la Sociedad

Las operaciones realizadas son propias del tráfico ordinario y han sido realizadas en condiciones de mercado, siendo las más significativas durante el ejercicio 2006 las siguientes:

Nombre o denominación social de los Administradores o Directivos	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la operación	Tipo de operación	Miles de euros
Edad Cero Sistemas es una sociedad vinculada a D. Santiago Fernandez Valbuena y Finexpertia S.L. es una Sociedad Vinculada a D. José Gracia Barba, ambos miembros del Consejo de Administración	Metrovacesa, S.A.	Contractual: Prestación de servicios de colaboración, asesoramiento financiero y jurídico	Recepción de servicios	226,29



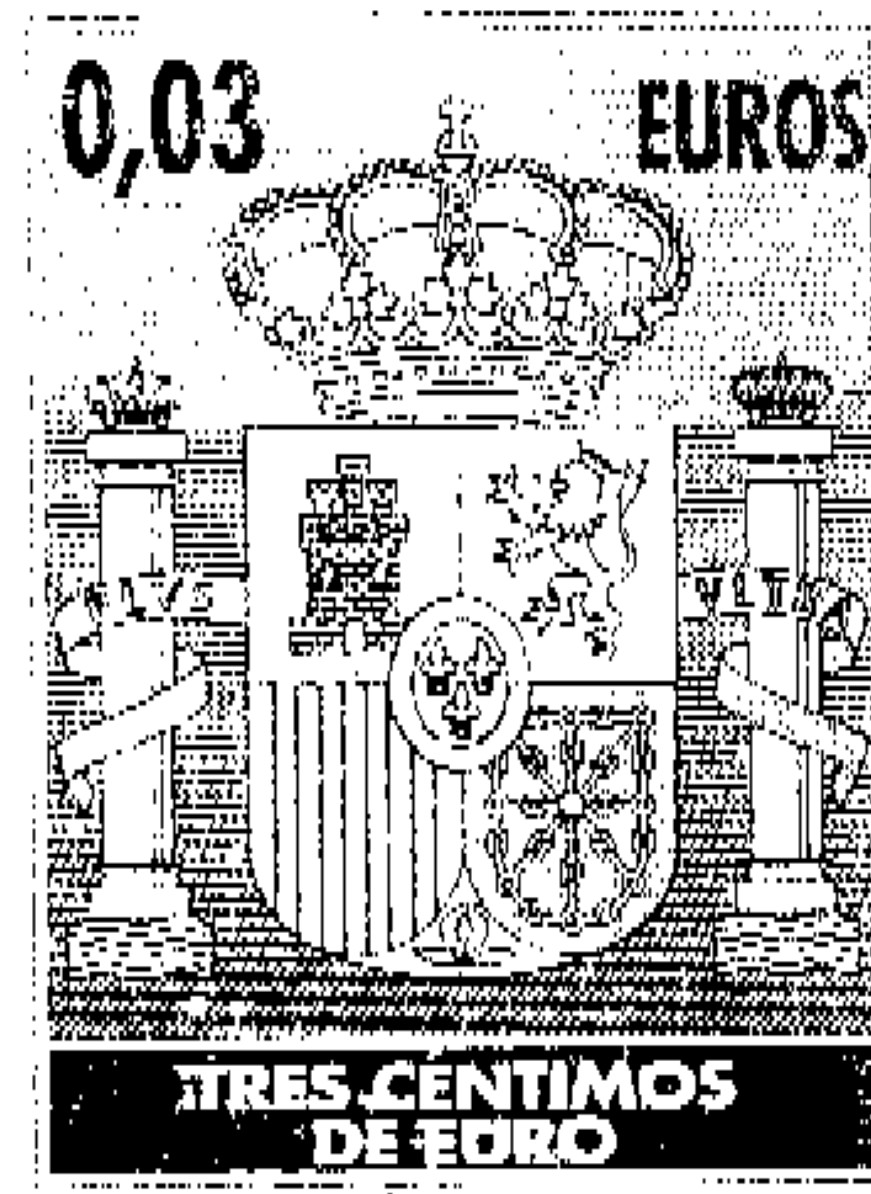


010665684

CLASE 8.<sup>a</sup>

Nombre o denominación social de los Administradores o Directivos	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la operación	Tipo de operación	Miles de euros
Caja de Ahorros del Mediterráneo, miembro del Consejo de Administración	Metropark Aparcamientos, S.A.	Contractual: Arrendamiento de plazas de garaje por parte de sociedad del Grupo Metrovacesa a la Caja de Ahorros del Mediterráneo	Prestación de servicios	0,63
Caja de Ahorros del Mediterráneo, miembro del Consejo de Administración	Metrovacesa, S.A., Metropark Aparcamientos, S.A. y La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	Contractual y comercial: Préstamos y créditos concedidos al Grupo Metrovacesa (6)	Acuerdos de financiación: Préstamos y créditos	157.022,2
Caja de Ahorros del Mediterráneo, miembro del Consejo de Administración	Metrovacesa S.A., Metropark Aparcamientos, S.A., La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L. y Star Inmogestión, S.A.	Contractual y comercial: Saldo en cuenta. Tesorería e Inversiones financieras mantenidas por el Grupo Metrovacesa (1)	Otras: Tesorería e Inversiones financieras	438,19
Caja de Ahorros del Mediterráneo, miembro del Consejo de Administración	Metrovacesa, S.A. y La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	Contractual y comercial: Avalos y Garantías concedidas de carácter técnico y económico a sociedades del Grupo Metrovacesa (6)	Acuerdos de financiación: Avalos y garantías	13.937,62
Tabimed, es una sociedad vinculada a la Caja Ahorros del Mediterráneo, miembro del Consejo de Administración	Metrovacesa, S.A. y la Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	Comercial: Recepción de servicios inmobiliarios por tasaciones facturados por Tabimed a Metrovacesa y filiales	Recepción de servicios	19,21

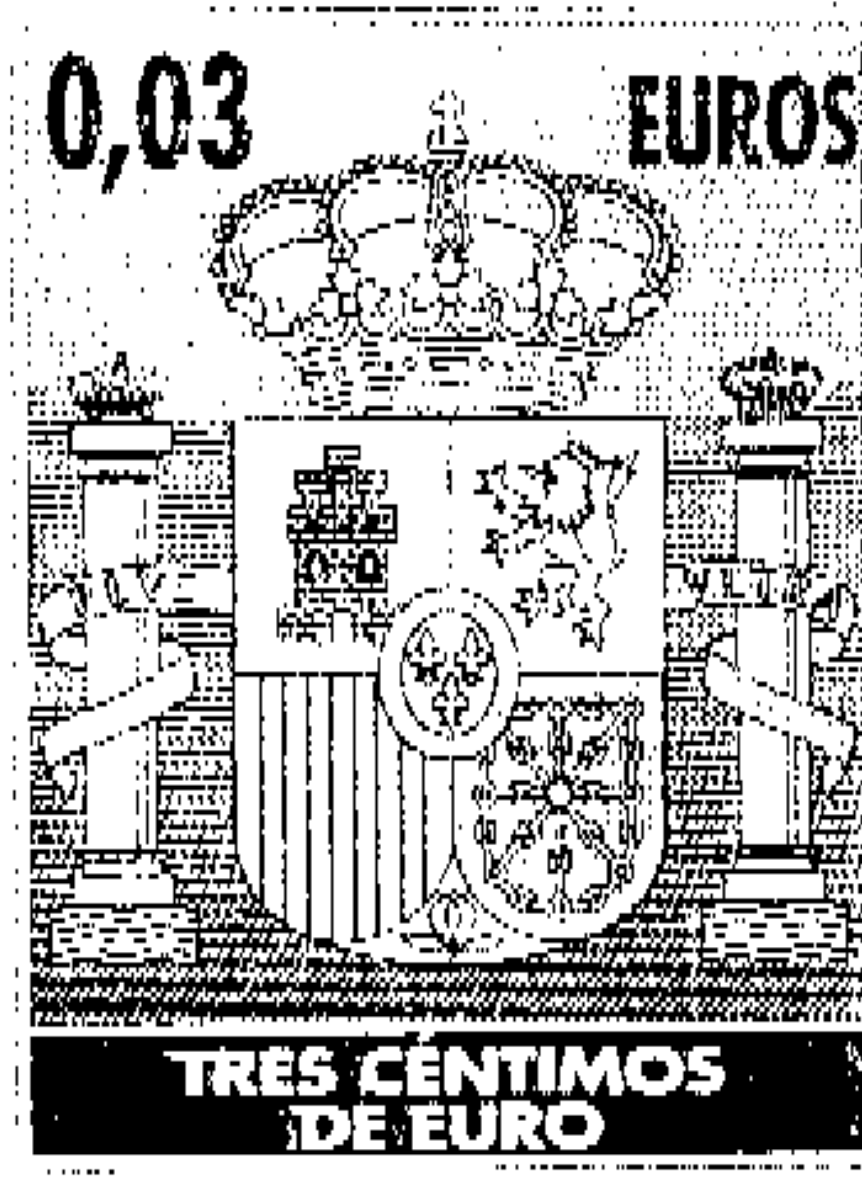




010665685

CLASE 8.<sup>a</sup>

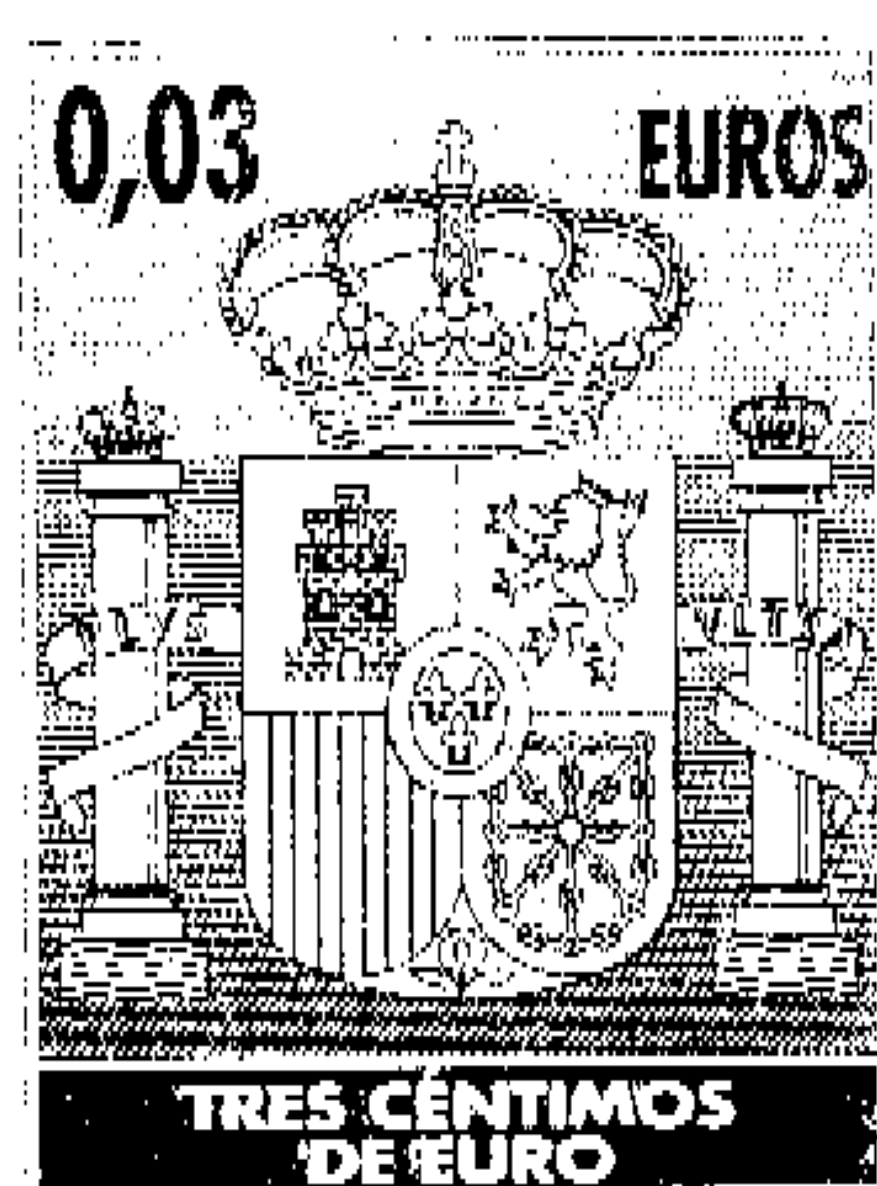
Nombre o denominación social de los Administradores o Directivos	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la operación	Tipo de operación	Miles de euros
Caja Castilla La Mancha es la matriz y tiene el 100 % de Caja Castilla La Mancha Corporación, S.A. que es miembro del Consejo de Administración (1)	Metrovacesa, S.A.	Contractual y Comercial: Préstamos y créditos concedidos al Grupo Metrovacesa (2) y (6)	Acuerdos de financiación: Préstamos y créditos	20.510,0
Caja Castilla La Mancha es la matriz y tiene el 100 % de Caja Castilla La Mancha Corporación, S.A. que es miembro del Consejo de Administración (1)	Metrovacesa, S.A.	Contractual y comercial: Saldos en cuenta, tesorería e Inversiones financieras mantenidas por el Grupo Metrovacesa (1)	Otras: Tesorería e Inversiones financieras	228,91
Caja Castilla La Mancha es la matriz y tiene el 100 % de Caja Castilla La Mancha Corporación, S.A. que es miembro del Consejo de Administración (1)	Metrovacesa, S.A. Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	Contractual y Comercial: Avaluos y Garantías concedidas de carácter técnico y económico al Grupo Metrovacesa (6)	Acuerdos de financiación: avaluos y garantías	12.587,60
Caja Castilla La Mancha Corporación, S.A., miembro del Consejo de Administración	CCM Desarrollo Industrial, S.L., en la que participa Metrovacesa, S.A. con un 40 % y Caja Castilla La Mancha Corporación con otro 40 %	Societaria: Recepción de dietas por asistencia a Consejos por cuatro sociedades del Grupo Metrovacesa (3)	Otras: Recepción dietas por asistencia	9,6



010665686

CLASE 8.ª

Nombre o denominación social de los Administradores o Directivos	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la operación	Tipo de operación	Miles de euros
Caja Castilla La Mancha Corporación, S.A., miembro del Consejo de Administración	CCM Desarrollo Industrial, S.L., en la que participa Metrovacesa, S.A. con un 40 % y Caja Castilla La Mancha Corporación, S.A. con otro 40 %	Contractual y comercial: Compromisos por opciones de compra a 5 años para adquisiciones de todas o parte de las parcelas sitas en Polígono Romica (Albacete)	Compromisos por opciones de compra	11.669,3
Residencial Llama del Más, es una sociedad del Grupo Bancaja, que es miembro del Consejo de Administración	Metrovacesa, S.A.	Contractual y comercial: Compra de parcelas de suelo en Bétera (Valencia)	Compra de bienes	12.273,59
Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, miembro del Consejo de Administración	Metrovacesa, S.A.	Comercial y contractual: Venta de inmueble en promoción en Alicante	Venta de bienes	205,5
Bancaja Servicio Telefónico GB, AIE, filial de Bancaja, que es miembro del Consejo de Administración	Metropark Aparcamientos, S.A.	Contractual y comercial: Arrendamiento de garajes por sociedad del Grupo Metrovacesa al Grupo económico Bancaja	Prestación de servicios	20,08
Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, miembro del Consejo de Administración	Metrovacesa, S.A., Metropark Aparcamientos, S.A.	Contractual y comercial: Préstamos y créditos concedidos al Grupo Metrovacesa (6)	Acuerdos de financiación: préstamos y créditos	123.752,0
Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, miembro del Consejo de Administración	Metrovacesa, S.A., Habitatrix, S.L., Global Murex Iberia, S.L. y Metropark Aparcamientos, S.A.	Contractual y Comercial: Saldos en cuenta, tesorería e Inversiones financieras mantenidas por el Grupo Metrovacesa (1)	Otras: Tesorería e Inversiones financieras	1.101,04

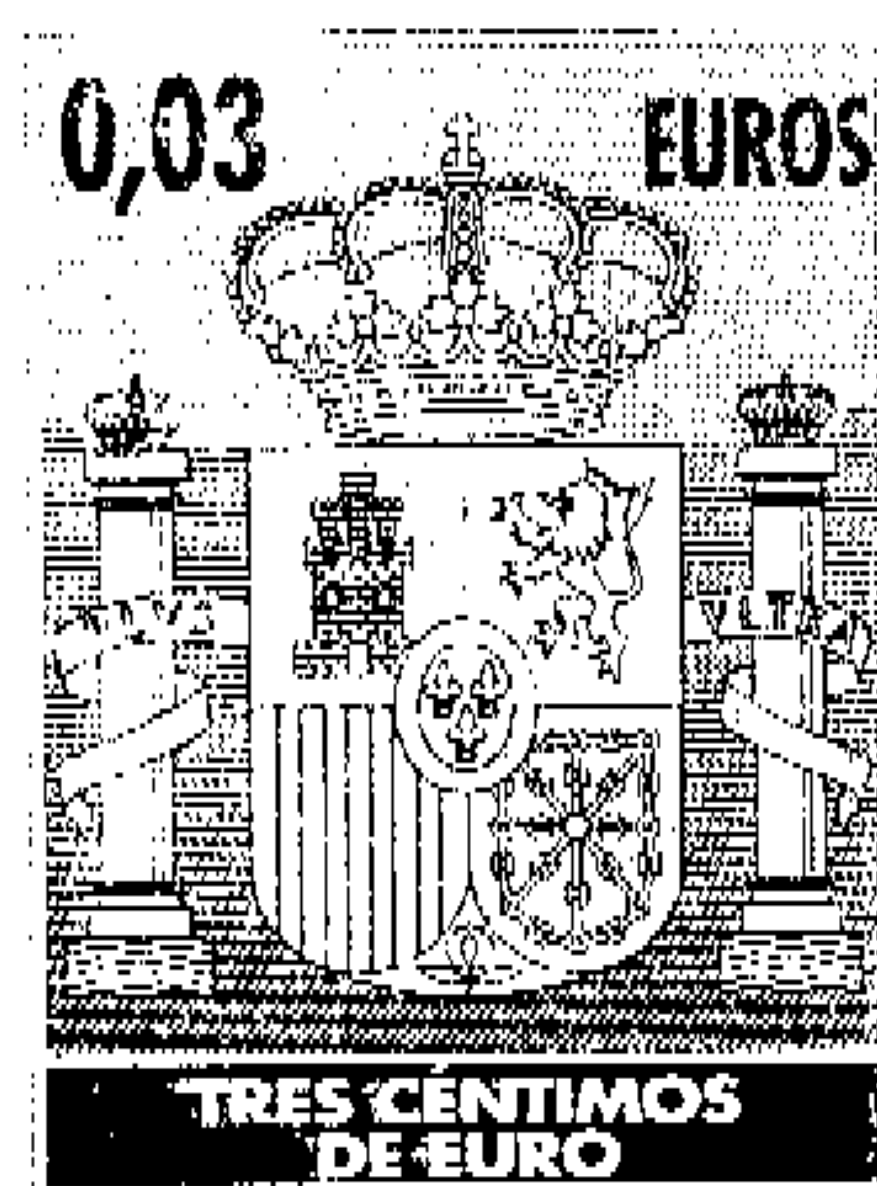


010665687

CLASE 8.ª

Nombre o denominación social de los Administradores o Directivos	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la operación	Tipo de operación	Miles de euros
Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, miembro del Consejo de Administración	Metrovacesa, S.A.	Contractual y Comercial: Avales y garantías concedidas de carácter técnico al Grupo Metrovacesa (2) y (6)	Acuerdos de financiación avales y garantías	49.952,0
Miembro del Consejo de Administración: Julio de Miguel Aynat	Metropark Aparcamientos, S.A.	Contractual: Arrendamiento plazas de garaje en Valencia	Prestación de servicios	1,55
Miembros del Consejo de Administración	Metrovacesa, S.A. y filiales	Societaria: Remuneraciones por pertenencia al Consejo de Administración de Metrovacesa	Remuneraciones	5.173,9
Miembros del Consejo de Administración - Consejeros Ejecutivos	Metrovacesa, S.A. y Gecina	Societaria: Compromisos contraídos por el plan de fidelización de Metrovacesa y el Plan de Stock Options y de fidelización de Gecina (4)	Otros: compromisos de remuneraciones	1.213,2
Miembros del Consejo de Administración	Metrovacesa, S.A.	Contractual: Aportaciones a seguros de vida y accidentes	Aportaciones a seguros de vida y accidentes	14,0
Miembros de la Alta Dirección	Metrovacesa, S.A.	Contractual: Arrendamientos de activos de Metrovacesa a miembros de la Alta Dirección y vinculados a éstos	Prestación de servicios de alquiler	59,74





010665688

CLASE 8.<sup>a</sup>

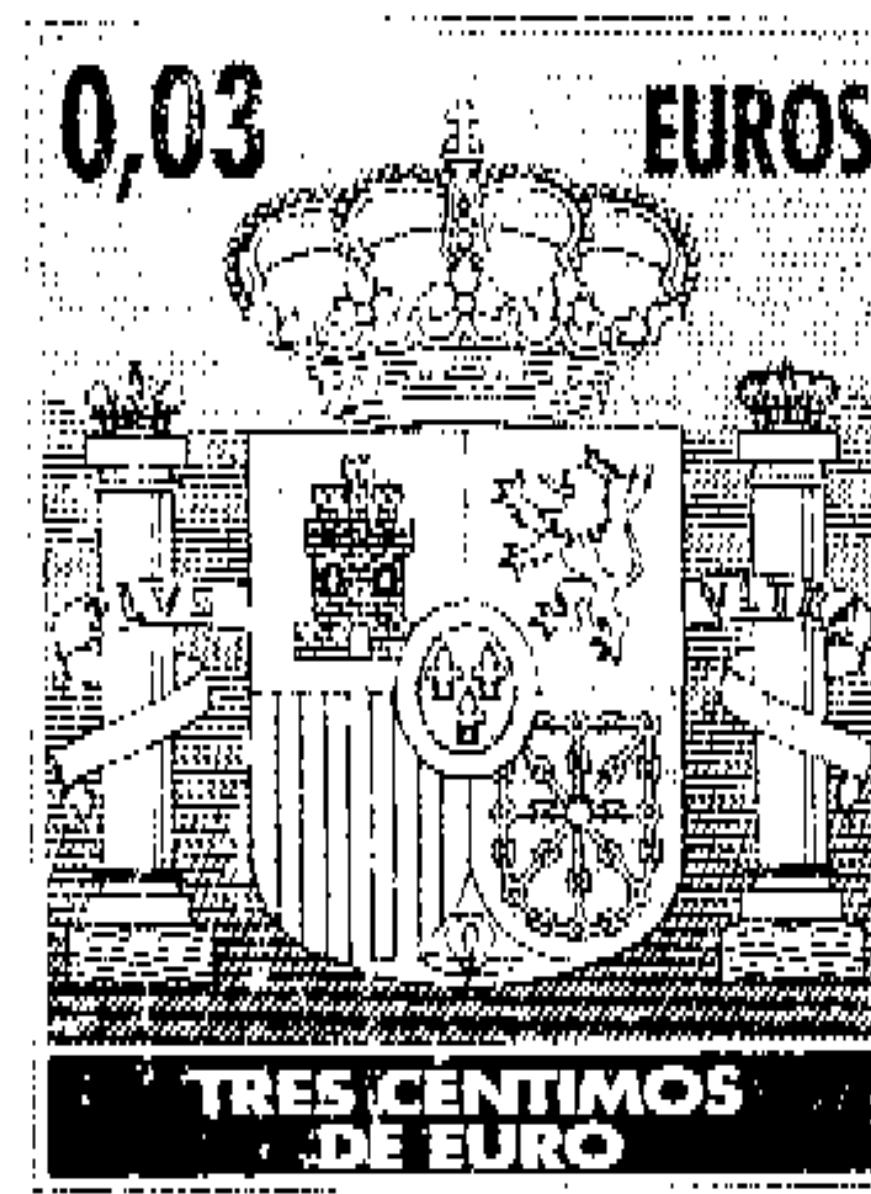
Nombre o denominación social de los Administradores o Directivos	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la operación	Tipo de operación	Miles de euros
Miembros de la Alta Dirección	Metrovacesa, S.A. y filiales	Societaria: Remuneraciones percibidas por los miembros de la Alta Dirección	Remuneraciones	4.521,3
Miembros de la Alta Dirección	Metrovacesa, S.A.	Indemnizaciones percibidas por la salida de miembros de la Alta Dirección	Indemnizaciones	1.253,3
Miembros de la Alta Dirección	Metrovacesa, S.A.	Societaria: Compromisos contraídos por el plan de fidelización de Metrovacesa y por el Plan de Stock Options y de fidelización de Gecina (5)	Otros: compromisos de remuneraciones	3.062,3
Dos miembros de la Alta Dirección, un miembro del Consejo de Administración (Ejecutivo)	Metrovacesa, S.A.	Compromisos por cláusulas de blindaje	Otros: compromisos por remuneraciones	2.061,1
Miembros de la Alta Dirección	Metrovacesa, S.A.	Contractual: Aportaciones a seguros de vida y accidentes	Aportaciones a seguros de vida y accidentes.	22,3

(1) Acuerdos de financiación: esta operación corresponde a inversiones financieras-tesorería positiva de Metrovacesa contratada con dicha entidad financiera.

(2) Caja Castilla la Mancha no es miembro directo del Consejo de Administración de Metrovacesa, pero participa a través de su filial Caja Castilla La Mancha Corporación S.A., en la que ostenta el 100%, que sí es accionista y miembro del Consejo de Administración de Metrovacesa.

(3) Otras: esta operación es con Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial y corresponde a la recepción de dietas por asistencia a Consejos (cuatro sociedades del Grupo Metrovacesa).

(4) Compromisos contraídos que corresponden, por una parte al plan de fidelización de Metrovacesa que afecta a miembros del Consejo de Administración (Consejeros Ejecutivos), compromiso estimado (a liquidar 2007-2008-2009) y por otra, a un Plan de Stock Options y plan de fidelización aprobado por la Asamblea General y el Consejo de Administración de Gecina, que afecta a 1 miembro del Consejo de Administración de Metrovacesa.



010665689

CLASE 8.ª

(5) Este importe corresponde a compromisos contraídos, por una parte al plan de fidelización de la Alta Dirección de Metrovacesa y por otra al Plan de Stock Options aprobado en Gecina por la Asamblea General y el Consejo de Administración, que afecta a algunos miembros de la Alta Dirección de Metrovacesa.

(6) Con respecto a los datos referidos a Entidades Financieras y en cuanto a los saldos indicados, pueden existir diferencias no significativas con las mismas, por criterios de valoración de las fechas de las operaciones en los cierres del periodo.

La deuda financiera con entidades de crédito del Grupo se encuentra distribuida entre un total de 93 entidades financieras. De estas, 23 participan exclusivamente en el préstamo sindicado obtenido para la financiación de la adquisición de Gecina y refinanciado el 5 de junio de 2006. Las cinco primeras entidades financieras proporcionan el 31,52% de la deuda financiera con entidades de crédito del Grupo. El 75% del endeudamiento financiero con entidades de crédito se encuentra distribuido entre 22 entidades.

Ninguna de la entidades financieras con participación representadas en el Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A., es decir Caja de Ahorros del Mediterráneo, CAM, Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, y Caja Castilla la Mancha Corporación, S.A. superan a nivel individual más del 2,1 % de la deuda financiera con entidades de crédito, sin incluir leasings, y en su conjunto no superan el 3,80 % de la deuda financiera con entidades de crédito.

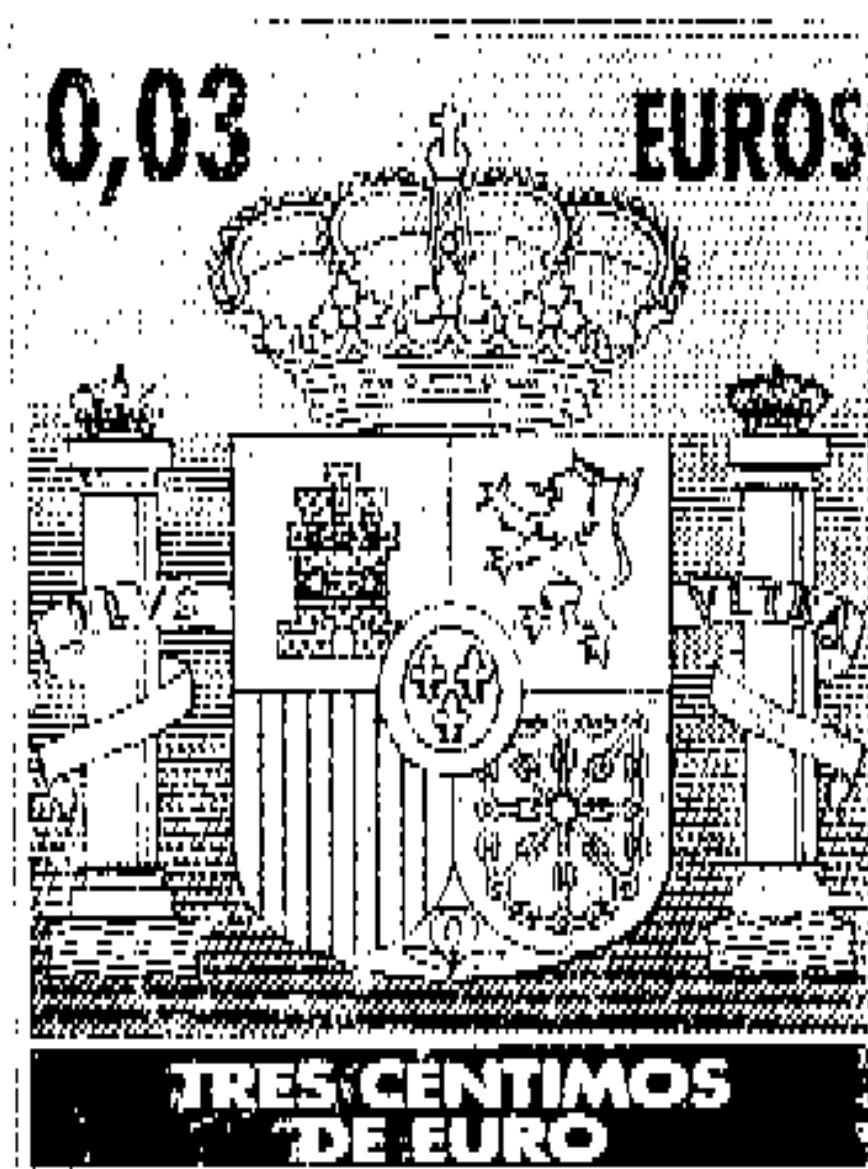
#### **Información legal relativa Consejo de Administración**

#### **Transparencia relativa a las participaciones y actividades de los miembros del Consejo de Administración**

De conformidad con lo establecido en el artículo 127 ter.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifica la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, se señalan a continuación las participaciones relevantes de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la Sociedad como de su Grupo, y que hayan sido comunicadas a la Sociedad, indicando los cargos o funciones que en estas sociedades ejercen:

Nombre del consejero	Nombre sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
D. Joaquín Rivero Valcarce	Alteco Gestión y Promoción de Marcas, S.L.	100,00%	Administrador Único
	Stenberg Holding, B.V.	100,00% Indirecta	-
	Gramano Franchise Development Europe, B.V.	100,00% Indirecta	-
	Quimafa Investment, S.A.	100,00% Indirecta	-
	Inmopark 92 Alicante, S.L.	100,00% Indirecta	-
	Vértices del Puerto, S.L.	100,00% Indirecta	-



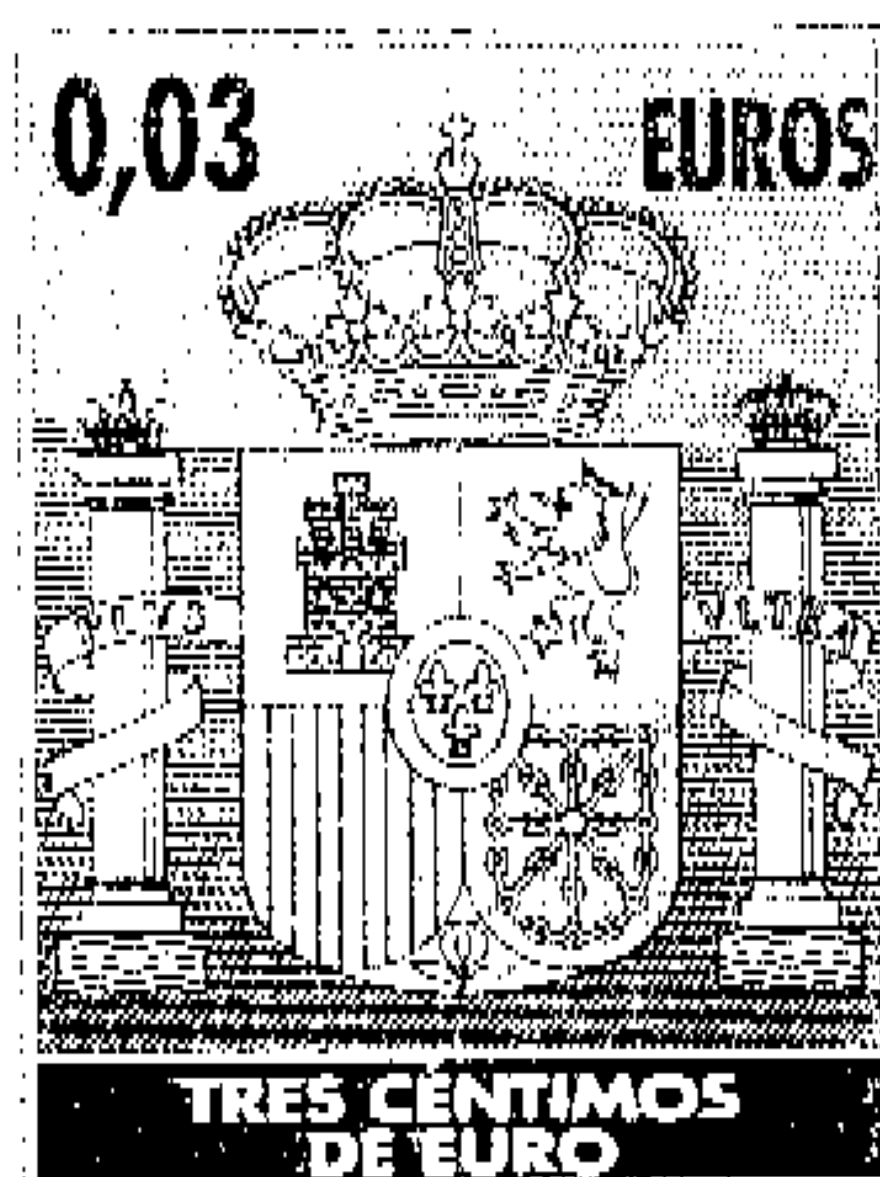


010665690

CLASE 8.ª

Nombre del consejero	Nombre sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
Caja Castilla La Mancha Corporación, S.A.	Planes e Inversiones CLM, S.A. y Filiales	99,99%	Accionista
	CCM Inmobiliaria del Sur 2004, S.L. y Filiales	99,94%	Accionista
	CCM Inmobiliaria Centrum 2004 S.L. y Filiales	99,94%	Accionista
	Agrocaja, S.A.	60,27%	Accionista
	Las Cabezadas de Aranjuez, S.L.	60,00%	Accionista
	Lhotse Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	50,00%	Accionista
	Polígono Romica, S.A.	50,00%	Accionista
	CCM Desarrollo Industrial, S.L.	40,00%	Accionista
	Industrializaciones Estratégicas, S.A.	35,00%	Accionista
	Promogestión 2006, S.L.	35,00%	Accionista
	Atalia Iniciativas, S.L.	33,33%	Accionista
	Hormigones y Áridos Aricam, S.L.	25,00%	Accionista
	Comtal Estruc, S.L.	20,00%	Accionista
	Obenque, S.A.	19,87%	Accionista
	Desarrollos Industriales Gran Europa 21, S.L.	16,46%	Accionista
Grupo Isolux Corsan, S.A.	12,11%	Accionista	
Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.	9,37%	Accionista	
Caja Castilla La Mancha Corporación, S.A.	Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.	8,00%	Accionista
	Grupo Empresarial Aricam, S.L.	4,95%	Accionista
	Lazora, S.A.	3,92%	Accionista
Caja de Ahorros del Mediterráneo	Hansa Urbana, S.A.	24,19%	Vocal del Consejo
	Mediterráneo Servicios de Gestión Inmobiliaria, S.A.	100,00%	-
	Urbanizadora Santo Domingo, S.A.	20,00%	Vocal del Consejo
	Tenedora de Inversiones y Participaciones, S.L.	100,00%	-
	Parque Tecnológico Fuente Álamo, S.A.	22,16%	Vocal del Consejo
	Lazora, S.A.	10,00%	Vocal del Consejo
	Licasa I, S.A.	12,50%	Vocal del Consejo
Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante - Bancaja	Grupo Consolidado Cartera de Inmuebles, S.L. (CISA)	100,00%	Accionista





010665691

CLASE 8.ª

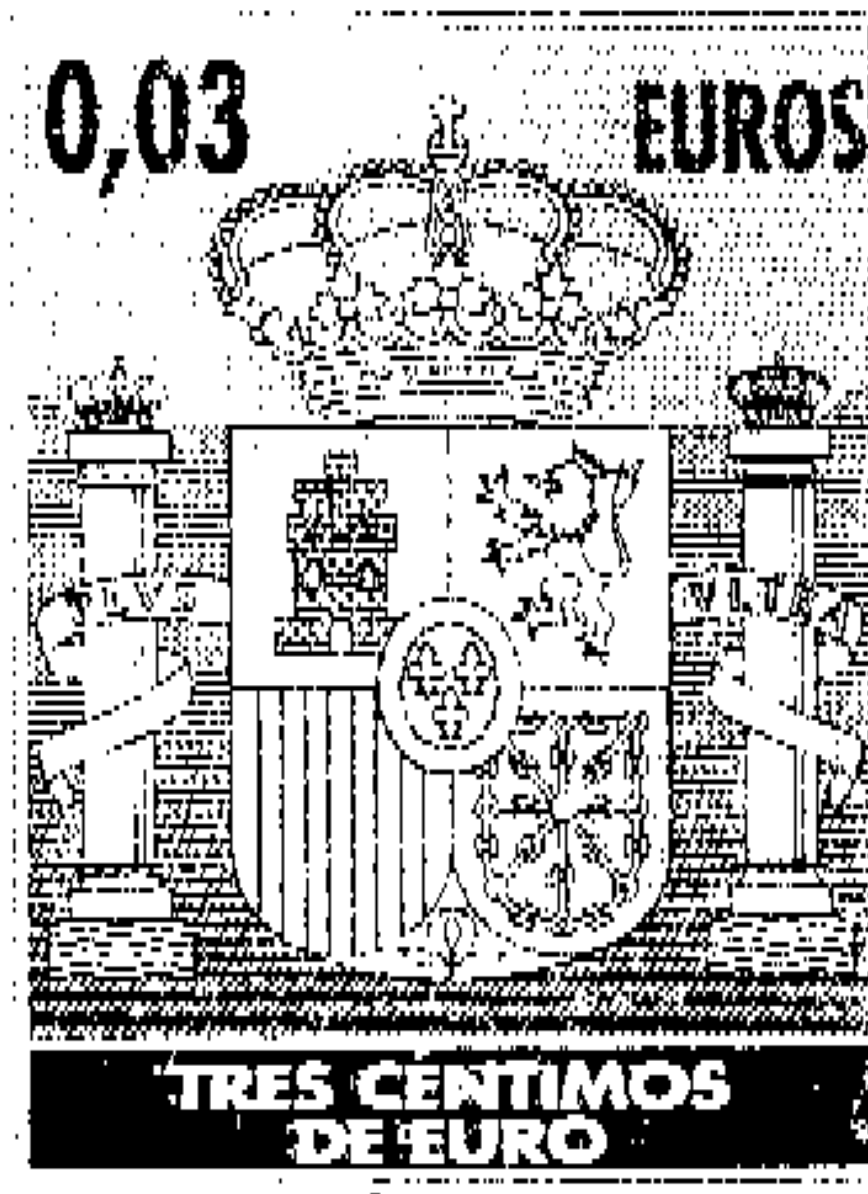
Nombre del consejero	Nombre sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante - Bancaja	Inmobiliaria Muntaner 262, S.A.	100,00%	Accionista
D. Juan Ramón Ferreira Siles	Grupo Ferrovial	0,00%	Accionista
D. Santiago de Ybarra y Churruca	Tubos Reunidos (a través de Saturrarán, S.A., Mezouna, S.L. y Valores Bilbaínos, SICAV)	6,91%	Accionista
	Siemens, S.A.	0,00%	Vocal del Consejo
D. Román Sanahuja Pons	Sacresa Terrenos Promoción, S.L.	46,11%	Administrador solidario
	Sanahuja Escofet Inmobiliaria, S.L.	40,00%	Administrador Único
	Sacresa Terrenos-2, S.L.	100,00%	Administrador Único
	Compañía de la Nueva Plaza de Toros de Barcelona, S.L.	30,18% Indirecta	-
	Damon Athletic 2000	46,11% Indirecta	-
	Diseño y Promoción de Habitats, S.L.	40,00% Indirecta	-
	Fábrica Nova Parc, S.L.	24,69% Indirecta	Presidente Consejo de Administración
	Fiordino, S.L.	46,11% Indirecta	Presidente y Consejero Delegado
	Fincas Tamarit, S.L.	41,90% Indirecta	-
	Global Consulting Partners, S.L.	9,02% Indirecta	-
	Guils Lake, S.A.	50,00% Indirecta	Administrador Solidario
	Lanters Investment, S.L.	50,00%	Administrador Solidario
	Parque Residencial Valderas, S.L.	25,25%	-
	Promoció D'Habitatges Castellarnau, S.L.	30,00% Indirecta	-
	Promoción Peninsular Siglo XXI, S.L.	46,11% Indirecta	Presidente Consejo de Administración
	Proyectos e Inmuebles de Galicia, S.L.	23,00% Indirecta	Presidente Consejo de Administración
	Rua Nova Interland, S.A.	46,11% Indirecta	-
Saeto Empresarial, S.L.	40,00% Indirecta	-	
Samar Development, S.L.	38,40% Indirecta	-	
Sanafet Explotación de Medios, S.L.	46,11% Indirecta	Presidente Consejo de Administración	



010665692

CLASE 8.ª

Nombre del consejero	Nombre sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
D. Román Sanahuja Pons	Sarriá Park, S.L.	46,11% Indirecta	Presidente Consejo de Administración
	Siglo XXI Park, S.L.	34,11% Indirecta	Presidente y Consejero Delegado
	Tesana 97, S.L.	76,39% Indirecta	Presidente y Consejero Delegado
	Valencia Park Siglo XXI, S.L.	40,32% Indirecta	Presidente Consejo de Administración
	Vila de Badalona, S.L.	23,00% Indirecta	-
D. Román Sanahuja Escofet	Sacresa Terrenos Promoción, S.L.	10,89% Indirecta	-
	Verdhabitats, S.L.	33,00%	Presidente Consejo de Administración
	Compañía de la Nueva Plaza de toros de Barcelona, S.L.	1,80% Indirecta	Presidente Consejo de Administración
	Damon Athletic 2000, S.L.	10,89% Indirecta	Consejero
	Fábrica Nova Parc, S.L.	5,80% Indirecta	Consejero
	Fincas Tamarit, S.L.	3,51% Indirecta	Administrador Único
	Fiordino, S.L.	10,89% Indirecta	Consejero
	Sanafet Explotación y Medios Inmobiliarios, S.L.	10,89% Indirecta	Vicepresidente y Consejero Delegado
	Parque Residencial Valderas, S.L.	6,12% Indirecta	Presidente Consejo de Administración
	Promoció D'Habitatges Castellarnau, S.L.	9,90% Indirecta	Presidente y Consejero Delegado
	Promoción Peninsular Siglo XXI, S.L.	10,89% Indirecta	Consejero
	Proyectos e Inmuebles de Galicia, S.L.	3,30% Indirecta	-
	Rua Nova Interland, S.L.	10,89% Indirecta	-
	Samar Development, S.L.	9,07% Indirecta	Administrador Único
	Sarriá Park, S.L.	10,89% Indirecta	Consejero
	Siglo XXI Park, S.L.	8,16% Indirecta	Vicepresidente Consejo de Administración
Tesana 97, S.L.	2,60% Indirecta	Consejero	

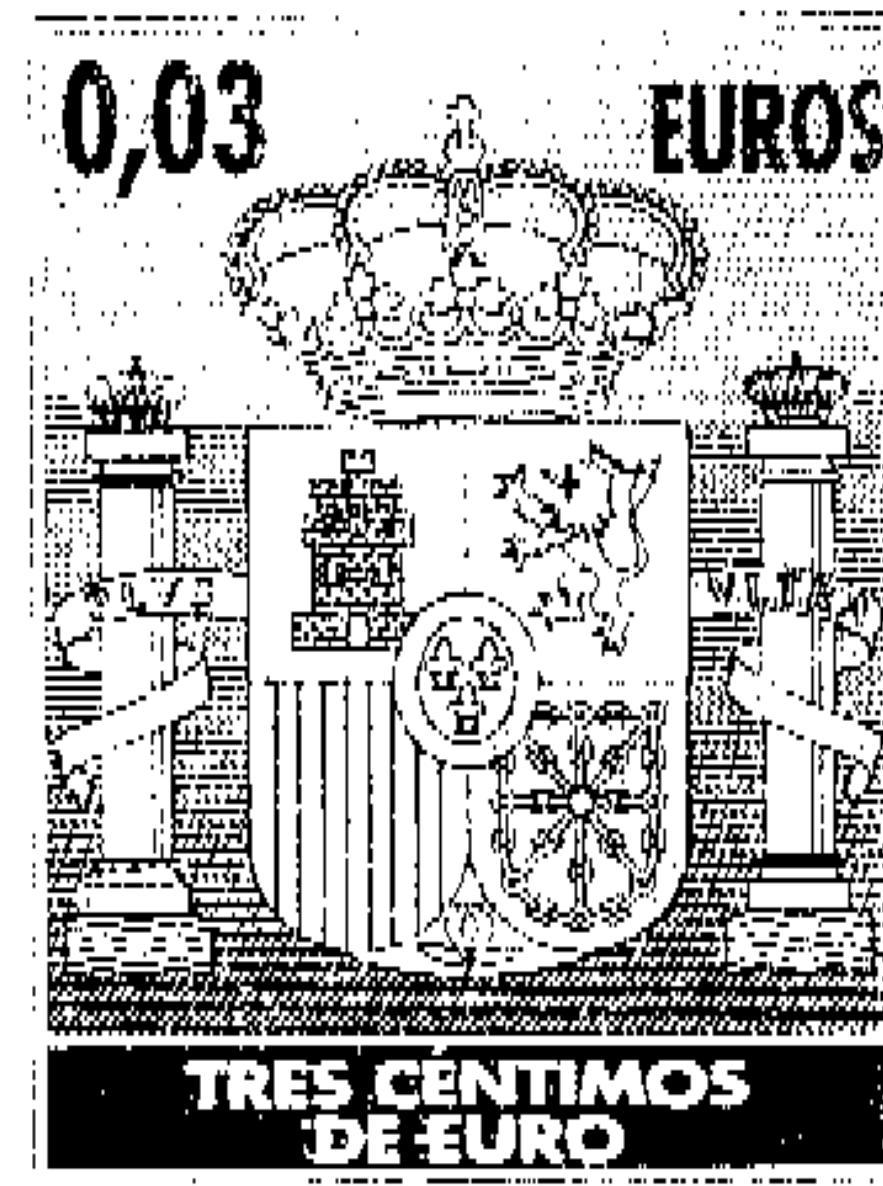


010665693

CLASE 8.ª

Nombre del consejero	Nombre sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
D. Román Sanahuja Escofet	Valencia Park Siglo XXI, S.L.	8,13% Indirecta	Consejero Delegado
D. Javier Sanahuja Escofet	Valencia Park Siglo XXI, S.L.	13,94% Indirecta	Consejero Delegado
	Sacresa Terrenos Promoción, S.L.	10,89% Indirecta	-
	Compañía de la Nueva Plaza de Toros de Barcelona, S.L.	2,50% Indirecta	Consejero
	Verdhabitats, S.L.	33,30%	Consejero
	Damon Athletic, S.L.	10,89% Indirecta	-
	Fábrica Nova Parc, S.L.	5,83% Indirecta	-
	Fincas Tamarit, S.L.	3,51% Indirecta	-
	Fiordino, S.L.	10,89% Indirecta	Consejero
	Global Consulting Partners, S.L.	2,13% Indirecta	-
	Parque Residencial Valderas, S.L.	25,25% Indirecta	Consejero
	Sanafet Explotación y Medios Inmobiliarios, S.L.	10,89% Indirecta	Consejero
	Promoció D'Habitatges Castellarnau, S.L.	5,45% Indirecta	-
	Promoción Peninsular Siglo XXI, S.L.	10,89% Indirecta	Consejero
	Proyectos e Inmuebles de Galicia, S.L.	5,40% Indirecta	-
	Rua Nova Interland, S.A.	10,89% Indirecta	Administrador Único
	Samar Development, S.L.	9,07% Indirecta	-
	Sarriá Park, S.L.	10,89% Indirecta	Consejero
Siglo XXI Park, S.L.	8,16% Indirecta	-	
Tesana 97, S.L.	2,64% Indirecta	Consejero	
D. Juan Sureda Martínez	Nubaranes, S.L.	100,00%	Administrador y accionista Único
Dª María Victoria Soler Luján	Planea Gestión de Suelo, S.L.	20,00%	-
	Carsini Residencial S.L.	64,24%	Administradora Única





010665694

CLASE 8.º

Nombre del consejero	Nombre sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
D <sup>a</sup> María Victoria Soler Luján	Pleyel, S.A.	99,94%	Administradora Única
	Exhibidores Unidos, S.A.	25,00%	Administradora Solidaria
	Kalité Desarrollo, S.A.	0,10%	Presidenta del Consejo
	Mercado de Construcciones, S.A.	40,00%	Administradora Solidaria
	Politaria, S.L.	10,00%	Administradora Solidaria

En este apartado se detallan los cargos que ocupan los miembros del Consejo de Administración en otras sociedades cotizadas u otras sociedades relevantes referidos a los Consejeros como personas físicas, y a los miembros del Consejo de Administración como personas jurídicas, y se detallan a continuación:

Nombre del Consejero	Cargo y sociedad
D. Joaquín Rivero Valcarce (1)	Accionista y Administrador Único de Alteco Gestión y Promoción de Marcas, S.L.U., matriz de las sociedades Stenberg Holding, B.V., Gramano Franchise Development, B.V. y Quimafa Investment, S.A.
	Accionista y Administrador Único de Vértices del Puerto, S.L., a través de Stenberg Holding, B.V.
	Accionista de Inmopark 92 Alicante, S.L., a través de las sociedades Stenberg Holding, B.V. y Gramano Franchise Development, B.V.
	Accionista y Administrador Único de Bodegas Tradición, S.L., a través de las sociedades Stenberg Holding, B.V. y Gramano Franchise Development, B.V.
	Accionista de Marina, Puerto de Santa María, S.A. a través de Gramano Franchise Development, B.V.
D. Santiago J. Fernández Valbuena	Director General de Finanzas y Desarrollo Corporativo de Telefónica, S.A.
	Presidente de Fonditel Pensiones
	Presidente de Antares
	Administrador Único de Telefónica Capital
D. José Gracia Barba	Presidente de MEGASIGMA, S.A.
	Consejero de Alusigma, S.A.
D. Juan Sureda Martínez	Consejero Delegado de Araven, S.A.
	Administrador único de Mexilander, S.L.
	Administrador único de Nubaranes, S.L.
D. Juan Ramón Ferreira Siles	Vicepresidente 2º de Caja General de Ahorros de Granada
	Presidente y Vocal del Consejo de Corporación Caja Granada, S.A.
D. Julio de Miguel Aynat	Consejero de Iberdrola, SA.
	Abogado en ejercicio
D. Santiago de Ybarra y Churruca	Presidente de VOCENTO

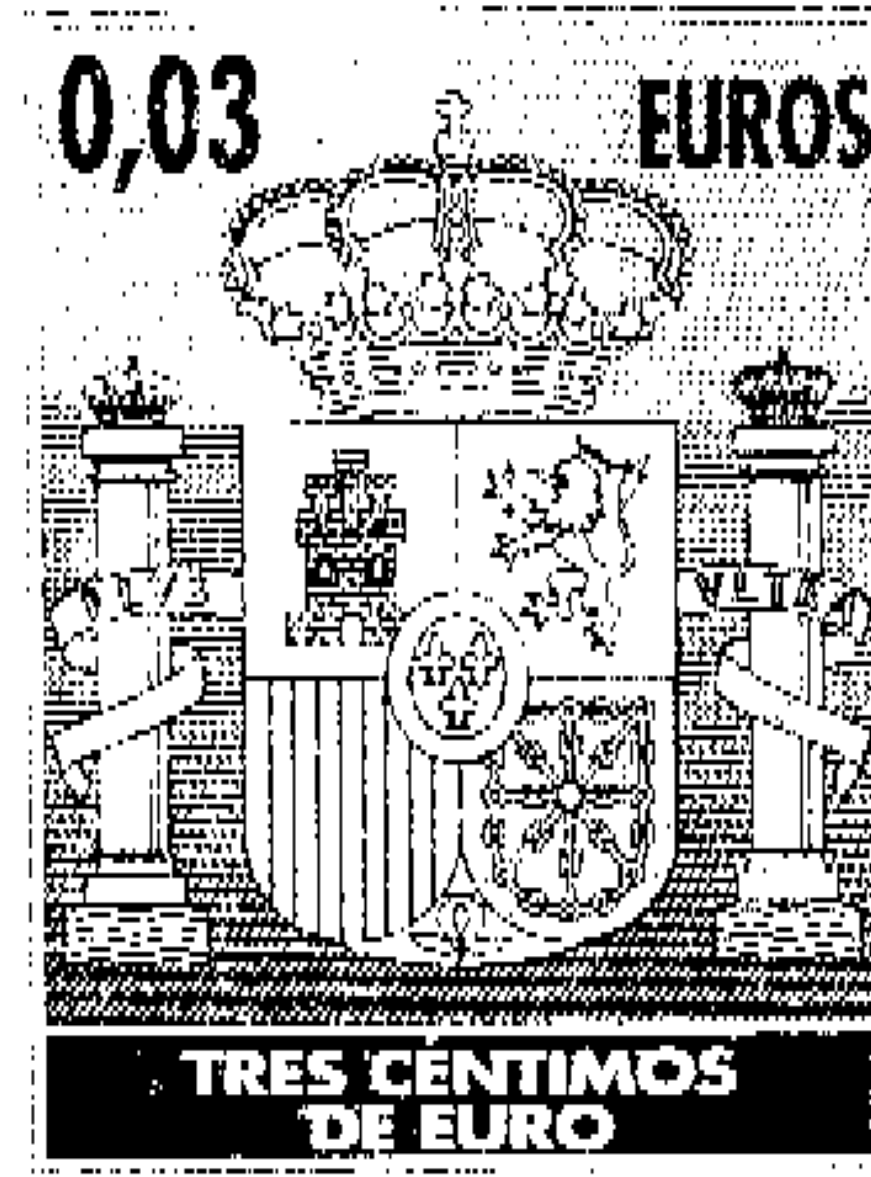


010665695

CLASE 8.ª

Nombre del Consejero	Cargo y sociedad
D. Santiago de Ybarra y Churruca	Consejero del diario ABC
	Consejero de Norte de Castilla, S.A.
	Consejero del Diario El Correo
	Consejero de Corporación de Medios de Murcia
	Presidente de Sociedad Vascongada de Publicaciones, S.A.
	Consejero de Siemens, S.A.
D. Javier Sanahuja Escofet	Consejero Bio Energía Verde, S.L.
	Consejero Compañía de la Nueva Plaza de Toros de Barcelona, S.L.
	Consejero Caufec, S.A.
	Consejero Diseño y Promoción de Habitats, S.L.
	Consejero Fiordino, S.L.
	Consejero Global de Energías Eólicas al Andalus, S.A.
	Consejero Global Consulting Energías Renovables, S.L.
	Consejero Geh Energías Renovables, S.L.
	Consejero Grupo Empresarial HC Tecnología y Difusión, S.L.
	Consejero Parque Residencial Valderas, S.L.
	Consejero Sanafet Explotación y Medios Inmobiliarios, S.L.
	Consejero Promoción Peninsular Siglo XXI, S.L.
	Administrador Único Rua Nova Interland, S.L.
	Administrador Único Sacresa Terrenos-2, S.L.
	Consejero Sarriá Park, S.L.
	Consejero Tesana 97, S.L.
	Vocal y Consejero Delegado Valencia Park Siglo XXI, S.L.
	Consejero Verdhabitats, S.L.
	Consejero Inversiones Cresa II Sicav, S.A.
	Consejero Inversiones Financieras Cresa Sicav, S.A.
Consejero y Consejero Delegado Sanahuja Escofet Inversiones, S.A.	
Consejero Vila de Badalona, S.L.	
D. Román Sanahuja Escofet	Presidente Consejo de Administración Compañía de la Nueva Plaza de Toros de Barcelona, S.L.
	Vicepresidente Consejo de Administración Caufec, S.A.
	Consejero Diseño y Promoción de Habitats, S.L.
	Consejero Fábrica Nova Parc, S.L.
	Administrador Único Fincas Tamarit, S.L.
	Consejero Fiordino, S.L.
	Vicepresidente y Consejero Delegado Sanafet Explotación y Medios Inmobiliarios, S.L.
	Presidente y Consejero Delegado Promoció D'Habitatges Castellarnau, S.L.



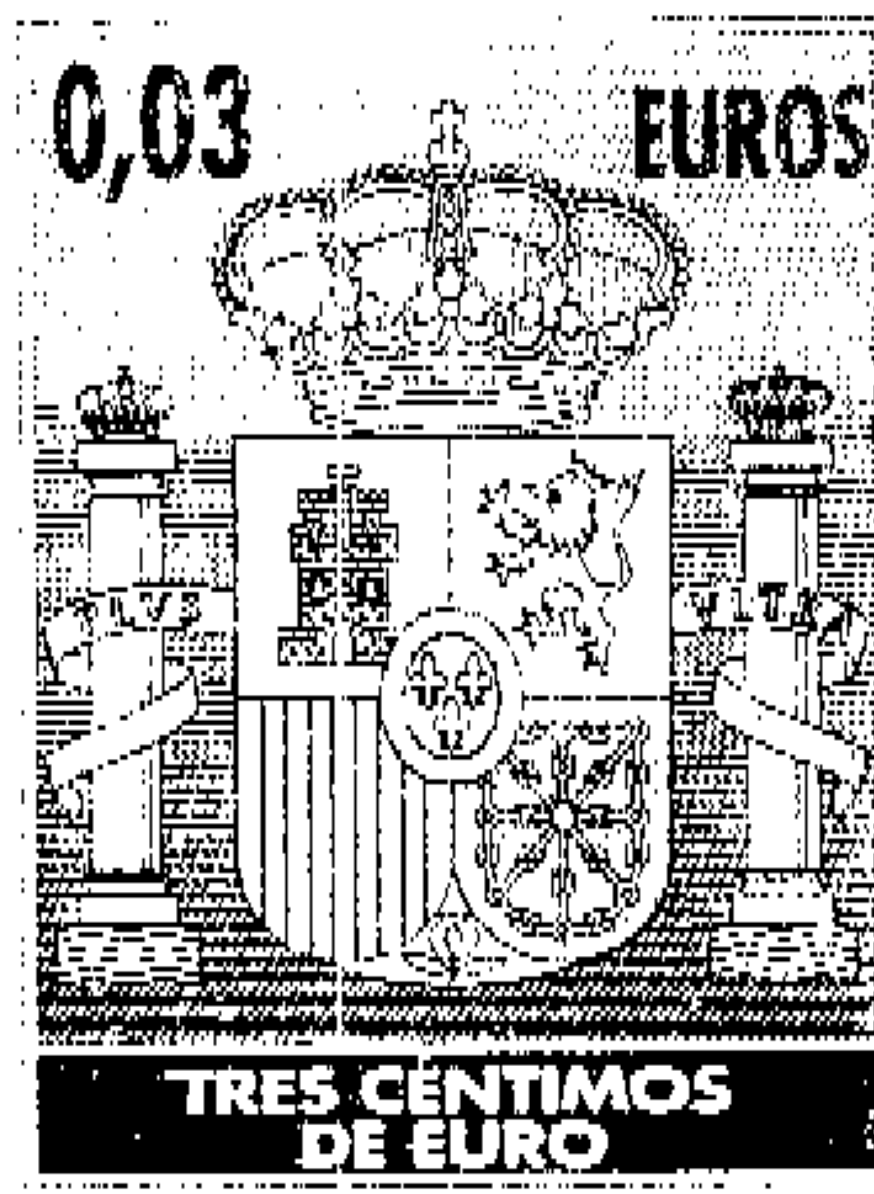


010665696

CLASE 8.ª

Nombre del Consejero	Cargo y sociedad
D. Román Sanahuja Escofet	Consejero Promoción Peninsular Siglo XXI, S.L.
	Consejero Delegado Prosavi Sur Promociones y Explotaciones Inmobiliarias, S.L.
	Consejero Sarriá Park, S.L.
	Administrador Único Samar Development, S.L.
	Vicepresidente Consejo de Administración Siglo XXI Park, S.L.
	Consejero Tesana 97, S.L.
	Consejero Delegado Valencia Park Siglo XXI, S.L.
	Presidente y Consejero Delegado Vila de Badalona, S.L.
	Presidente y Consejero Delegado Verdhabitats, S.L.
	Consejero Inversiones Cresa Sicav, S.A.
	Consejero Cresa II Sicav, S.A.
	Presidente Consejo de Administración Parque Residencial Valderas, S.L.
D. Román Sanahuja Pons	Administrador Único de Cresa Patrimonial, S.L.
	Presidente Consejo de Administración Fábrica Nova Parc, S.L.
	Presidente y Consejero Delegado Fiordino, S.L.
	Presidente Consejo de Administración Sanafet Explotación y Medios Inmobiliarios, S.L.
	Presidente Consejo de Administración Promoción Peninsular Siglo XXI, S.L.
	Presidente Consejo de Administración Proyectos e Inmuebles de Galicia, S.L.
	Administrador Solidario Sacresa Terrenos Promoción, S.L.
	Administrador único Sanahuja Escofet Inmobiliaria, S.L.
	Administrador único Sacresa Terrenos-2, S.L.
	Presidente Consejo de Administración Sarriá Park, S.L.
	Presidente y Consejero Delegado Siglo XXI Park, S.L.
	Presidente y Consejero Delegado Tesana 97, S.L.
	Presidente Consejo de Administración Valencia Park Siglo XXI, S.L.
	Consejero Delegado Índicesa L'Illa, S.L.
	Presidente Consejo de Administración Inversiones Cresa II, SICAV, S.A.
	Presidente Consejo de Administración Inversiones Financieras Cresa SICAV, S.A.
	Presidente Consejo de Administración Inversiones Cresa 3, SICAV, S.A.
	Vicepresidente Consejo de Administración Global Consulting Partners, S.L.
	Administrador Solidario Guils Lake, S.L.
	Administrador Único Sacresa Balear, S.L.
Administrador Solidario Lanter Investment, S.L.	
Vicepresidente y Consejero Delegado Urbanizaciones e Inmuebles, S.L.	





010665697

CLASE 8.ª

Nombre del Consejero	Cargo y sociedad
D. Román Sanahuja Pons	Vicepresidente y Consejero Delegado Comercial de Urbanizaciones y Solares, S.A.
	Vicepresidente y Consejero Delegado Inversora y Habitats, S.A.
	Administrador Único Verdhabitats 2, S.L.
	Consejero Delegado Inmobiliaria Sanahuja 2, S.L.
	Administrador Único Can Oliveras, S.A.
	Presidente Consejo de Administración Sanafet Explotación y Medios Inmobiliarios, S.L.
	Presidente y Consejero Delegado Caufet, S.A.
	Presidente Consejo de Administración Prosavi Sur Promociones y Explotaciones Inmobiliarias, S.L.
	Administrador Mancomunado Finestrelles Park, S.L.
	Administrador Único Puerta de Alcorcón 4, S.L.
	Administrador Único Puerta de Alcorcón 5, S.L.
	Administrador Solidario Fomento de Obras Rústicas y Urbanas, S.L.
	Consejero Tenencia de Solares, S.L.
	Administrador Único Exclusivas de Arrendamientos, S.L.
D. Emilio Zurutuza Reigosa	Consejero de Endesa Europa
	Consejero de Elcogás, S.A.
D <sup>a</sup> María Victoria Soler Luján	Administradora Solidaria de Inmobiliaria Lasho, S.L.
	Consejera de Nuespri, S.L.
	Consejera de Promofein, S.L.
	Consejera de Peñíscola Resort, S.L.
	Consejera de Ensanche Urbano, S.A.
	Presidenta del Consejo de Kalité Desarrollo, S.A.
	Administradora Solidaria de Mag-Import, S.L.

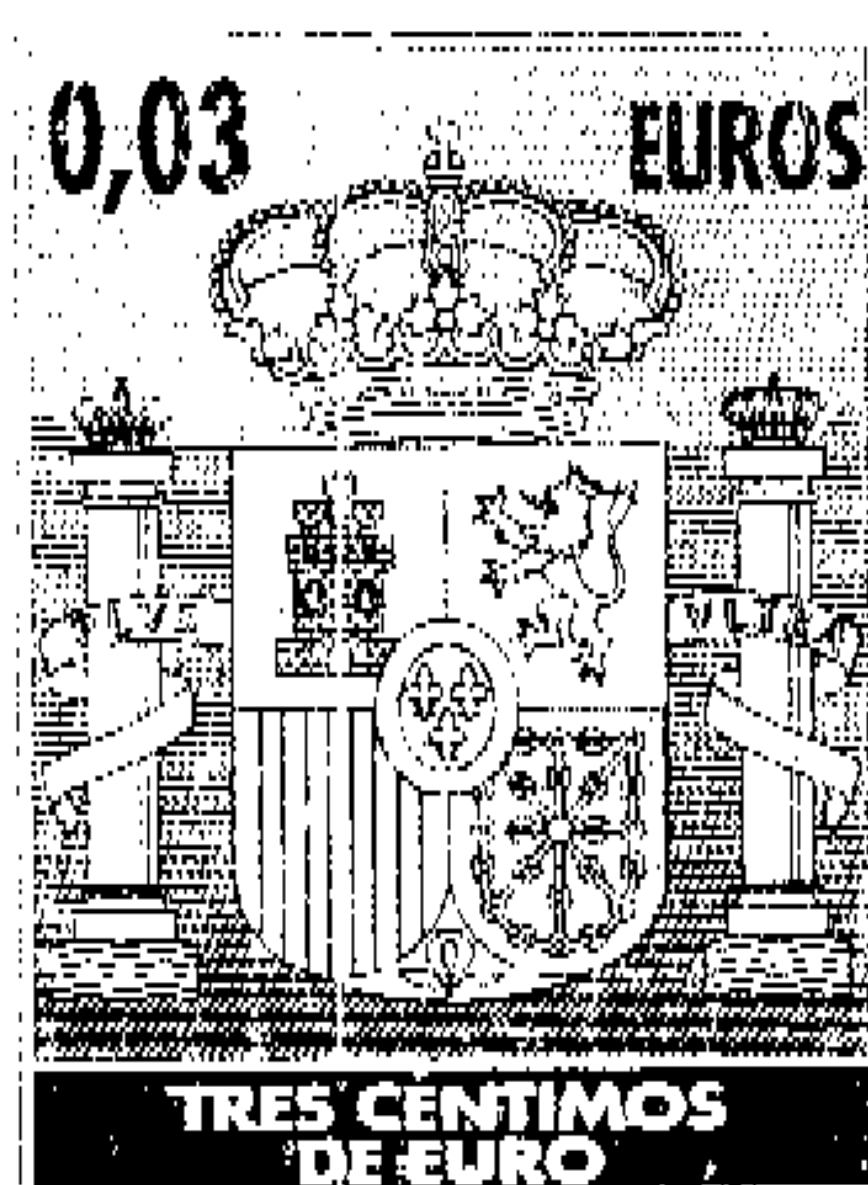
Los miembros del Consejo de Administración que son miembros del consejo de administración de otras Entidades cotizadas en mercados oficiales de valores en España distinta de su grupo, se muestran en el cuadro siguiente:

Nombre	Sociedad cotizada	Cargo
Caja de Ahorros del Mediterráneo	Enagás, S.A.	Vocal
	Sol Meliá, S.A.	Vocal
Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja	NH Hoteles, S.A.	Vocal
	Enagás, S.A.	Vocal
	Banco de Valencia, S.A.(*)	Presidente
D. Santiago de Ybarra y Churruca	VOCENTO	Presidente
D. Julio de Miguel Aynat	Iberdrola, S.A.	Vocal
D. Román Sanahuja Pons	Cartera Cresa Sicav, S.A.	Presidente del Consejo

(\*) Entidad del grupo económico de Bancaja



CLASE 8.º



010665698

#### Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

El importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados en el ejercicio 2006 por los miembros de los órganos de administración de la Sociedad ascendió a 5.703 miles de euros, según el siguiente detalle:

Concepto retributivo	Miles de euros
Sueldos, retribución fija	2.353
Dietas	100
Atenciones estatutarias	2.721
Otros	532
<b>Total</b>	<b>5.703</b>

Otra información relativa a otros beneficios de los miembros del Consejo de Administración es la siguiente:

Otros Beneficios	Miles de euros
Otras Obligaciones contraídas: Plan de fidelización	911
Primas de seguros de vida	14

Los compromisos contraídos estimados, como consecuencia del plan de fidelización con respecto a los dos miembros del Consejo de Administración asciende a 154 miles de euros, 147 miles de euros y 164 miles de euros para los ejercicios 2006, 2005 y 2004.

Con respecto a la filial Gecina fueron aprobados por la Asamblea General y el Consejo de Administración un plan de fidelización y un Plan de Stock Options que afecta a un miembro del Consejo de Administración, y cuyo importe comprometido, en caso de cumplirse las condiciones establecidas podría ascender a 446 miles de euros y 302 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, hay establecidas cláusulas de blindaje relativas a determinados supuestos en caso de despido, que suponen un compromiso laboral cifrado en términos económicos en 2.061 miles de euros.

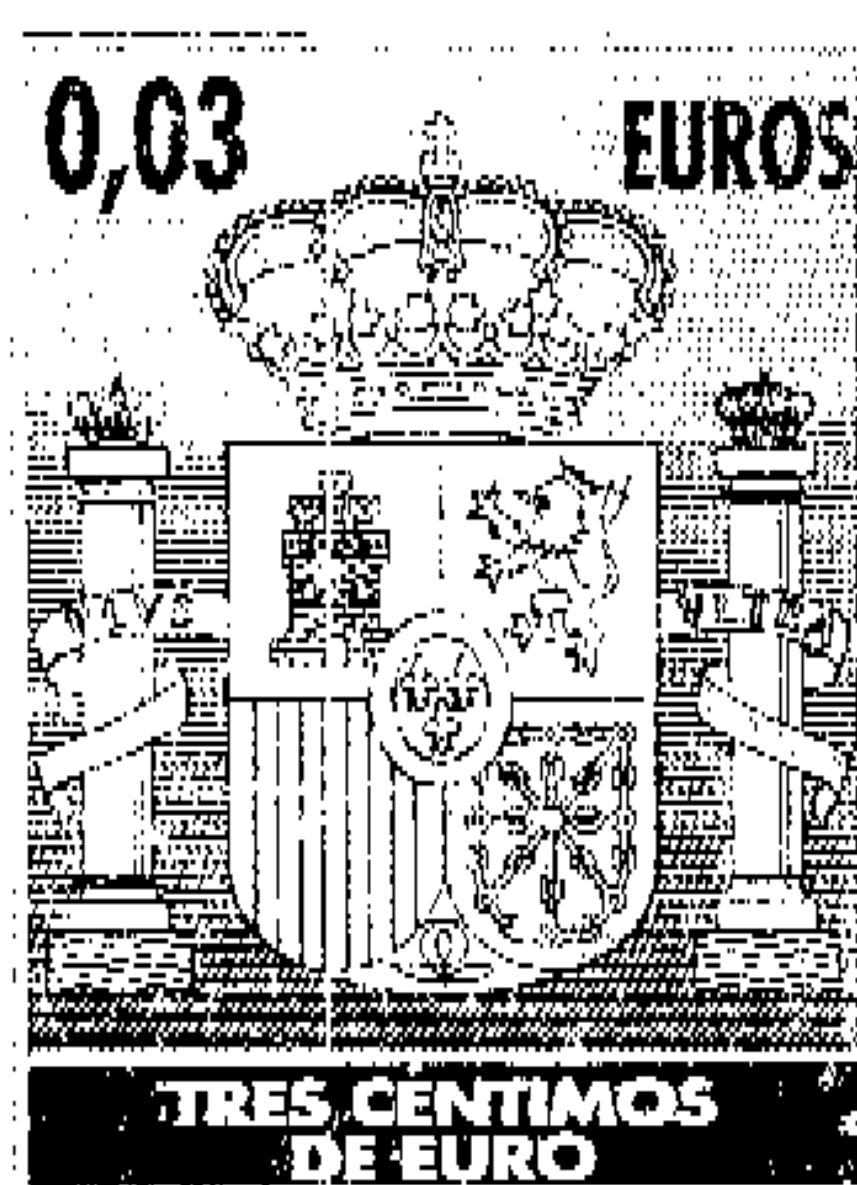
El importe total en Primas de los Seguros de vida y accidentes satisfechos por la Sociedad respecto de los miembros de Consejo de Administración asciende en el ejercicio 2006 a 14 miles de euros. La Sociedad tiene contratado un seguro de responsabilidad civil de Consejeros y Altos Directivos.

Adicionalmente, los Consejeros Ejecutivos D. Joaquín Rivero Valcarce, D. Manuel González García y D. José Ignacio López del Hierro Bravo, han percibido durante el ejercicio 2006 una retribución salarial global de 2.353 miles de euros.

La Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones con respecto a los miembros de su Consejo de Administración.

La Sociedad no ha concedido anticipos, créditos ni garantías a favor de los miembros del Consejo de Administración.





010665699

CLASE 8.ª

## 26 Impacto medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica Metrovacesa, S.A., la Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

## 27. Remuneración de auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas anuales prestados a las distintas sociedades que componen el Grupo Metrovacesa y sociedades dependientes por el auditor principal y otros auditores participantes en la auditoría de las distintas sociedades del Grupo ascendieron durante el ejercicio 2006 a 1.774 miles de euros, de los cuales 261 miles de euros corresponden a los auditores principales.

Por otra parte, los honorarios relativos a otros servicios profesionales prestados a las distintas sociedades del Grupo y multigrupo por el auditor principal, así como por las entidades vinculadas al mismo ascendieron en el ejercicio 2006 a 22 miles de euros. Se han contratado otros trabajos de asesoramiento extraordinario con otros auditores externos distintos del principal por importe de 1.559 miles de euros, principalmente por trabajos contratados en Gecina y sus filiales.

Los honorarios del auditor principal representan aproximadamente un 0,08% de su facturación global en España.

## 28. Hechos posteriores

En virtud de los acuerdos alcanzados en la Junta General de Accionistas de 26 de junio de 2006 la Sociedad ha realizado una ampliación de capital liberada con cargo a reservas de libre disposición mediante la cual se reconoce a los accionistas el derecho de asignación gratuita en la proporción de una acción nueva por cada 20 acciones antiguas que posean, por importe de 7.634 miles de euros, quedando inscrita la misma el 26 de enero de 2007.

Tras la mencionada ampliación de capital liberada el capital social está representado por 106.876.533 acciones al portador de 1,5 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 19 de febrero de 2007 los mayores accionistas de Metrovacesa, S.A. alcanzaron un acuerdo mediante el cual se comprometen a realizar una serie de actuaciones tendentes a promover un plan de separación societaria. Dicho plan incluye las siguientes operaciones:

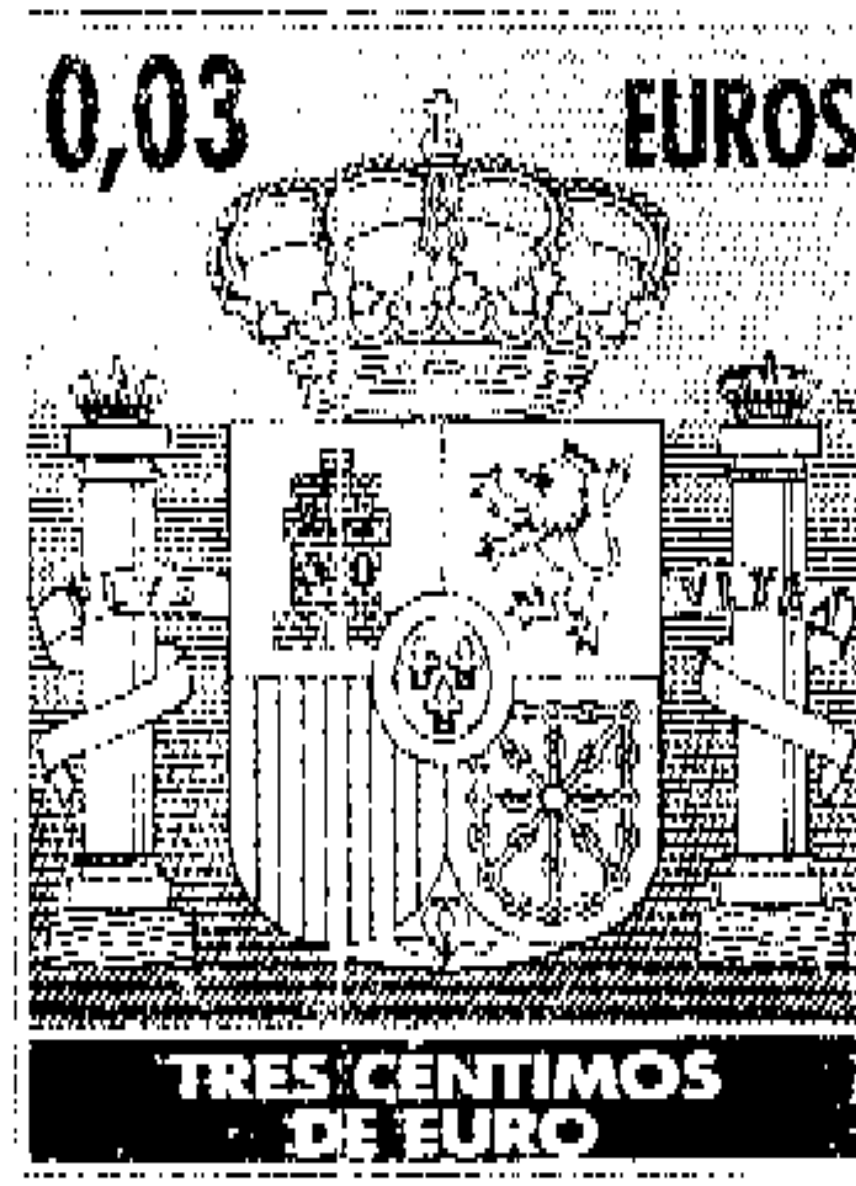
Formulación de una Oferta Pública de Adquisición (OPA) de sus acciones propias por parte de Metrovacesa, S.A. y reducción de capital en Metrovacesa, S.A. con devolución de aportaciones en especie a los accionistas. La contraprestación serán acciones de Gecina, siendo el valor de canje asignado a la acción de Metrovacesa, S.A. y de Gecina de 75,67 euros por acción y 129,36 euros por acción, respectivamente. Como resultado de la OPA, Metrovacesa, S.A. transmitirá entre un 34,70% y un 61,90% del capital de Gecina, en función del número de socios minoritarios de Metrovacesa, S.A. que acepten la indicada oferta, y conservará una participación de entre un 7,9% y un 35,1% de Gecina

Filialización de activos de Gecina en una sociedad SIIC por un importe de 1.800 millones de euros, aproximadamente, y formulación de una Oferta Pública de Adquisición (OPRA) de sus acciones propias por parte de Gecina y reducción de capital en Metrovacesa, S.A. con contraprestación serán acciones de la mencionada sociedad SIIC.





CLASE 8.<sup>a</sup>



010665700

Opciones de compra y venta de la participación residual de Metrovacesa, S.A. en Gecina.

En el caso de que sea necesario por imperativo legal o para atender a los fines del acuerdo, los accionistas firmantes se comprometen a realizar otras operaciones societarias (ofertas sobre Gecina y su filial SIIC).

En relación con estas operaciones existen compromisos irrevocables de un grupo de accionistas mayoritarios de acudir a alguna de las mencionadas OPAS, de forma que al finalizar las operaciones anteriormente indicadas un grupo de accionistas actuales de Metrovacesa, S.A. obtendría una participación de control en la Sociedad y determinados activos de Gecina u otro grupo de accionistas actuales de Metrovacesa, S.A. obtendría una participación de control en Gecina y determinados activos de Metrovacesa, S.A.

La implantación del mencionado plan de separación societaria tendrá impactos significativos en relación con las cuentas anuales adjuntas que son de difícil evaluación en el momento actual dado que, entre otras variables, dependen del grado de aceptación de las ofertas por parte de los accionistas minoritarios. En este sentido, con posterioridad a la OPA de reducción de capital previsiblemente los fondos propios de Metrovacesa, S.A. se verán afectados negativamente, si bien los Administradores están analizando las alternativas existentes para la recuperación de los mismos, considerando, entre otros aspectos, las plusvalías latentes de los activos de la Sociedad.

Posteriormente, con fecha 2 de marzo de 2003 Cresa Patrimonial, S.L. anunció su compromiso de formular una Oferta Pública de Adquisición sobre el 100% de las acciones de Metrovacesa, S.A. tan pronto finalice la OPA de reducción de capital de Metrovacesa, S.A. anteriormente mencionada, a un precio de 83,21 euros por acción.

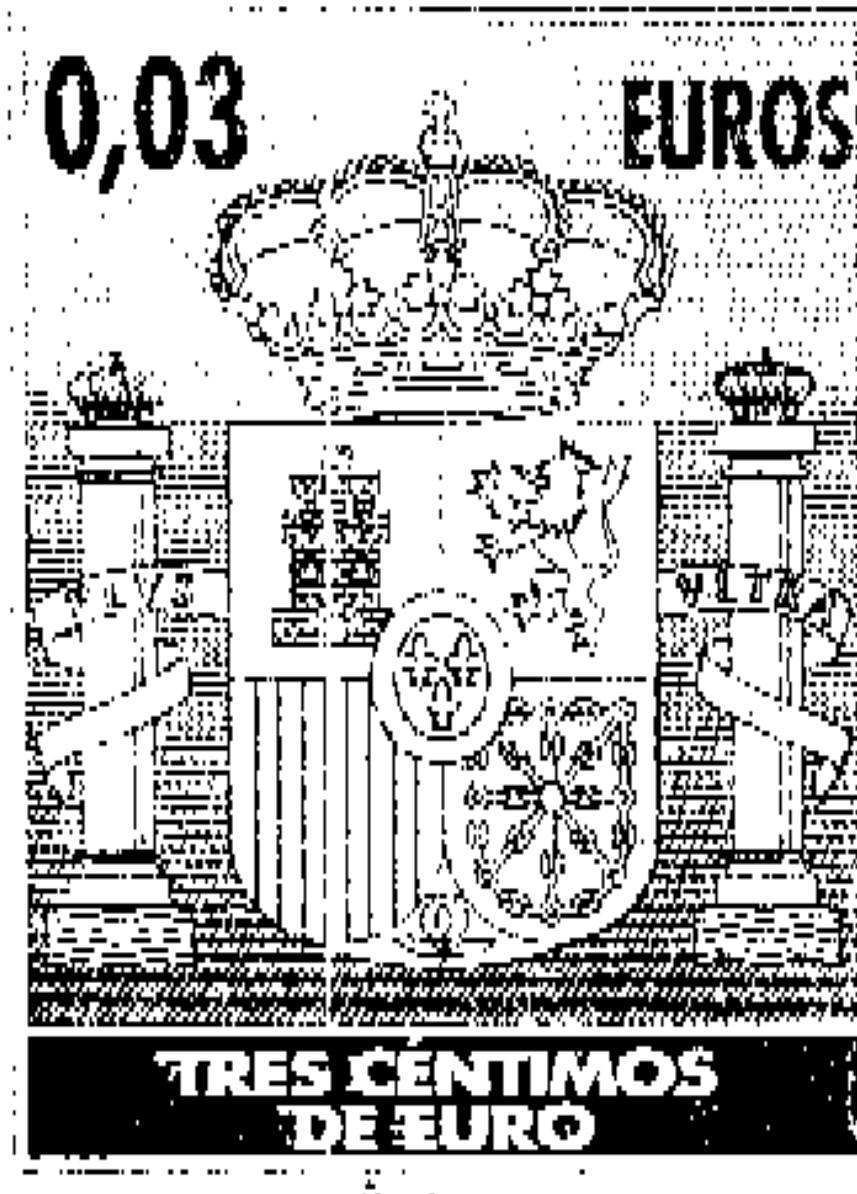
29. Cuadro de financiación

Los recursos financieros obtenidos en los ejercicios 2006 y 2005, así como su aplicación o empleo y el efecto que tales operaciones han producido sobre el capital circulante de la Sociedad, son los que se muestran a continuación, expresado en miles de euros:

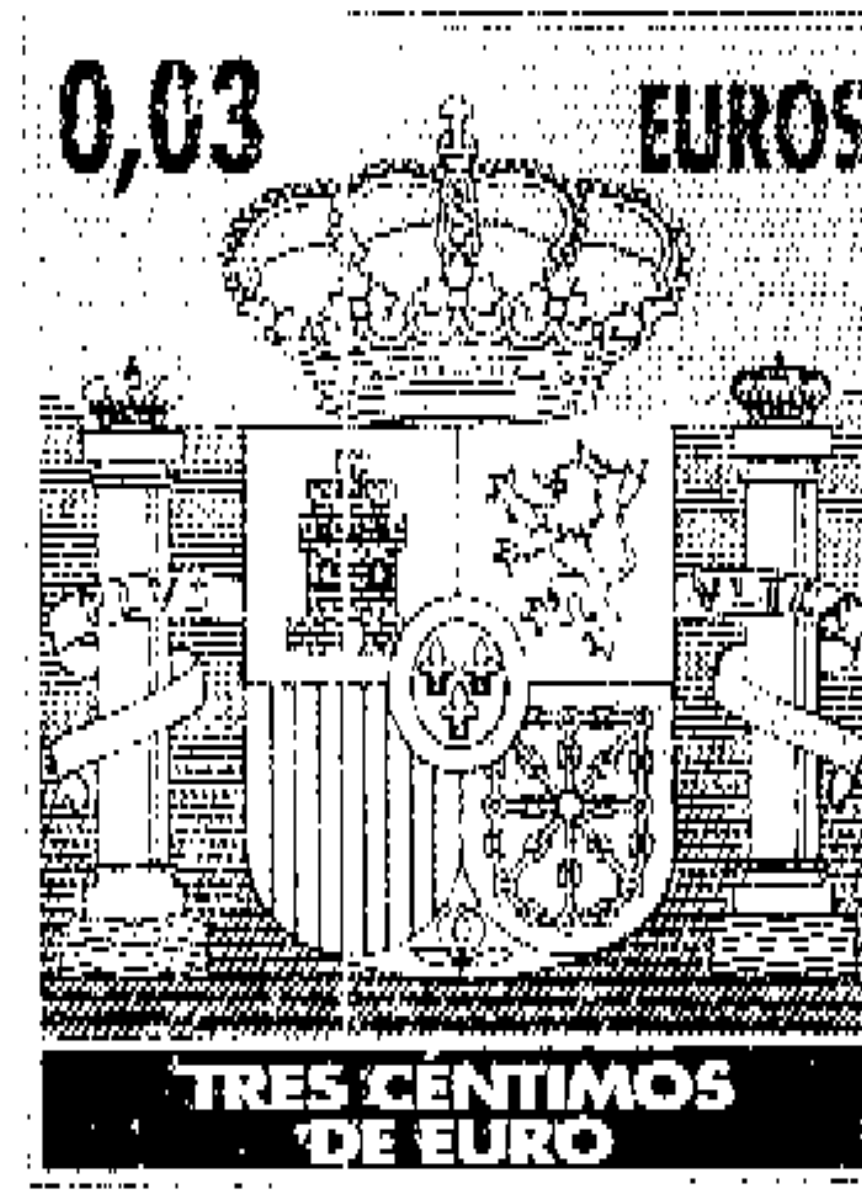
APLICACIONES	2006	2005	ORÍGENES	2006	2005
Aumento de los gastos de establecimiento	800	24.364	Recursos procedentes de las operaciones	289.938	75.842
Adquisición de inmovilizado:			Aumento de la deuda a largo plazo	58.477	3.173.099
Inmaterial	3.170	3.039	Aumento de ingresos a distribuir en varios ejercicios	1.160	-
Material	355.365	403.169			
Financiero	263.313	3.754.249	Enajenación de inmovilizado:		
Adquisición de acciones propias	2.070	-	Material	203.764	359.445
Traspaso a largo plazo de inmovilizado	545	-	Financiero	24.900	45.110
Aumento de gastos a distribuir en varios ejercicios	13.003	99.831			
Disminución de ingresos a distribuir en varios ejercicios	-	34			
Dividendos	168.967	134.952	Traspaso a corto plazo de inmovilizado	-	4.705
Provisión para riesgos y gastos	8.291	148	Disminución de deudores a largo plazo	3.951	10.057
Traspaso de corto plazo a largo plazo	-	3.598	Aumento de capital	-	1.000.303
<b>Total aplicaciones</b>	<b>815.524</b>	<b>4.423.384</b>	<b>Total orígenes</b>	<b>582.190</b>	<b>4.668.561</b>
<b>Aumento del capital circulante</b>	<b>-</b>	<b>245.177</b>	<b>Disminución del capital circulante</b>	<b>233.334</b>	<b>-</b>
	<b>815.524</b>	<b>4.668.561</b>		<b>815.524</b>	<b>4.668.561</b>



CLASE 8.ª



010665701



010665702

CLASE 8.ª

Detalle de los ajustes practicados al resultado contable para obtener los recursos procedentes de las operaciones, en miles de euros:

	2006	2005
Resultado del ejercicio	385.097	232.781
Dotaciones a las provisiones de inmovilizado	2.863	12.757
Dotaciones a las amortizaciones de inmovilizado	33.598	30.732
Amortización de gastos a distribuir	9.939	50.836
Dotación a la provisión para riesgos y gastos	7.819	14.428
Dotación al fondo de reversión	-	-
Pérdidas en enajenación del inmovilizado	396	474
Exceso de provisiones de inmovilizado	(14.069)	-
Exceso de provisiones para riesgos y gastos	(4.479)	(1.222)
Beneficios en enajenación del inmovilizado	(131.226)	(264.944)
<b>Total recursos procedentes de las operaciones</b>	<b>289.938</b>	<b>75.842</b>

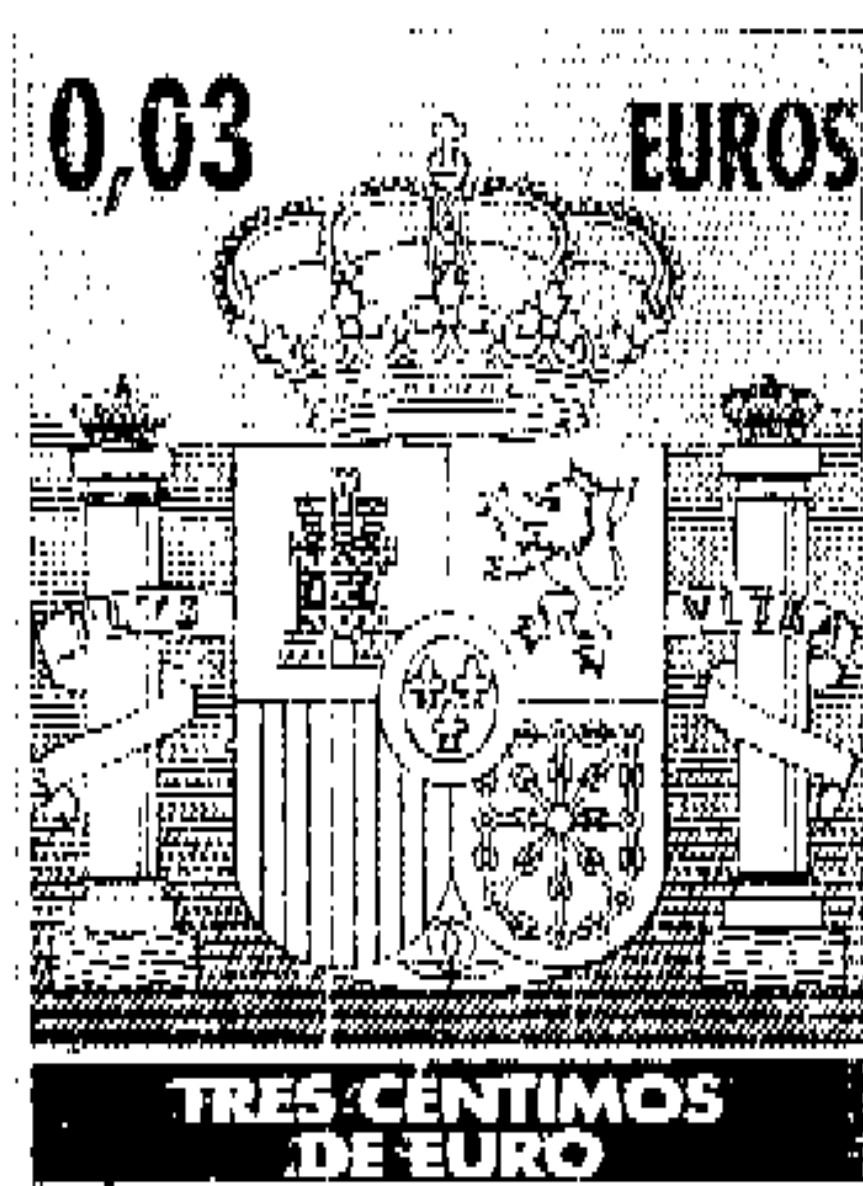
La variación del capital circulante está representada, en miles de euros, por:

	Aumentos		Disminuciones	
	2006	2005	2006	2005
Existencias	193.176	330.006	-	-
Deudores	-	-	65.835	184.586
Acreedores	-	-	238.848	32.622
Inversiones financieras temporales	-	48.564	49.254	-
Tesorería	-	83.674	72.610	-
Ajustes por periodificación	37	141	-	-
	<b>193.213</b>	<b>462.385</b>	<b>426.547</b>	<b>217.208</b>
<b>Variación del capital circulante</b>	<b>233.334</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>245.177</b>
	<b>426.547</b>	<b>462.385</b>	<b>426.547</b>	<b>462.385</b>





CLASE 8.ª



010665703

## **Metrovacesa, S.A.**

### **Informe de Gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2006**

#### **Actividad desarrollada en el ejercicio 2006**

El beneficio neto obtenido en el ejercicio 2006 ha crecido un 65,43% hasta 385.097 miles de euros y el cash flow (definido como beneficio más amortizaciones) ha crecido un 58,86% hasta 418.695 miles de euros.

La cifra total de ingresos durante el 2006 ha ascendido a 832.590 miles de euros, representando un crecimiento del 11,30% con respecto al año anterior.

- a) Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, hasta el ejercicio 2005 la Sociedad ha seguido el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando, habiéndose firmado el contrato de venta con los clientes, la construcción de las unidades objeto de la venta se encontraba sustancialmente terminada, de acuerdo con la adaptación a las empresas inmobiliarias del Plan General de Contabilidad, que establece que la construcción se encuentra sustancialmente terminada cuando el coste incurrido es igual o superior al 80% de total presupuestado excluido el solar y los gastos financieros capitalizados.

Durante el ejercicio 2005, y con el objetivo de adecuar el reconocimiento de ingresos al establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera para sus cuentas anuales consolidadas, la Sociedad ha procedido a registrar las ventas y el coste de ventas de las promociones inmobiliarias en el momento de la escrituración de las unidades objeto de venta.

El incremento de las ventas de promoción respecto al ejercicio anterior se sitúa en el 5,7%.

- b) La venta de suelo ascendió en 2006 hasta 90.649 miles de euros 78,94%, debido a la decisión de la compañía de reducir el ritmo de ventas, tras la fuerte reestructuración de la cartera llevada a cabo en 2003 y 2004.

Los ingresos de alquiler han crecido un 10,04% hasta 129.280 millones de euros. La tasa de ocupación de la superficie en explotación ascendía al 92,4% al final del año 2006, frente al 89,9% del año 2005.

- c) Las ventas de inmuebles han supuesto unos ingresos de 168.422 miles de euros y unas plusvalías contables de 130.159 miles de euros. Las ventas más significativas han sido: venta del segundo 50% del Edificio España, Edificio Avanzit, Ciudad de Elche y el Local en Avenida Libertad.

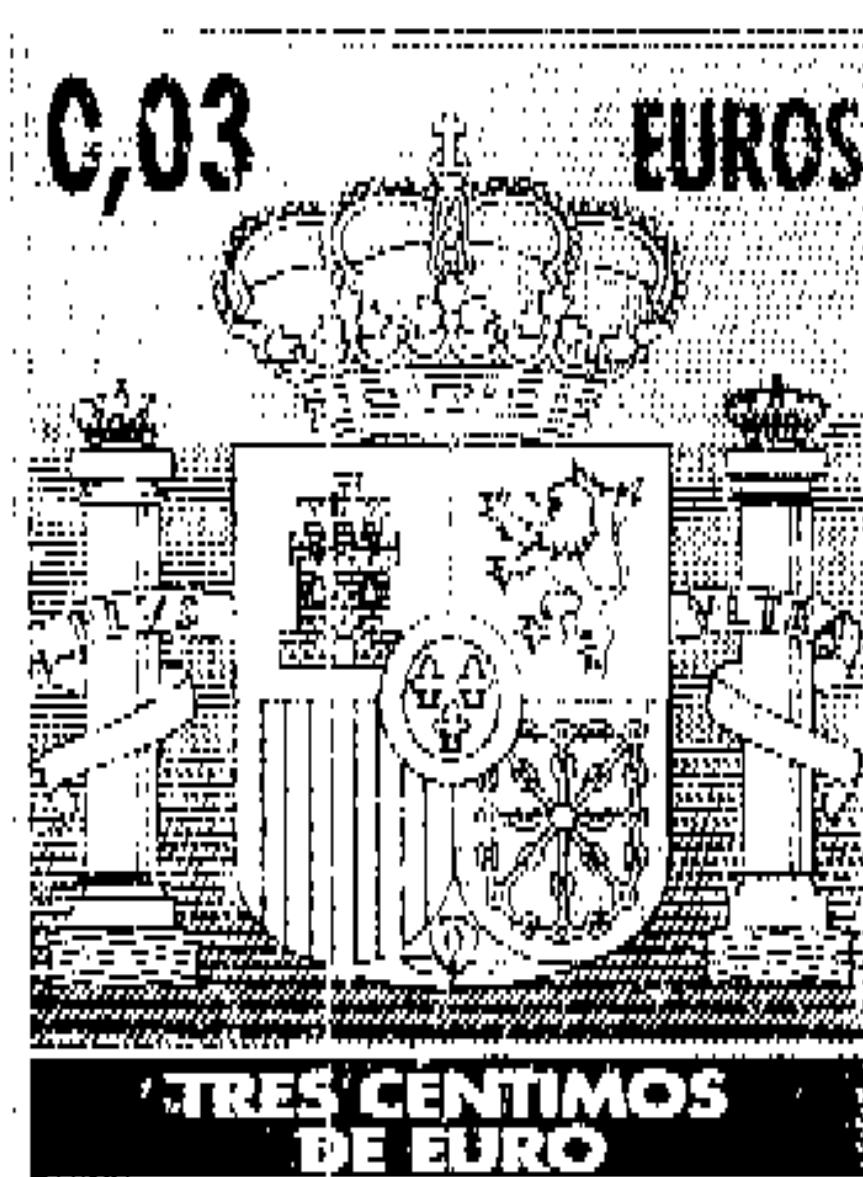
La tasa fiscal efectiva ha aumentado del 10,45% al 14,55%, debido principalmente a un menor peso en la cuenta de resultados de los "Beneficios procedentes del inmovilizado" sujetos en su práctica totalidad a deducción por reinversión.

Durante el 2006, Metrovacesa ha realizado inversiones en inmovilizado material y en inversiones en suelo por importe de 541.817 millones de euros, desglosados de la siguiente manera:

- 32.468 miles de euros en el negocio de alquiler en España, siendo la más significativa la adquisición del Edificio Elipse por importe de 20.362 miles de euros.



CLASE 8.ª



010665704

- 209.250 miles de euros a la adquisición de suelo para promoción de viviendas en España. Se han realizado compras de suelo en 6 delegaciones del Grupo, destacando las delegaciones de Andalucía Occidental, Almería y Valencia

#### **Situación financiera**

La adquisición de Gecina en el ejercicio 2005 supuso un incremento en el endeudamiento de Metrovacesa, S.A. A diciembre de 2006, la deuda financiera neta de Metrovacesa, S.A. asciende a 5.036 millones de euros, frente a 4.693 millones de euros en 2005.

A nivel de Grupo, el ratio de endeudamiento (deuda financiera neta sobre valor de mercado de los activos o *loan-to-value*) se sitúa en el 47,2% a diciembre de 2006 frente al 52,9% del ejercicio pasado. Este nivel de endeudamiento se encuentra en el rango definido por la compañía como objetivo, que es del 45-50%.

#### **Gestión del riesgo financiero y uso de instrumentos de cobertura**

Metrovacesa utiliza instrumentos financieros que le permiten cubrir parcialmente la exposición al riesgo financiero, en relación tanto al tipo de interés como a la tasa de inflación.

##### ***a) Riesgo de tipo de interés.***

Con el objeto de reducir el riesgo de la evolución futura de los tipos de interés, y de su posible impacto en los gastos financieros de la compañía, Metrovacesa ha venido contratando determinadas operaciones de cobertura de tipos de interés (Interest Rate Swaps). Mediante estas operaciones, el Grupo ha intercambiado cotizaciones del tipo de interés variable por cotizaciones fijas en base a los endeudamientos estimados y durante la vida de los mismos.

Como regla general, el periodo máximo de cobertura es de 6 años y el importe cubierto oscila entre el 50-70% de la deuda financiera, en función de la situación del mercado y su evolución prevista. Al final del año 2006, el 62,4% de la deuda financiera con entidades de crédito consolidada se encontraba cubierta a tipo fijo.

##### ***b) Riesgo de inflación***

El riesgo producido por la variación de la tasa de inflación a la que están indexados buena parte de los contratos de arrendamiento se gestiona mediante la contratación de derivados que han fijado dicha tasa de inflación para los próximos años. El Grupo ha contratado swaps de inflación para asegurar el crecimiento de un importe de 102.647 miles de euros de rentas de patrimonio generadas en España a una tasa fija acumulable del 3,07%.

#### **Evolución previsible de la Sociedad**

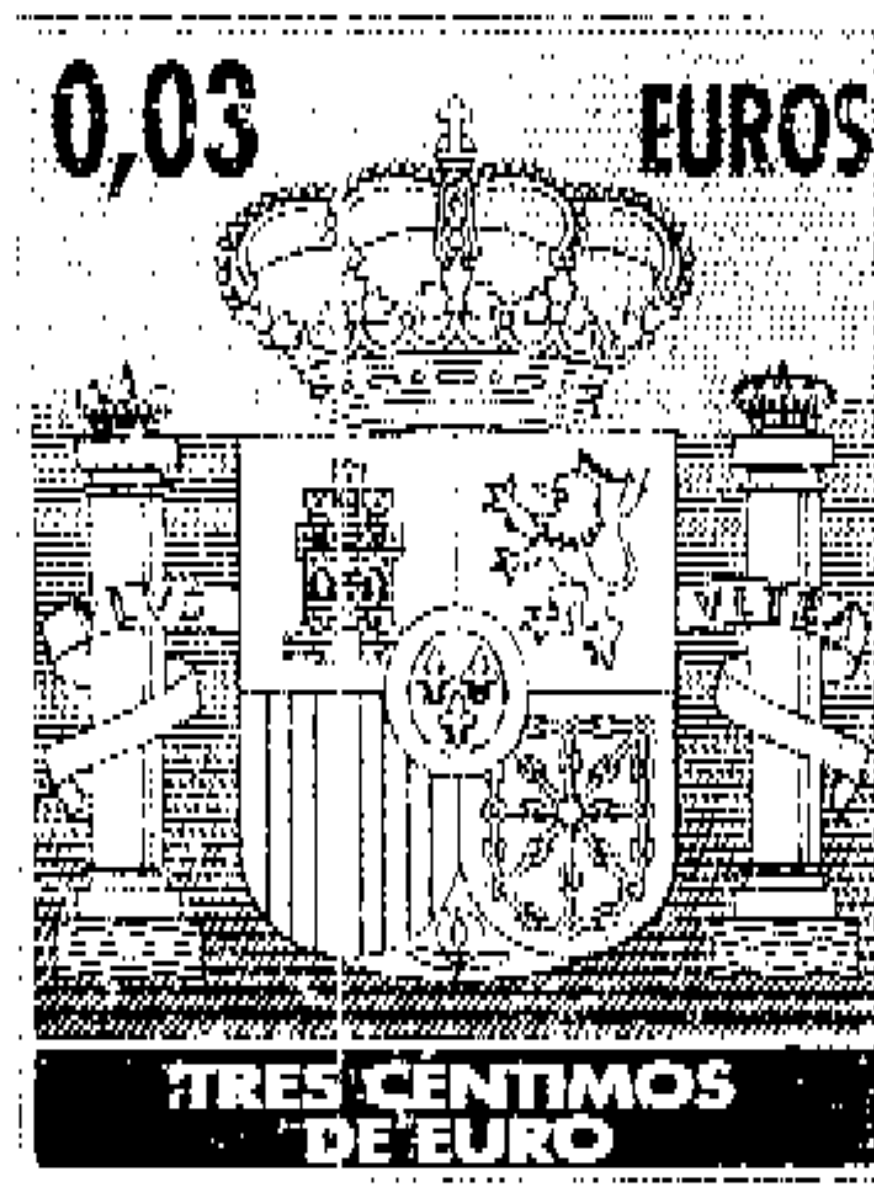
##### ***Situación de los mercados inmobiliarios***

En términos globales, la economía internacional avanza en una fase expansiva, consolidándose una tasa de crecimiento mundial en torno al 5%. En el ámbito europeo, las cifras se reducen hasta el 3% para la UE-25, mientras España crece por encima de la media europea, alcanzando una tasa de crecimiento del PIB del 3,8% en 2006. Para 2007, se prevé una ligera desaceleración en el crecimiento de España, que no será pronunciada, porque la economía europea ha comenzado a repuntar y es probable que se generen más exportaciones e inversiones extranjeras. Durante los últimos años, la competitividad de la producción española ha empeorado ligeramente, con una inflación superior a la de la zona Euro. El saldo comercial mejoró ligeramente a finales de año pero las importaciones superaron en un 26,6% a las exportaciones, dando como resultado el aumento del déficit comercial en un 19,4% y el incremento del 32% en el déficit por cuenta corriente. El saldo negativo de la balanza por cuenta corriente asciende al 8,7% del PIB español.





CLASE 8.ª



010665705

El entorno macroeconómico sigue siendo favorable para el negocio inmobiliario. Los tipos de interés han comenzado una fase de subidas, llegando hasta el 3,75% a principios de 2007, (tipo oficial del Banco Central Europeo del 3,75% y bono a 10 años del 3,98%), debido al fuerte crecimiento económico en España (3,8%) y su nivel de inflación medio (3,5%), dificultando la financiación de inversiones en una actividad tan intensiva en capital como la inmobiliaria. La tasa de inflación prevista para el 2007 es ligeramente superior al 2%, dando cierta estabilidad a la economía. Si bien los tipos de interés han comenzado a subir ligeramente a principios de 2007, se estima que el impacto podría ser el de moderar suavemente algunas de las tendencias existentes, no llegando a dañar en modo alguno el impulso de la economía en general, y del mercado inmobiliario en particular.

A continuación se comenta la situación del mercado en cada uno de los principales segmentos de actividad inmobiliaria.

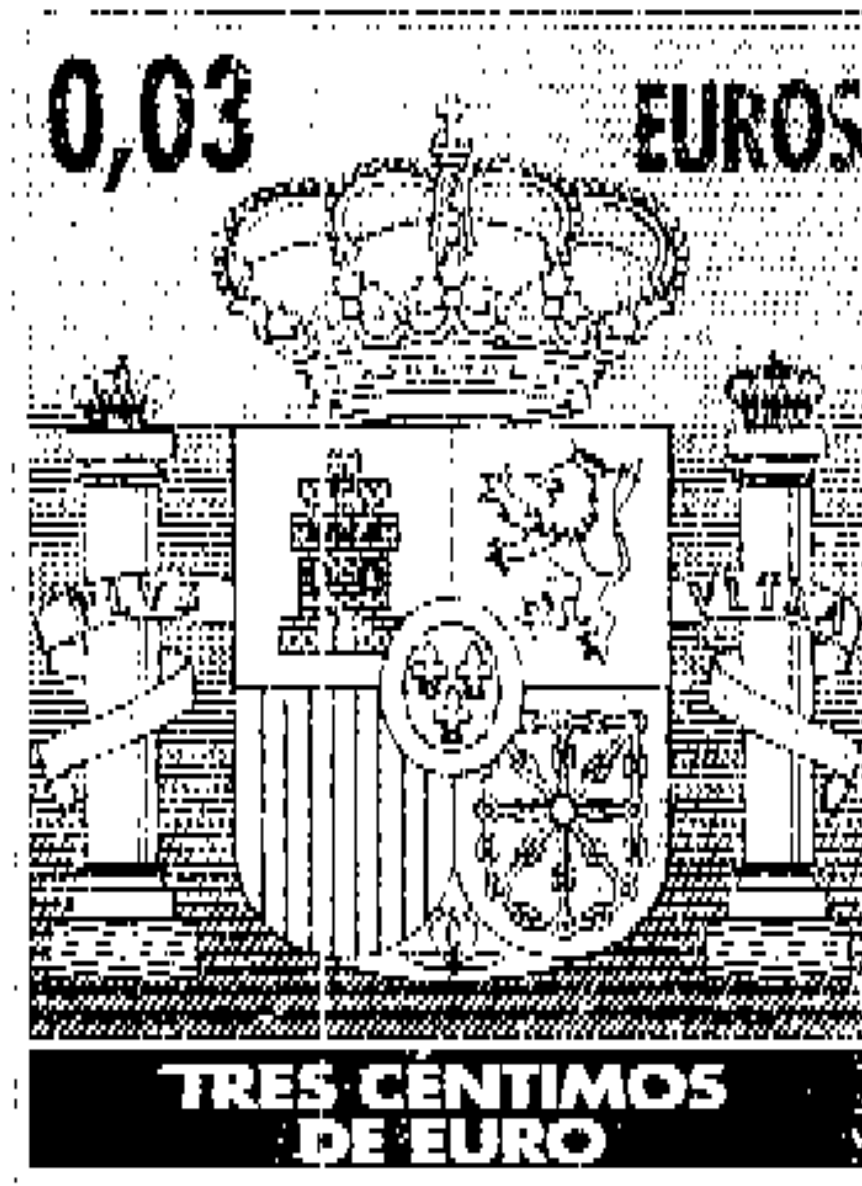
- **Oficinas.** En Madrid, las rentas del distrito de negocios en el transcurso del año subieron un 26,6% y el precio medio ponderado de la ciudad subió un 11,1%, lo que representa una clara consolidación del cambio de tendencia iniciado el pasado año. Este cambio de ciclo se ha producido tras una moderación en el ritmo de construcción de nuevas oficinas, mientras que la demanda ha continuado creciendo. Cabe destacar la importancia creciente de nuevos distritos de negocios en las afueras de Madrid, con el traslado de importantes empresas en busca de edificios más grandes y modernos. Los cuatro principales indicadores de evolución del mercado lograron situarse en valores muy positivos: oferta, absorción, precios e inversiones. Para 2007, en Madrid se espera que continúe el crecimiento de las rentas de alquiler. El mercado de París, cuyo ciclo parece situarse algunos meses por detrás del de Madrid, ha mostrado claros síntomas de recuperación durante el 2006, que podrían traducirse en la consolidación del ciclo alcista a lo largo de 2007.
- **Centros comerciales.** El segmento de centros comerciales continúa siendo uno de los más sólidos y dinámicos del sector inmobiliario. Las claves de esta evolución, desde el punto de vista de la demanda, son la fortaleza del consumo privado en España y la construcción de nuevas viviendas en las afueras de las grandes ciudades, creando una demanda natural para los centros comerciales. Por otro lado, las grandes cadenas de alimentación, moda y franquicias en general continúan con fuertes planes de expansión, siendo el perfil inversor dominado por el inversor extranjero. Las rentas de alquiler han aumentando en 2006 un 8,9%, y se espera que continúe esta tendencia en 2007, aunque con crecimientos ligeramente más moderados.
- **Hoteles.** Francia y España son los dos primeros países receptores de turismo en el mundo, de forma que sus respectivos sectores hoteleros son especialmente atractivos desde el punto de vista inmobiliario. Tras varios ejercicios marcados por la caída en los resultados hoteleros, el año 2006 confirma la recuperación en términos de ingresos por habitación (revpar) en la que han influido factores tales como el equilibrio entre oferta y demanda (desaparición de la sobrecapacidad) y el empuje del turismo (y concretamente de subsectores como el de convenciones y ferias). De cara a 2007, se espera que se afiance la recuperación.
- **Vivienda.** En los últimos cinco años, el precio de la vivienda en España creció a tasas superiores al 10%. En el año 2006, el crecimiento ha sido ligeramente inferior, el 9,1% interanual, hasta alcanzar 1.990 euros por metro cuadrado. Esta moderación de los precios continúa siendo más acusada en la vivienda usada, que creció el 8,5% durante el último año, acumulando una desaceleración cercana a los seis puntos porcentuales en ese periodo. Los precios de la vivienda nueva, que muestran un comportamiento más estable, crecieron un 9,6%. La fuerte demanda de los últimos años se ha visto favorecida por múltiples factores: demográficos (formación de nuevos hogares e inmigración), económicos (creación de empleo) y financieros (moderados tipos de interés, ausencia de inversiones alternativas).

El volumen de viviendas iniciadas alcanzó un nuevo récord al superar las 800.000 unidades. Los visados de iniciación de vivienda crecieron fuertemente en la segunda mitad del año. El dinamismo de





CLASE 8.<sup>a</sup>



010665706

la actividad contrasta con el menor pulso de la demanda, lo que se ha visto reflejado en los precios de la vivienda y en los mayores plazos para obtener las ventas.

Para el año 2007, se estima que los precios seguirán subiendo, si bien a tasas más moderadas, en torno al 3%-8%, en transición hacia una nueva etapa de evolución menos intensa en próximos años. Tras un prolongado periodo de dinamismo elevado de la actividad, del gasto y de los niveles de precios, el sector inmobiliario se encuentra en una etapa de ajuste gradual y ordenado que continuará previsiblemente en 2007. Ello será resultado de un entorno continuista en términos de factores de soporte de carácter más estructural del mercado, como el impulso demográfico, el aumento del empleo y de la demanda de vivienda por parte de no residentes, y de unas condiciones de financiación menos expansivas. Las expectativas de una subida progresiva de los tipos de interés del BCE junto con la continuación de la subida de los precios, ha endurecido las condiciones de accesibilidad a la vivienda. Es previsible que, durante este año, se inicien alrededor de 700.000 viviendas, un ritmo sensiblemente inferior al de 2006.

### Estrategia de la compañía

#### *a) Estrategia en el negocio de alquiler*

La estrategia del Grupo Metrovacesa en el negocio de alquiler se centra en los siguientes puntos:

- Búsqueda de una cartera óptima de activos eficientes y rentables en las ubicaciones de mayor potencial, tanto de España como de Francia.
- Diversificación en varios segmentos del sector inmobiliario, de forma que se reduzca la exposición al ciclo de un producto determinado y se amplíe el abanico de oportunidades de inversión.
- Política de rotación de activos, vendiendo aquellos inmuebles que tengan menor rentabilidad o perspectivas de futuro, al mismo tiempo que se realizan inversiones en otros inmuebles con mayor potencial.
- Importancia de los desarrollos propios, como una vía de crecimiento complementaria a la adquisición directa de inmuebles. En este sentido, la actual cartera de proyectos de Metrovacesa, así como la capacidad de sus equipos humanos para gestionar dichos proyectos, constituyen un gran valor añadido y un factor que diferencia al Grupo de otras empresas del sector.

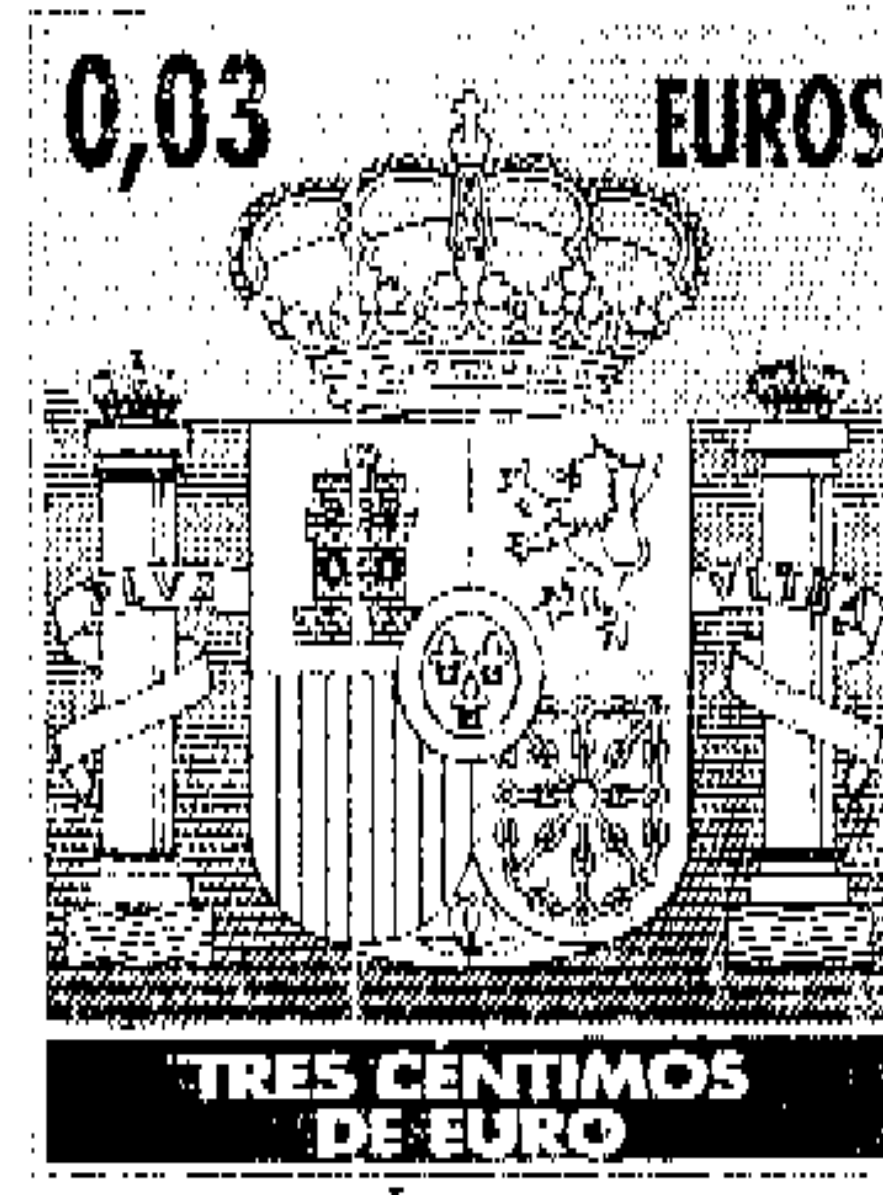
#### *b) Estrategia en el negocio de promoción residencial y suelo*

En el negocio de Promoción Residencial y Suelo, el Grupo pretende continuar el crecimiento de los últimos años y alcanzar a medio plazo aproximadamente unas 3.500 viviendas al año, frente a las 2.538 unidades de 2006. Sin embargo, este crecimiento deberá ir acompañado de una reducción del riesgo del negocio, como protección ante una eventual desaceleración de la demanda, a través de medidas como:

- Compras de suelo selectivas, incrementando las compras de suelo finalista para reducir el periodo de tiempo que transcurre entre la compra de suelo y la puesta en venta de la promoción.
- Cuidada selección de la ubicación de las promociones. Dentro de cada una de las 10 delegaciones regionales en España, Metrovacesa se sitúa en ubicaciones con un gran volumen de demanda potencial.
- Tamaño reducido de las promociones, en torno a 80-120 viviendas, de forma que el riesgo comercial sea limitado.



CLASE 8.ª



010665707

### Previsiones de resultados

Las expectativas de evolución de los negocios para Metrovacesa en 2007 son favorables.

En el **negocio de alquiler**, la evolución del sector permite esperar crecimientos en las rentas de alquiler de los inmuebles, con un ratio de ocupación previsiblemente estable o al alza. Por otro lado, está previsto que entren en explotación cinco nuevos proyectos, que sumarán 128.362 m<sup>2</sup> a la cartera de alquiler del Grupo, tras una inversión total de 565,1 millones de euros:

En la actividad de **promoción de vivienda**, al final del ejercicio 2006, Metrovacesa cuenta con una cartera de pre-ventas de 891 millones de euros, equivalente a más de 17 meses de facturación. Esto permite prever, con un alto grado de seguridad, que crecerá la facturación en 2007 en torno al 10%.

En la actividad de **gestión del suelo**, se espera un crecimiento notable de la facturación en el 2007, si bien con un margen bruto previsiblemente inferior al último ejercicio.

### Factores de riesgo

Los principales factores de riesgo que pueden afectar a la situación de la compañía son descritos a continuación.

#### **a) *Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria***

Metrovacesa se ve influenciada por las tendencias del ciclo económico. La progresiva incorporación de nuevos productos, propia de una inmobiliaria global, es un intento de diversificar el riesgo ante futuras fluctuaciones del mercado específico de cada producto inmobiliario. La Sociedad tiende a mantener un equilibrio aprovechando el momento favorable de ciertos productos frente a la desventaja de otros propiciado por el actual ciclo económico. No obstante, la valoración de los activos inmobiliarios, las rentas por alquileres y la demanda de viviendas de Metrovacesa podrían verse afectados por una evolución negativa del ciclo inmobiliario.

#### **b) *Aumento de los tipos de interés***

En todo el sector, es habitual que los clientes se sirvan de préstamos hipotecarios para el pago del precio de sus viviendas. Un incremento de los tipos de interés aumentaría el coste financiero de los préstamos hipotecarios, reduciendo su atractivo como fuente de financiación de la compra de viviendas y podría reducir la demanda de las mismas. Asimismo, dicho incremento podría, en principio, aumentar los costes de financiación de Metrovacesa, con el consiguiente impacto negativo en la cuenta de resultados de la Sociedad, si bien Metrovacesa reduce este riesgo mediante su política de cobertura de tipos de interés con el uso de instrumentos financieros derivados. A fecha 31 de diciembre de 2006, el 63% de la deuda está a tipo fijo o cubierta mediante derivados.

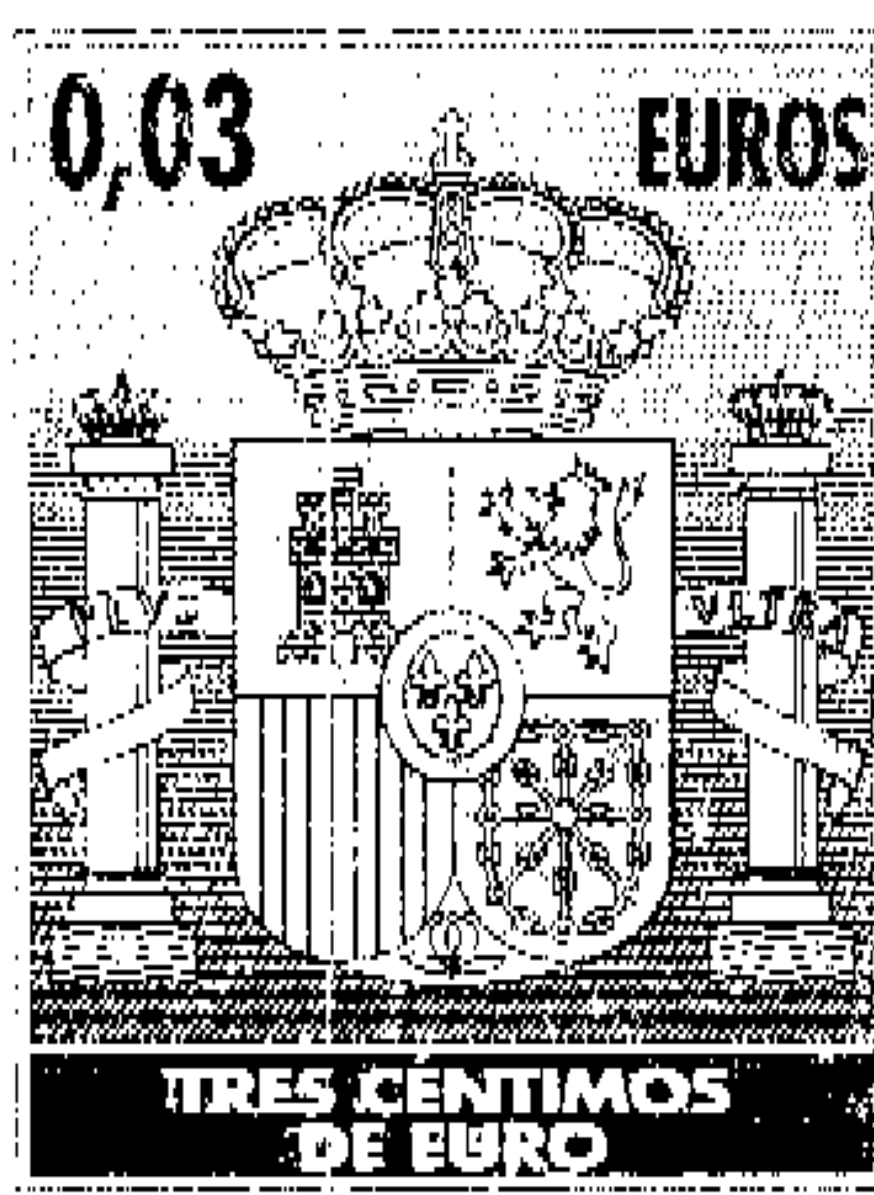
#### **c) *Competencia***

El sector inmobiliario en España y en Francia es muy competitivo y está muy fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas compañías. La competencia en el sector inmobiliario podría dar lugar a un exceso de oferta de viviendas, a una disminución de los precios de éstas, a un exceso en la oferta de patrimonio en alquiler o a una disminución de las rentas de alquiler, lo que podría suponer un impacto negativo en los resultados de Metrovacesa.





CLASE 8.ª



010665708

**d) Riesgos medioambientales:**

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo Metrovacesa, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en el presente informe de gestión respecto a información de cuestiones medioambientales.

Esto no es óbice para que el respeto al medioambiente, cada vez más presente en las áreas de negocio de la empresa, la minimización de recursos energéticos y naturales, además de la promoción de una cultura medioambiental respetuosa, se empleen como medio para alcanzar un desarrollo social óptimo.

**Investigación y desarrollo**

No se han realizado durante el año 2006 inversiones significativas en investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad de la Sociedad.

**Adquisición de acciones propias**

Al 31 de diciembre de 2006, Metrovacesa poseía 27.376 acciones propias en autocartera, lo que suponía un 0,03% del capital social.

A lo largo del año 2006, la Sociedad adquirió un total de 156.129 acciones propias a un precio medio de 58,26 euros por acción, y vendió un total de 128.753 acciones a un precio medio de 59,66 euros por acción.

**Política de Personal**

Las personas son el **principal valor** de Metrovacesa por ello se considera de vital importancia satisfacer los intereses de los empleados.

La política de Metrovacesa se basa en una organización flexible, donde se valora la contribución real de las personas y así se facilita una gestión integral de los recursos humanos.

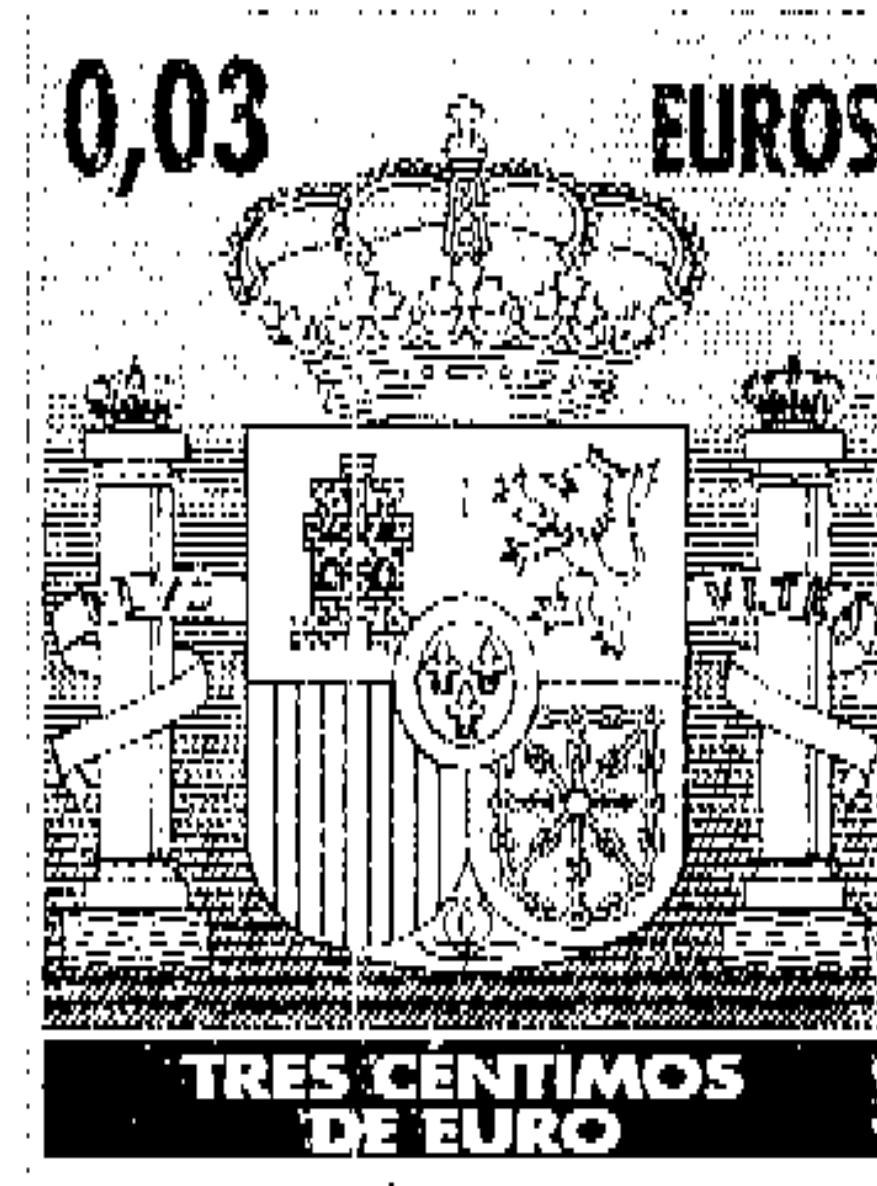
Metrovacesa mantiene una serie de **principios** con los que está altamente comprometida:

- **Captar, motivar y retener** a los mejores profesionales, ofreciendo un lugar atractivo para trabajar.
- **Garantizar y promover** oportunidades de desarrollo profesional y personal en una empresa líder. La base para el desarrollo de la **carrera profesional** de los empleados la constituye la valoración objetiva de los méritos profesionales, generando el orgullo de ser parte de la organización.
- Gestionar actuaciones para promover el equilibrio entre la vida laboral y personal.
- Seleccionar a los empleados basándose en el mérito y capacidades de los candidatos. Reclutamiento universal. Todos los empleados son **valorados** por su talento dentro de la diversidad.
- Llevar a cabo una política de no discriminación e igualdad de oportunidades se aplica en todas las fases de gestión de personas: selección, contratación, formación, promoción, expatriación, sucesión, movilidad, etc. independientemente del sexo.
- Rechazar el trabajo infantil, el forzoso y obligatorio.





CLASE 8.ª



010665709

- Libertad de asociación y negociación colectiva.

Para ello Metrovacesa facilita una formación personalizada, donde los **objetivos** principales son la adaptación de cada trabajador a su puesto de trabajo adquiriendo las aptitudes requeridas, el desarrollo profesional de la persona y la motivación de los empleados.

#### Hechos posteriores al cierre

Con fecha 19 de febrero de 2007 los mayores accionistas de Metrovacesa, S.A. alcanzaron un acuerdo mediante el cual se comprometen a realizar una serie de actuaciones tendentes a promover un plan de separación societaria. Dicho plan incluye las siguientes operaciones:

Acuerdo de Separación Empresarial: el pasado día 19 de febrero de 2007, los dos grupos accionariales de referencia (de un lado, los señores Rivero y Soler; y, de otro, la familia Sanahuja) han suscrito un Acuerdo de Separación Empresarial y Societaria con objeto de promover el proceso de división del Grupo Metrovacesa.

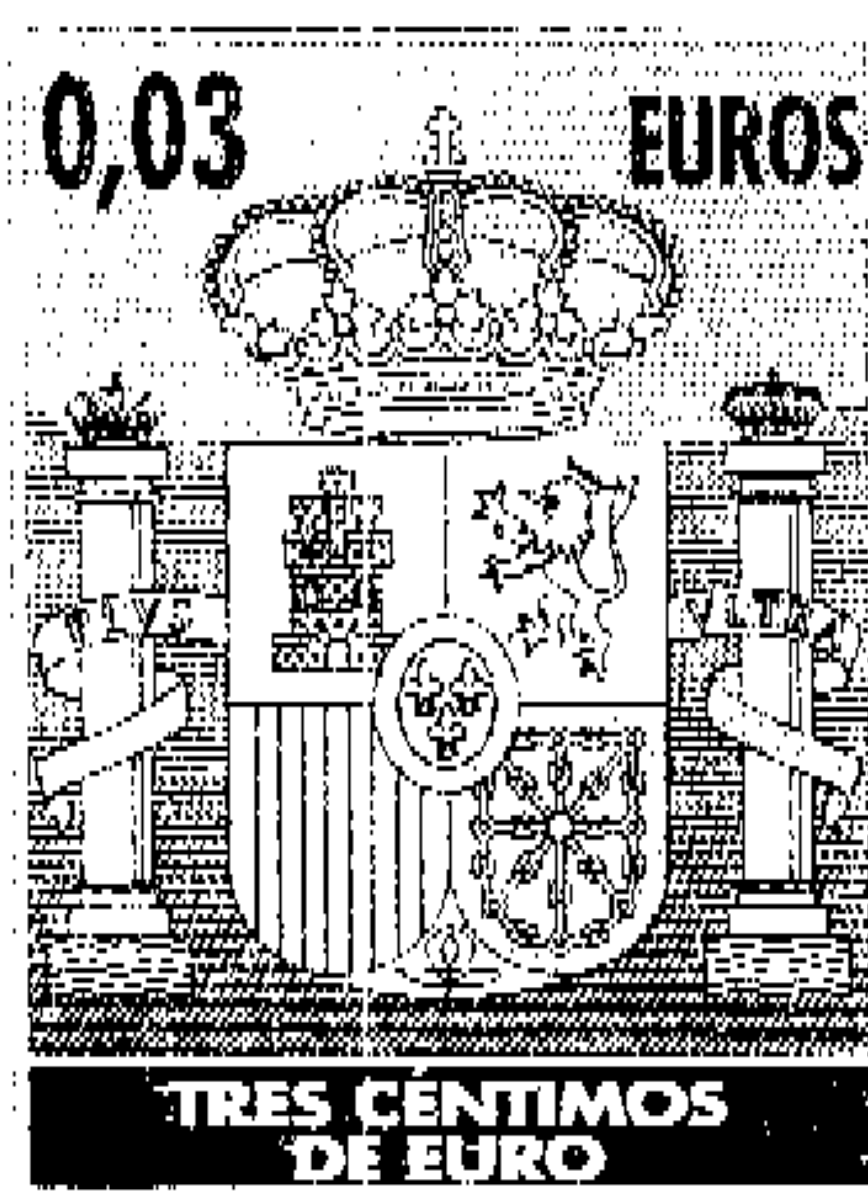
En virtud de dicho acuerdo, y sujeto a las pertinentes aprobaciones societarias y de los organismos reguladores, se prevé la separación del Grupo en dos conjuntos empresariales:

- De un lado, Metrovacesa, con negocios inmobiliarios centrados en España, pero asimismo propietaria de un patrimonio en alquiler en Francia (parte del actual patrimonio de Gecina), cuyo accionista de referencia será la familia Sanahuja.
- De otro, Gecina, con negocios inmobiliarios centrados en Francia, pero asimismo propietaria de proyectos y patrimonio en España (parte del actual patrimonio de Metrovacesa). Los accionistas de referencia de este conjunto serán los señores Rivero y Soler.

El proceso se realizará a través de una serie de operaciones societarias detalladas en el acuerdo suscrito entre las partes, cuyo proceso se estima que finalice dentro del año 2007 según se detalla en la Nota 28 de la presente Memoria.



CLASE 8.ª



010665710

### Metrovacesa, S.A.

FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES (BALANCE DE SITUACIÓN, CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS Y MEMORIA) E INFORME DE GESTIÓN DE METROVACESA, S.A., ASI COMO LA PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL RESULTADO, REFERIDOS AL EJERCICIO 2006.

**DILIGENCIA** que extiende el Secretario del Consejo de Administración, para hacer constar la formulación por el Consejo de Administración de forma unánime, en sesión de hoy, de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión de METROVACESA, S.A., así como la Propuesta de Aplicación del Resultado, correspondiente todo ello al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2006 y recogido igualmente todo ello en 75 hojas de papel del Timbre del Estado, numeradas, que comprenden de la número 010665637 a la 010665709 ambas inclusive, escritas por su anverso, habiéndose procedido a suscribir todos los documentos por los señores Consejeros mediante la estampación de su firma, que junto a su respectivo nombre y apellidos, constan al dorso del presente documento y en otra hoja posterior, ambas del Timbre del Estado y con los números 010665710 a la 010665711 ambas inclusive.

De todo ello doy Fe, con el Visto Bueno del Sr. Presidente del Consejo de Administración.

Madrid, 28 de marzo de 2007

Fdo. D. José Luis Alonso Iglesias

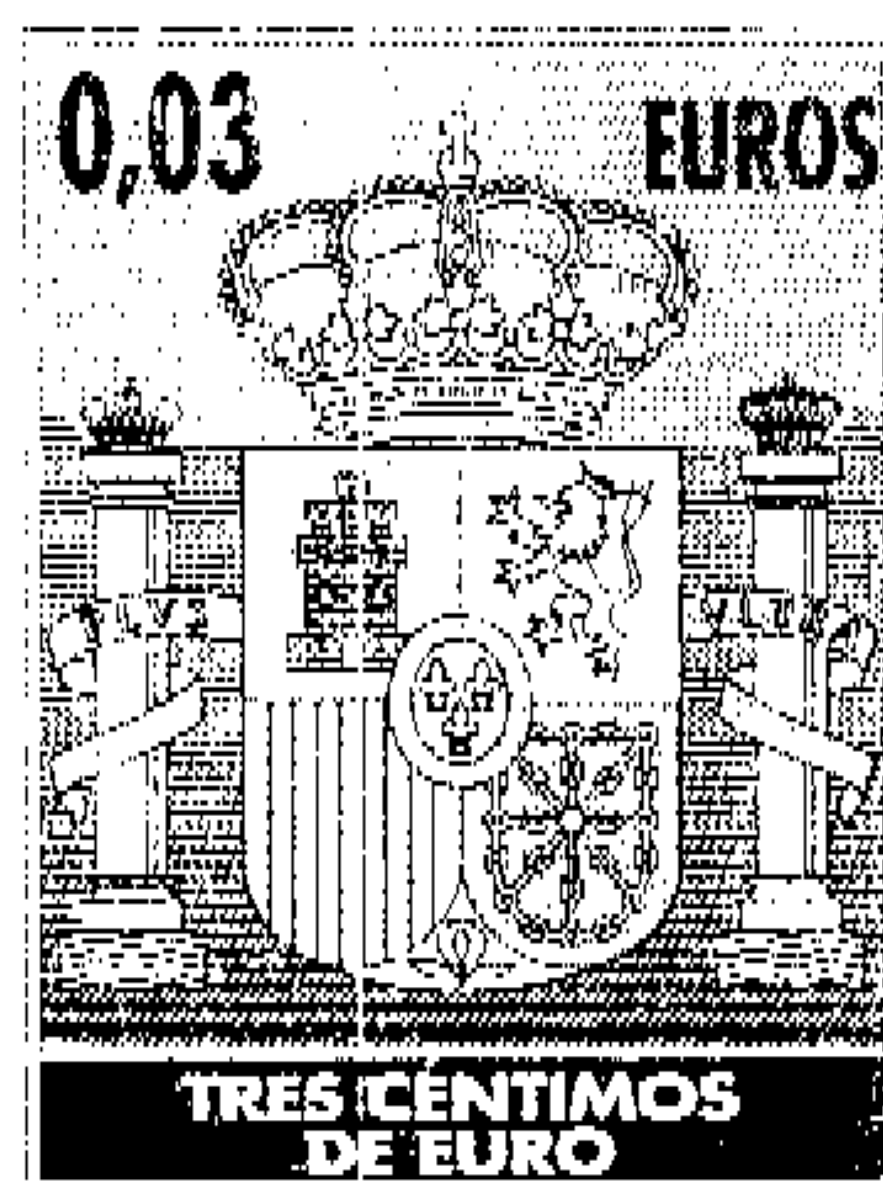
VºBº Joaquín Rivero Valcarlos

Secretario del Consejo de Administración

Presidente del Consejo de Administración



CLASE 8.<sup>a</sup>



010665711

---

Grupo de Empresas HC, S.A. Representada por  
D. Jesus Garcia de Ponga  
Vocal

---

D. Santiago de Ybarra y Churruca  
Vocal

---

D. Ignacio Javier López del Hierro Bravo  
Vocal

---

D. Javier Sanahuja Escofet  
Vocal

---

D. Juan Ramon Ferreira Siles  
Vocal

---

D. Santiago Fernandez Valbuena  
Vocal

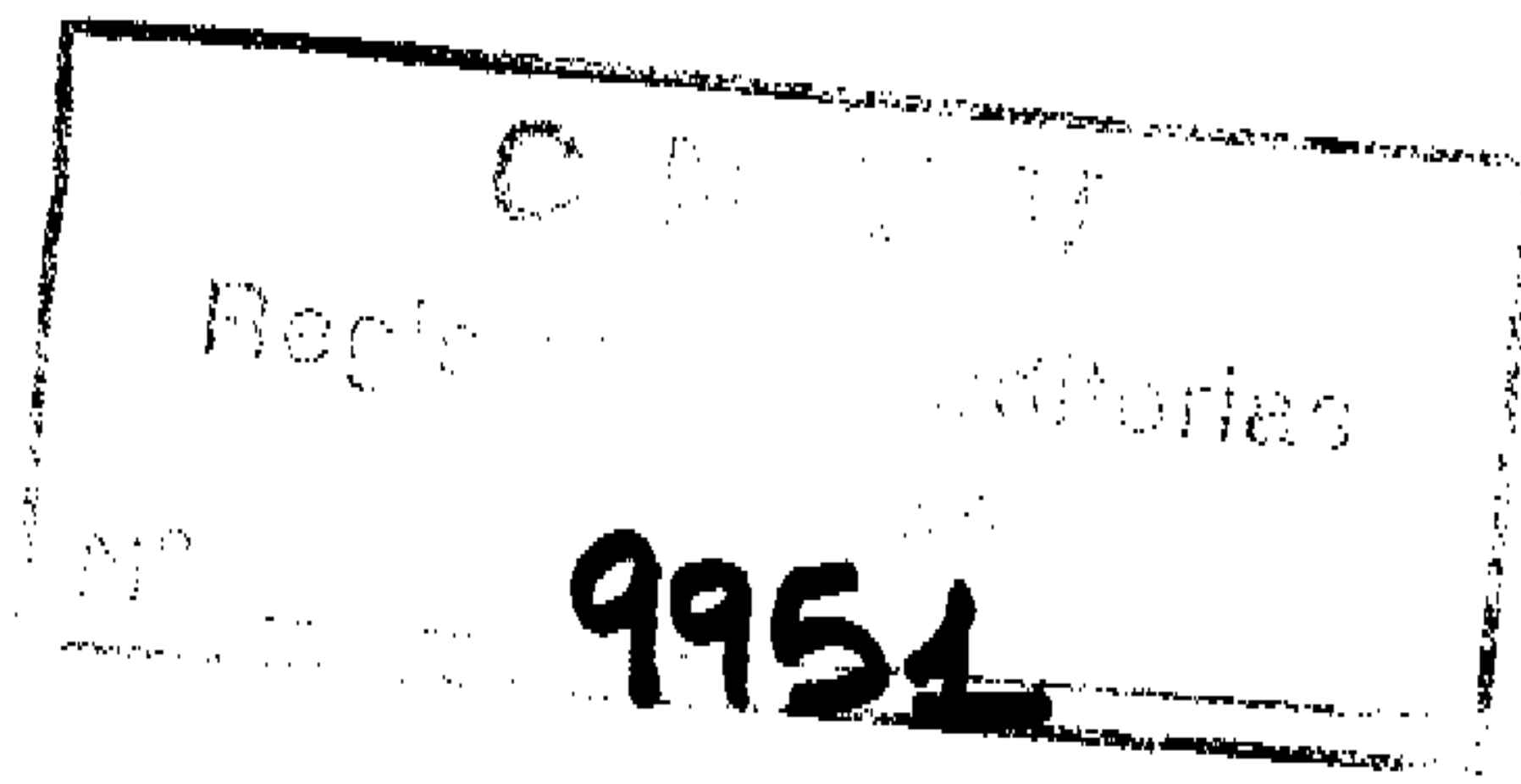
---

D. Román Sanahuja Escofet  
Vocal

---

D. José Gracia Barba  
Vocal





050341

## **Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Metrovacesa)**

Cuentas Anuales Consolidadas  
del ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2006 e  
Informe de Gestión Consolidado, junto  
con el Informe de Auditoría Independiente

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de  
METROVACESA, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de METROVACESA, S.A. y Sociedades dependientes (Grupo Metrovacesa) que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2006, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en España, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas. Nuestro trabajo no ha incluido el examen de las cuentas anuales del ejercicio 2006 de determinadas sociedades dependientes y asociadas, cuyos activos, ventas y resultados netos representan, respectivamente, un 60%, un 48% y un 81% de los correspondientes totales agregados. Las cuentas anuales de dichas sociedades han sido auditadas por otros auditores (véase Anexo I a la memoria consolidada). Nuestra opinión expresada en este informe sobre las cuentas anuales consolidadas de Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes se basa, en lo relativo a dichas sociedades, en los informes de los otros auditores.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de flujos de efectivo consolidado y del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, además de las cifras del ejercicio 2006, las correspondientes al ejercicio anterior, que han sido reexpresadas tal y como se explica en el párrafo 3 siguiente. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006. Con fecha 31 de marzo de 2006 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 en el que expresamos una opinión con una salvedad por falta de uniformidad en la aplicación de principios contables.
3. Según se indica en la Nota 2.c, las cifras correspondientes al ejercicio anterior presentadas en las cuentas anuales adjuntas difieren de las contenidas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 aprobadas por la Junta General de Accionistas, dado que han sido reexpresadas con motivo del cambio de criterio de valoración de las inversiones inmobiliarias de coste a valor de mercado. En la Nota 4 de la memoria se detallan las diferencias entre las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 y las cifras comparativas reexpresadas de dicho ejercicio.

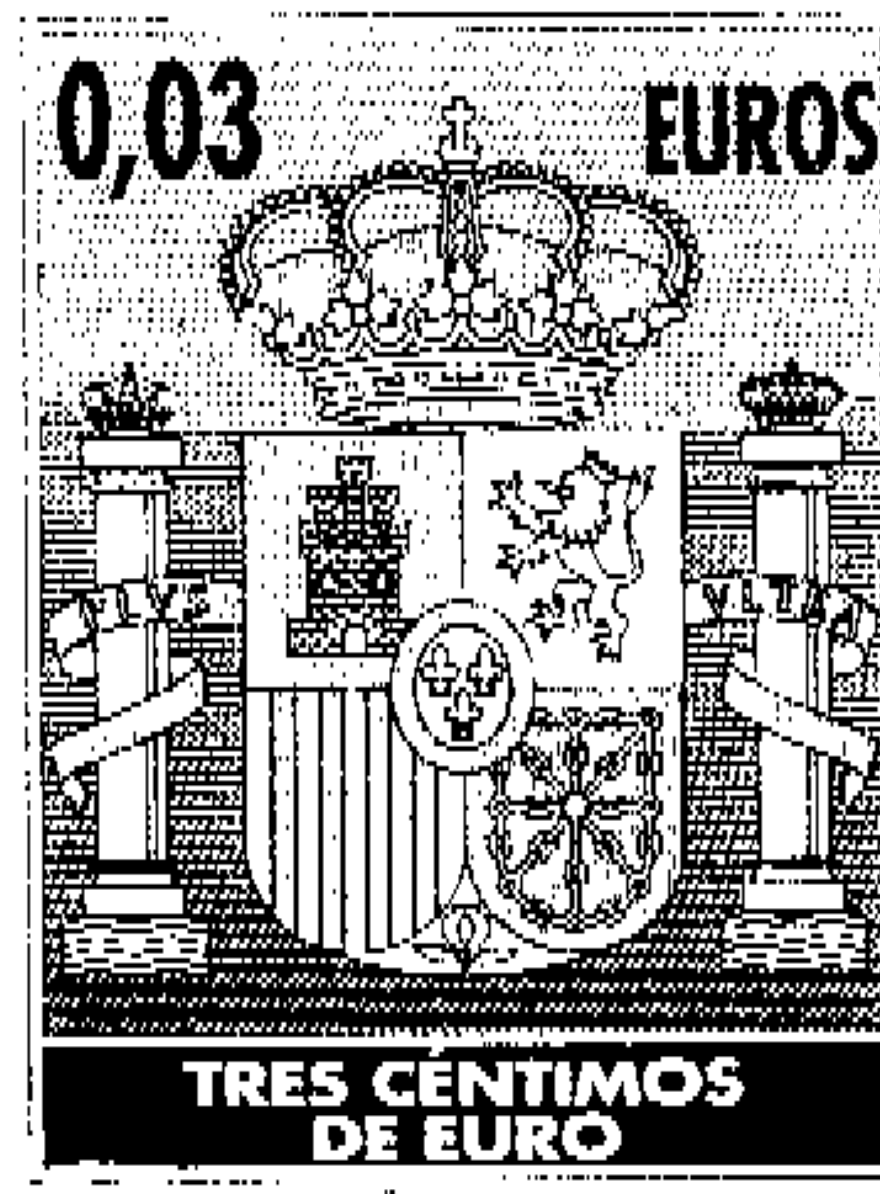
El impacto después de impuestos de la valoración a mercado de las inversiones inmobiliarias en los resultados consolidados del ejercicio y en el patrimonio neto consolidado al 31 de diciembre de 2006 asciende a 1.302 y 2.364 millones de euros, respectivamente. Tal y como se indica en las Notas 2.c, 5.d y 11 de la memoria, en la determinación del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables, por lo que la importancia de dichas estimaciones debe tenerse en consideración en la interpretación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

4. Con posterioridad al cierre del ejercicio los mayores accionistas de Metrovacesa, S.A. han alcanzado un acuerdo mediante el cual se comprometen a realizar una serie de actuaciones tendentes a promover un plan de separación que incluye varias operaciones societarias que tendrán impactos en relación con las cuentas anuales adjuntas que son muy significativos y de difícil evaluación en el momento actual. En este sentido, previsiblemente los fondos propios de Metrovacesa, S.A. se verán afectados negativamente, si bien los Administradores están analizando las alternativas existentes para la recuperación de los mismos, considerando, entre otros aspectos, las plusvalías latentes en los activos de la Sociedad (véase Nota 32).
5. En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en los informes de otros auditores mencionados en el párrafo 1 anterior, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2006 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea que guardan uniformidad con las aplicadas en la preparación de las cifras correspondientes al ejercicio anterior presentadas a efectos comparativos.
6. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2006 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes.

DELOITTE, S.L.  
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Javier Parada Pardo  
30 de marzo de 2007





017666139

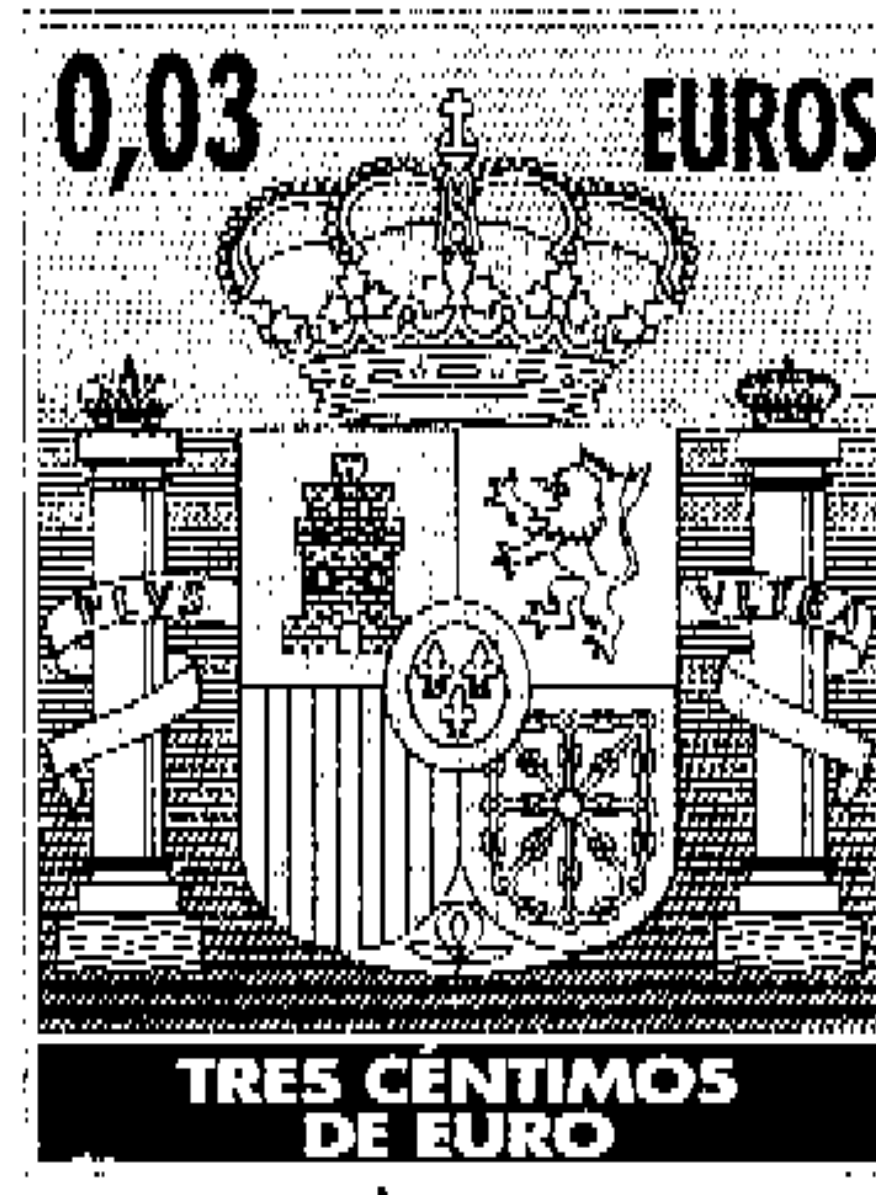
CLASE 8.<sup>a</sup>

## **Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes**

Cuentas Anuales Consolidadas  
correspondientes al ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 2006,  
elaboradas conforme a las Normas  
Internacionales de Información Financiera



CLASE 8.<sup>a</sup>



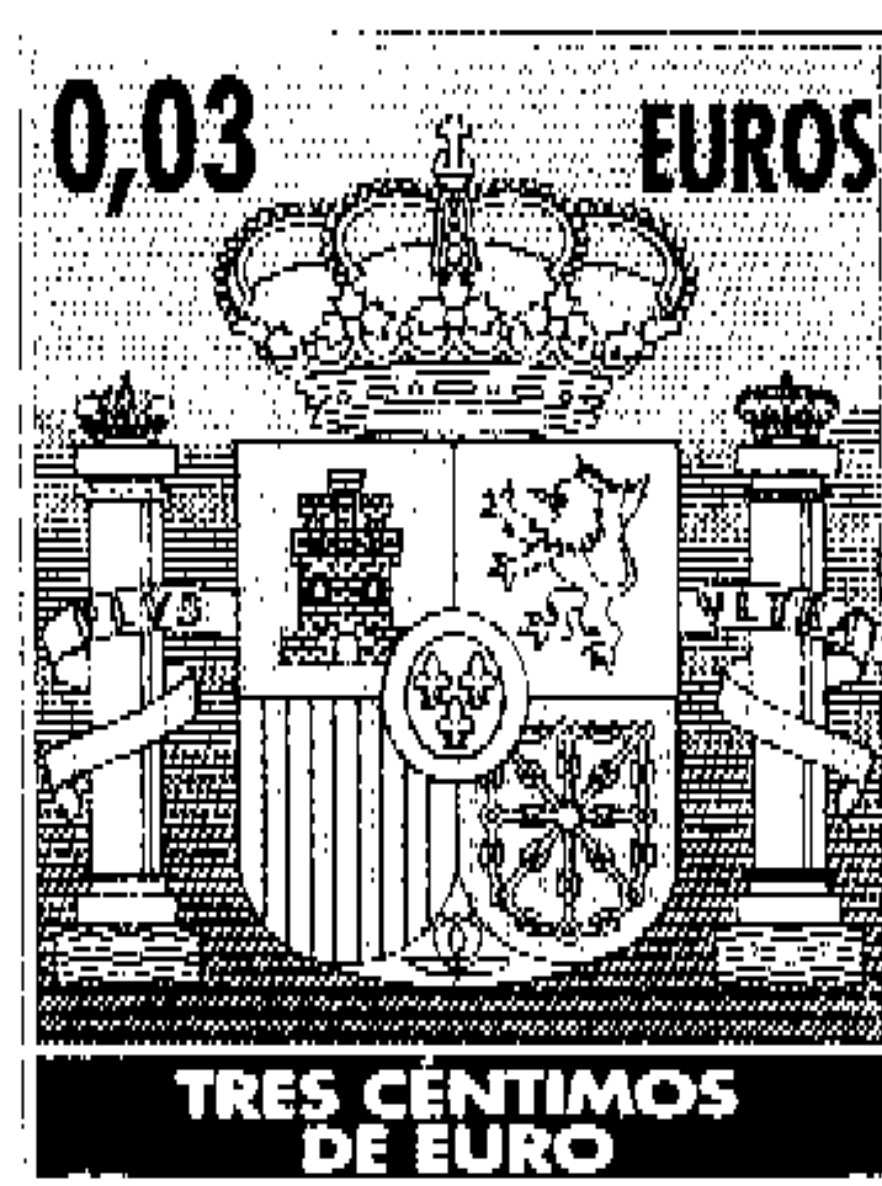
017666140

**METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO METROVACESA)**

**BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005**  
(Miles de euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2006	31/12/2005	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	31/12/2006	31/12/2005
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Fondo de comercio	8	251.867	252.664	Capital social	18.a	152.681	152.681
Activos intangibles	9	12.025	12.560	Prima de emisión	18.b	1.139.001	1.139.001
Inmovilizado material	10	1.390.036	752.349	Reservas de la Sociedad Dominante	18.c	1.203.900	867.072
Inversiones inmobiliarias	11	13.955.989	11.510.840	Reservas en sociedades consolidadas por integración global o proporcional	18.d	273.680	160.802
Inversiones en empresas asociadas	13	136.186	72.593	Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	18.e	13.851	12.822
Activos financieros no corrientes	14	139.741	71.572	Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	18.f	4.226	(3.669)
Activos por impuestos diferidos	23	33.323	60.503	Diferencias de conversión	18.g	43.691	(1.641)
Otros activos no corrientes				Ajustes en patrimonio por valoración	18.h	(2.070)	(96.698)
<b>Total activo no corriente</b>		<b>15.919.168</b>	<b>12.733.081</b>	Menos: Acciones de la Sociedad Dominante	18.i	(101.787)	(96.698)
				Menos: Dividendo a cuenta		1.791.507	611.830
				Beneficios consolidados del ejercicio			
				<b>Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante</b>		<b>4.510.228</b>	<b>2.842.200</b>
				Intereses minoritarios	18.j	1.972.158	1.538.481
				<b>Total patrimonio neto</b>		<b>6.482.386</b>	<b>4.380.681</b>
				<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
				Provisiones	19.a	57.960	57.821
				Deudas con entidades de crédito	20.a	7.031.031	5.624.543
				Acreedores por arrendamientos financieros	20.b	417.761	400.728
				Obligaciones y otros valores negociables	20.c	1.099.644	1.348.332
				Otros pasivos no corrientes	21	135.617	120.340
				Pasivos por impuestos diferidos y otras deudas tributarias	23	842.699	662.666
				<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>9.584.712</b>	<b>8.414.450</b>
				<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
				Deudas con entidades de crédito	20.a	1.139.023	1.066.971
				Acreedores por arrendamientos financieros	20.b	26.719	25.061
				Obligaciones y otros valores negociables	20.c	249.322	54
				Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	22	781.151	542.022
				Administraciones Públicas acreedoras	23	90.708	226.169
				Provisiones	19.b	67.121	61.512
				Otros pasivos corrientes	21	125.067	123.089
				<b>Total pasivo corriente</b>		<b>2.479.111</b>	<b>2.044.878</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>18.546.209</b>	<b>14.840.009</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>18.546.209</b>	<b>14.840.009</b>

Las Notas 1 a 32 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2006



017666141

CLASE 8.<sup>a</sup>**METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
(GRUPO METROVACESA)****CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS  
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS****EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005**

(Miles de euros)

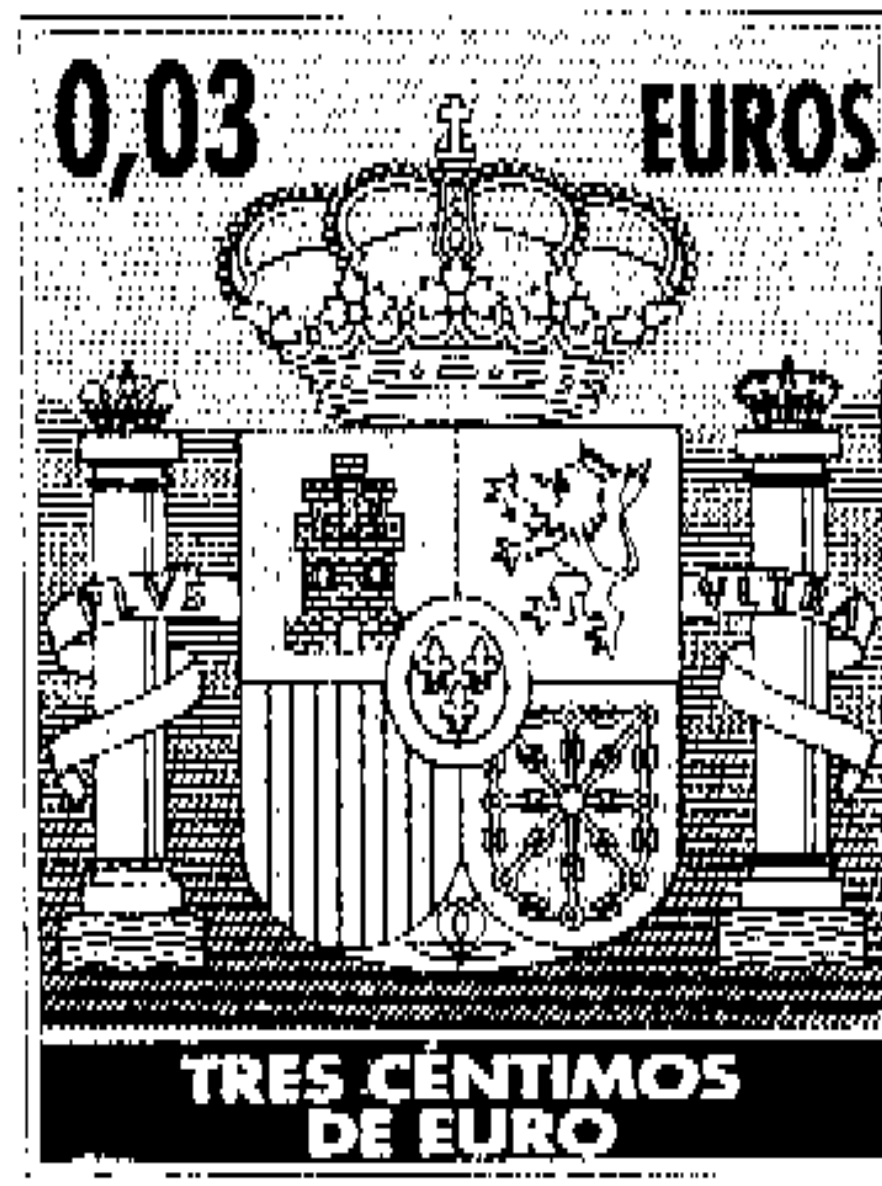
	Nota	31/12/2006	31/12/2005
Ventas	26.a	1.495.048	1.143.654
Coste de las ventas	26.b	(502.019)	(506.438)
Gastos de personal	26.c	(75.731)	(58.428)
Dotación a la amortización	9-11	(9.308)	(9.204)
Servicios exteriores	26.d	(95.707)	(55.898)
Tributos		(1.371)	(1.732)
Variación de las provisiones de tráfico		(2.260)	401
Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias	5.y	160.080	157.440
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>968.732</b>	<b>669.795</b>
Ingresos financieros	26.f	74.264	33.710
Gastos financieros	26.f	(374.994)	(271.726)
Gastos financieros capitalizados	26.f	52.218	42.137
Pérdidas netas por deterioro	8-11	2.012	(1.815)
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	11	1.829.191	337.304
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	26.e	13.061	19.367
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>2.564.484</b>	<b>828.772</b>
Impuesto sobre las ganancias	23	(277.634)	(131.024)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>2.286.850</b>	<b>697.748</b>
<b>Atribuible a:</b>			
Accionistas de la Sociedad Dominante		1.791.507	611.830
Intereses minoritarios	18.j	495.343	85.918
<b>Beneficio por acción:</b>			
<i>De operaciones continuadas</i>			
Básico	6	17,60	6,95
Diluido	6	17,60	6,95

Las Notas 1 a 32 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto  
forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2006





CLASE 8.<sup>a</sup>



017666142

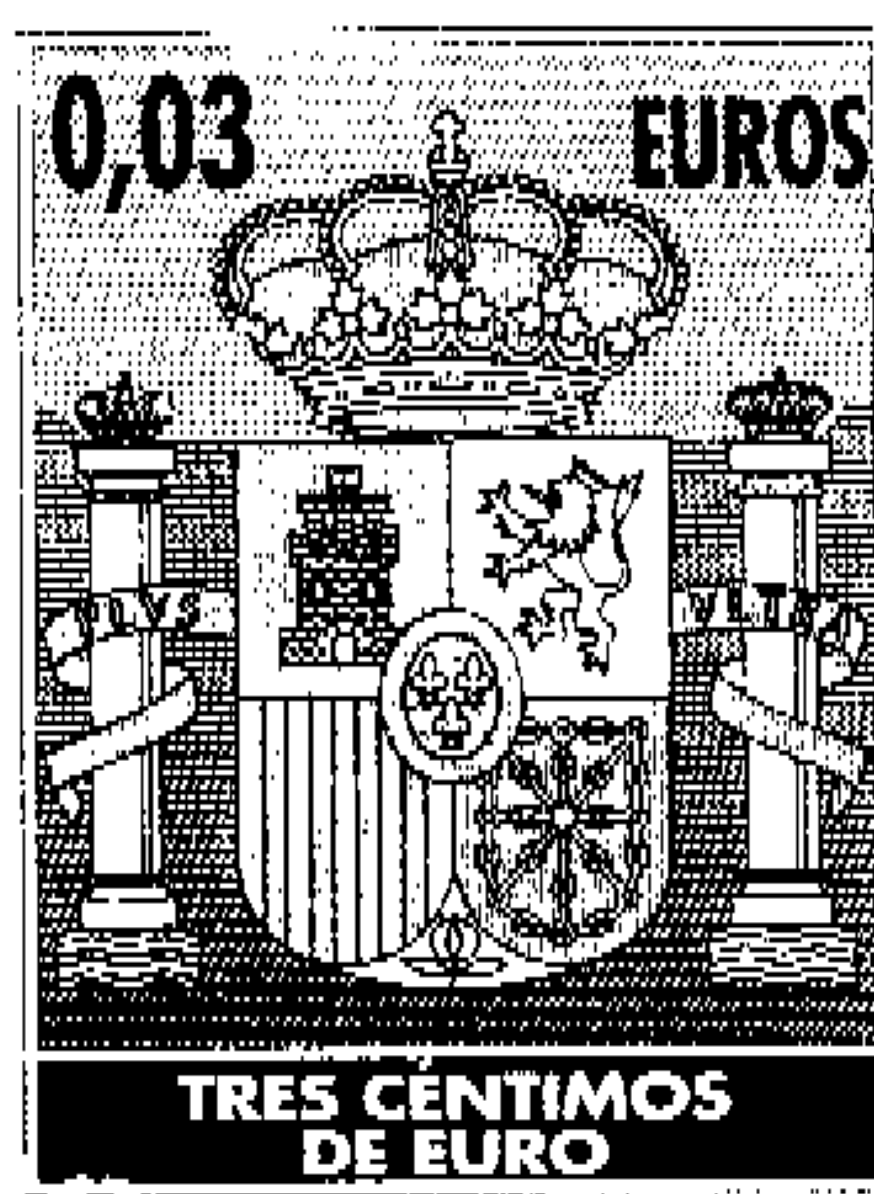
**METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO METROVACESA)**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO EN LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005**

(Miles de euros)

	Capital social	Prima emisión	Reservas	Ajustes por valoración	Acciones de la Sociedad Dominante	Dividendo a cuenta	Intereses minoritarios	Resultado	Total Patrimonio
<b>Saldos reportados al 1 de enero de 2005</b>	106.258	185.127	161.957	-	-	(38.253)	9.758	218.995	643.842
Ajustes por cambios de criterio contable	-	-	777.767	-	-	-	-	-	777.767
<b>Saldos reexpresados al 1 de enero de 2005</b>	106.258	185.127	939.724	-	-	(38.253)	9.758	218.995	1.421.609
Efecto de la primera aplicación de las NIC 32 y 39	-	-	-	(31.308)	-	-	-	-	(31.308)
Diferencias de conversión	-	-	476	-	-	-	-	-	476
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	-	29.667	-	-	-	-	29.667
Resultado neto del ejercicio 2005	-	-	-	-	-	-	85.918	611.830	687.748
<b>Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio</b>	3	39	476	(1.641)	-	-	85.918	611.830	696.583
4ª ampliación de capital por conversión de obligaciones	5.313	(5.313)	-	-	-	-	-	-	42
Ampliación de capital liberada	-	-	-	-	-	-	1.431.603	-	1.431.603
Cambios en el perímetro de consolidación	41.107	959.148	-	-	-	-	-	-	1.000.255
Ampliación de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	(24.364)
Costes de ampliación de capital	-	-	(24.364)	-	-	-	-	-	(5.165)
Operaciones con acciones propias	-	-	(5.165)	-	-	-	-	-	-
Distribución del resultado 2004	-	-	142.488	-	-	-	-	(180.741)	(38.254)
- A reservas	-	-	-	-	-	38.253	-	(38.254)	(96.698)
- A dividendos y otros	-	-	-	-	-	(96.698)	-	-	(4.930)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	11.202	-	-
Otros movimientos	-	-	(16.132)	-	-	-	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2005</b>	152.681	1.139.001	1.037.027	(1.641)	-	(96.698)	1.538.481	611.830	4.380.681
Diferencias de conversión	-	-	(557)	-	-	-	-	-	(557)
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	-	45.332	-	-	-	-	45.332
Resultado neto del ejercicio 2006	-	-	-	-	-	-	495.343	1.791.507	2.286.850
<b>Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio</b>	-	-	(557)	45.332	-	-	495.343	1.791.507	2.331.625
Operaciones con acciones propias	-	-	426	-	(2.070)	-	-	-	(1.644)
Distribución del resultado 2005	-	-	447.952	-	-	96.698	-	(544.650)	(67.180)
- A reservas	-	-	-	-	-	-	-	(67.180)	(101.787)
- A dividendos y otros	-	-	-	-	-	(101.787)	-	-	(59.309)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	(61.666)	-	-
Otros movimientos	-	-	2.357	-	-	-	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2006</b>	152.681	1.139.001	1.487.205	43.691	(2.070)	(101.787)	1.972.158	1.791.507	6.482.386

Las Notas 1 a 32 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio



017666143

CLASE 8.<sup>a</sup>

## METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO METROVACESA)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS  
EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005

(Miles de euros)

	Ejercicio 2006	Ejercicio 2005
<b>1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
Resultado de explotación	968.732	669.795
Ajustes al resultado		
Amortización (+)	9.308	9.204
Pérdidas por deterioro de activos (neto) (+/-)	2.260	(401)
Ganancias/(Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	(160.080)	(157.440)
<b>Resultado ajustado</b>	<b>820.220</b>	<b>521.158</b>
Pagos por impuestos (-)	(70.302)	(36.317)
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente		
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)	(207.476)	(157.921)
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	(71.066)	117.554
Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-)	(289.407)	8.120
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)	116.356	(224.791)
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)</b>	<b>298.325</b>	<b>227.803</b>
<b>2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Inversiones en (-)		
Entidades asociadas	-	(3.145)
Activos intangibles	(3.387)	(4.765)
Activos materiales	(832.831)	(385.507)
Inversiones inmobiliarias	(1.051.768)	(750.482)
Activos financieros	(24.568)	-
Participaciones, activos financieros y otros	(141.198)	(3.943.903)
	(2.053.752)	(5.087.802)
Desinversiones en (+)		
Entidades asociadas	95.188	-
Activos intangibles	18	21
Activos materiales	18.969	47.262
Inversiones inmobiliarias	784.222	446.933
Otros activos	-	3.655
	898.397	497.871
Otros cobros (pagos) por operaciones de inversión		
Intereses recibidos de inversiones y activos financieros	-	1.585
Variaciones de efectivo y equivalentes por cambios en el perímetro y otros	-	202.730
Dividendos recibidos de empresas asociadas	3.623	-
	3.623	204.315
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)</b>	<b>(1.151.732)</b>	<b>(4.385.616)</b>
<b>3. FLUJOS DE EFCTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
Dividendos pagados (-)	(233.377)	(76.507)
Amortización de deudas con entidades de crédito (-)	(1.056.138)	-
Intereses cobrados y pagados netos	(294.029)	(124.446)
Compra de acciones propias y otros movimientos de reservas	(1.644)	(30.010)
	(1.585.188)	(230.963)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito (+)	2.388.126	3.591.174
Aumentos de capital (+)	-	1.000.297
Obtención de financiación de otras deudas no corrientes (+)	15.277	-
Otros pagos/cobros por inversiones financieras corrientes y otros	(17.784)	(75.846)
	2.385.619	4.515.625
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)</b>	<b>800.431</b>	<b>4.284.662</b>
<b>4. Efecto de las variaciones de los tipos de cambio en el efectivo o equivalentes (4)</b>	-	-
<b>5. AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1)+(2)+(3)+(4)</b>	<b>(52.976)</b>	<b>126.849</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	157.664	30.815
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	104.688	157.664

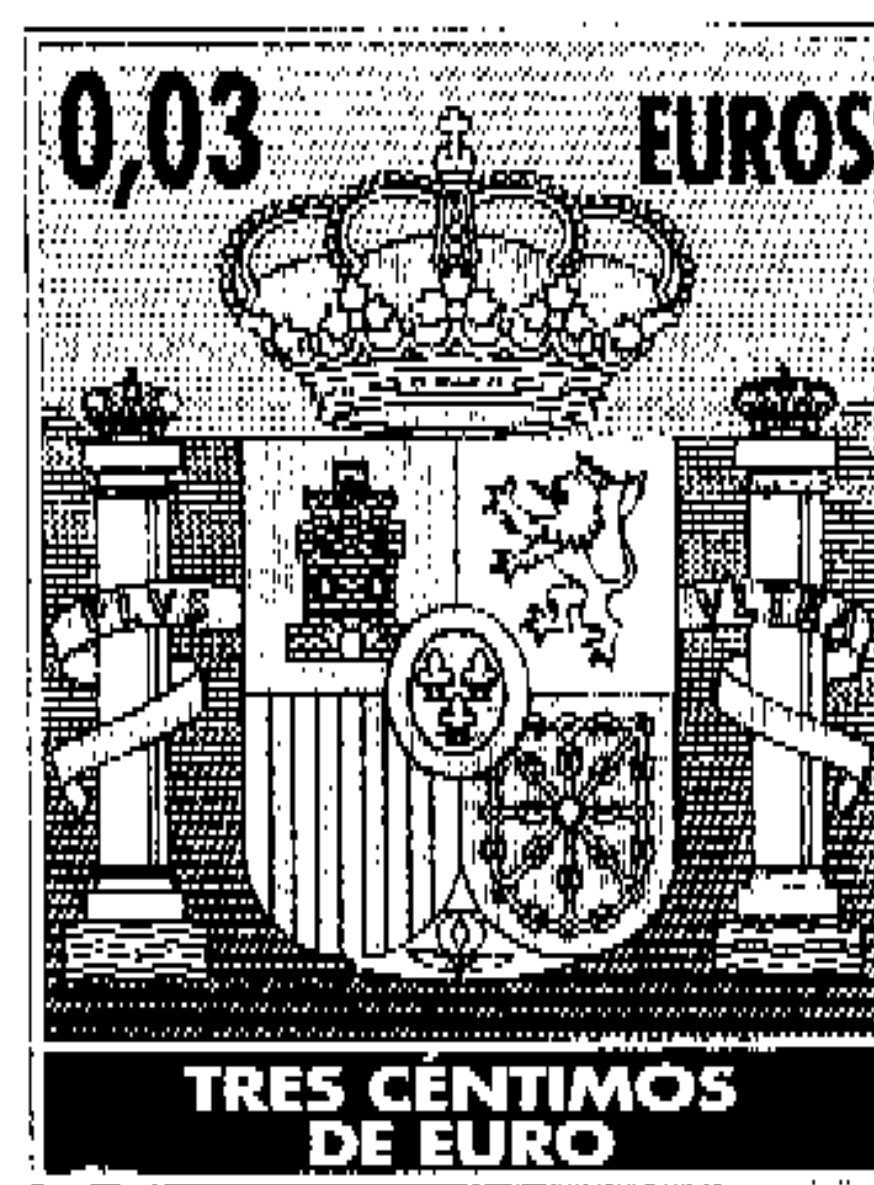
Las Notas 1 a 32 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de flujos de efectivo





CLASE 8.<sup>a</sup>

ANEXO 1



017666144

## **Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes**

Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2006

### **1. Actividad del Grupo Metrovacesa**

Metrovacesa, S.A., se constituyó bajo la denominación de Compañía Inmobiliaria Metropolitana, S.A. mediante escritura otorgada el 27 de marzo de 1935. Con fecha 1 de agosto de 1989 se formalizó la absorción por parte de Compañía Inmobiliaria Metropolitana, S.A. de la Compañía Urbanizadora Metropolitana, S.A. e Inmobiliaria Vasco Central, S.A., cambiando simultáneamente la denominación social por la de Inmobiliaria Metropolitana Vasco Central, S.A. La Junta General de Accionistas celebrada el día 16 de abril de 1998 acordó cambiar la denominación de la Sociedad por la de Metrovacesa, S.A. El 26 de octubre de 2000 se otorgó escritura pública de fusión de Metrovacesa, S.A. y Gesinar Rentas, S.L. mediante absorción de la segunda por la primera. Los efectos contables de la fusión fueron 1 de mayo de 2000.

Con fecha 17 de noviembre de 2003 se otorgó la escritura de fusión por absorción de Metrovacesa, S.A. (Sociedad Absorbente) y Metrovacesa de Viviendas, S.L. (Unipersonal), Metropolitana Propietaria de Inmuebles Comerciales, S.A. (Unipersonal) y Metrovacesa Residencial, S.A. (Unipersonal) (Sociedades Absorbidas), con efectos contables 1 de enero de 2003, fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas se consideraron realizadas por cuenta de la sociedad absorbente.

Con la misma fecha de la fusión anterior, se otorgó la escritura de fusión por absorción por Metrovacesa, S.A. como sociedad absorbente y Bami, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos, S.A. (en lo sucesivo Bami) como sociedad absorbida. Dicha fusión se produjo por extinción de la personalidad jurídica de esta última, y la transmisión en bloque de su patrimonio a la sociedad absorbente con efectos contables 1 de enero de 2003, fecha a partir de la cual las operaciones de la sociedad absorbida se consideraron realizadas por cuenta de la sociedad absorbente.

Los datos relativos a ambas fusiones así como los beneficios fiscales aportados por las sociedades absorbidas se incluyeron en las Cuentas Anuales de los ejercicios correspondientes.

Metrovacesa, S.A., como Sociedad Dominante y las sociedades dependientes tienen como objeto social conforme al artículo 2º de los Estatutos Sociales:

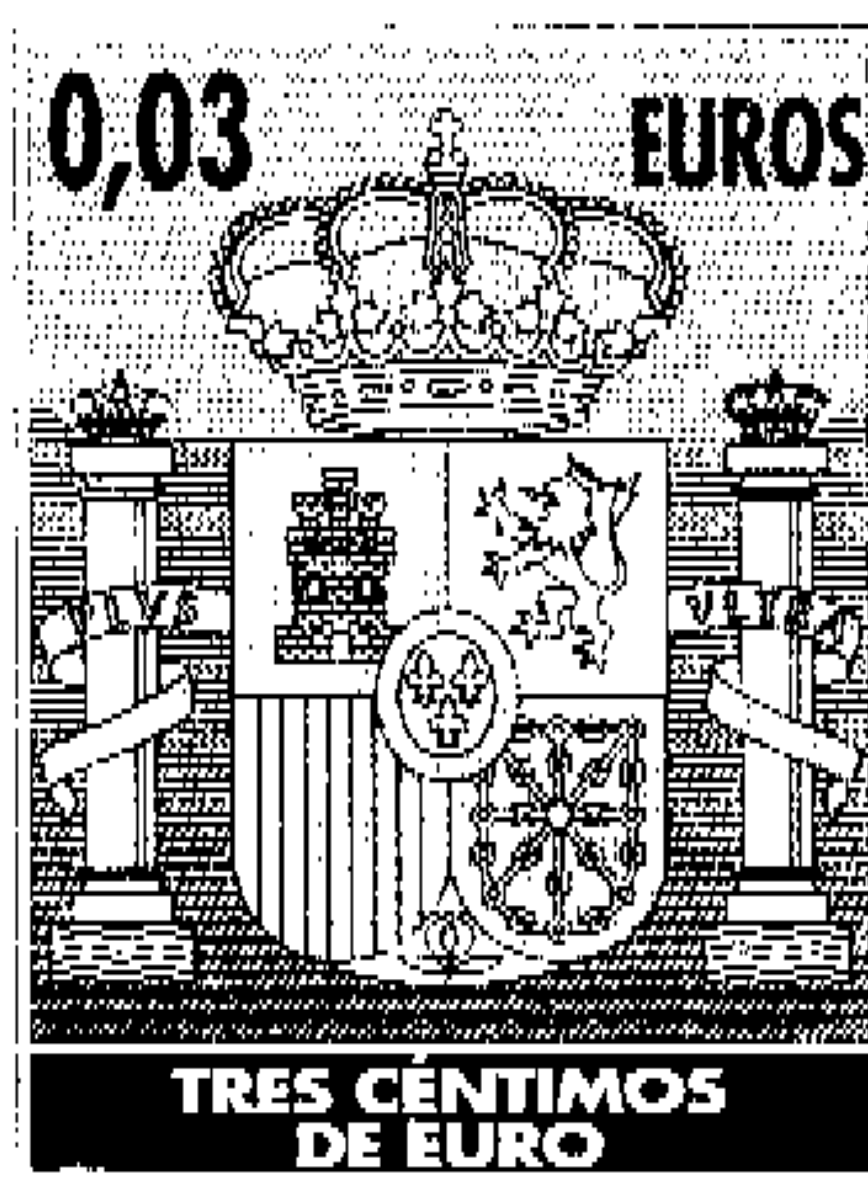
1. La adquisición o construcción de toda clase de fincas para su explotación en régimen de arrendamiento o en cualquier otro que permita el ordenamiento jurídico.
2. La promoción, urbanización y parcelación de bienes inmuebles en general.
3. El desarrollo de actuaciones, bien directamente o a través de las sociedades filiales, de:
  - a. Gestión inmobiliaria en beneficio propio o en favor de terceros.
  - b. Promoción y gestión de comunidades inmobiliarias.
  - c. Explotación de instalaciones hoteleras y turísticas, centros comerciales y aparcamientos de vehículos.

Metrovacesa, S.A. cotiza en los mercados secundarios organizados de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao.





CLASE 8.<sup>a</sup>



017666145

## 2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

### *a) Bases de presentación*

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Metrovacesa, S.A. del ejercicio 2006, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Metrovacesa, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 28 de marzo de 2007.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo Metrovacesa al 31 de diciembre de 2006 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

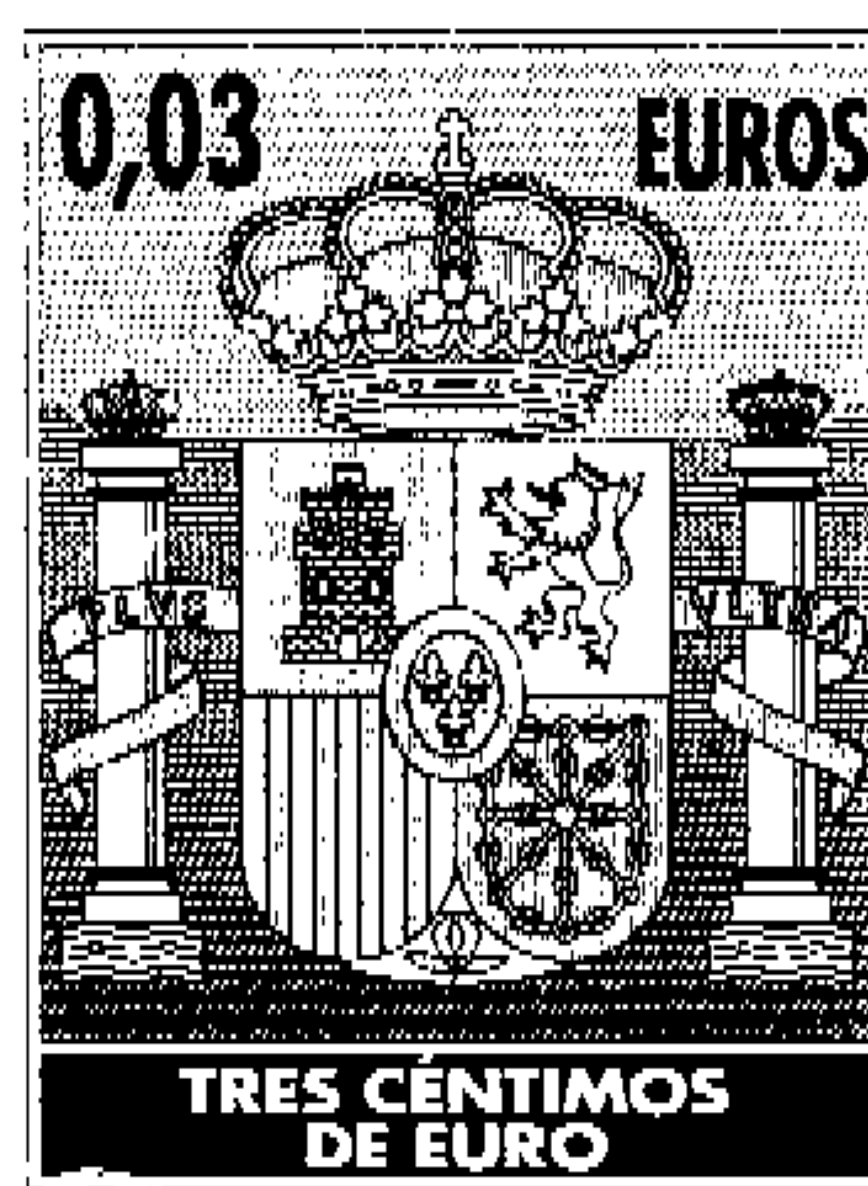
No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2006 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2005 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 26 de junio de 2006. Según se indica en el apartado c) de esta misma Nota la información comparativa del ejercicio 2005 difiere de las cuentas anuales aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, dado que han sido re-expresadas por el cambio de criterio en la valoración de inversiones inmobiliarias. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2006, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

### *b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera*

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Metrovacesa correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2006 han sido elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002 (en virtud de los cuales todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deberán presentar sus cuentas consolidadas de los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2005 de acuerdo con las NIIF que hayan sido convalidadas por la Unión Europea). En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa ha sido, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre de 2003, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.



017666146

## CLASE 8.<sup>a</sup>

INVERSIONES

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo Metrovacesa se presentan en la Nota 5.

El Grupo Metrovacesa ha tomado las siguientes opciones permitidas bajo NIIF al preparar sus cuentas anuales consolidadas:

1. Presenta el balance de situación clasificando sus elementos como corrientes y no corrientes.
2. Presenta la cuenta de resultados por naturaleza tendiendo a los criterios establecidos internamente para su gestión.
3. Presenta el estado de cambios en el patrimonio reflejando las variaciones producidas en todos los epígrafes.
4. Presenta el estado de flujos de efectivo por el método indirecto.
5. Los segmentos primarios son por líneas de negocios (venta de promociones inmobiliarias, alquileres de patrimonio en renta y ventas de suelo). Los secundarios son por zona geográfica.
6. Valora los elementos de Propiedad, planta y equipos, y los Activos intangibles utilizando el método de coste.
7. Valora las Propiedades de inversión a su valor de mercado según la NIC 40 "Inversiones Inmobiliarias".
8. Mantiene el criterio de capitalizar intereses en sus activos no corrientes y corrientes.
9. Integra las participaciones en negocios conjuntos (Fonfir, Inmobiliaria Das Avenidas Novas, Inmobiliaria Duque D'Avila, Promotora Metrovacesa, Urbanizadora Valdepolo I, Urbanizadora Valdepolo II, Urbanizadora Valdepolo III, Urbanizadora Valdepolo IV, Valverde Promotora Cántabro Leonesa, Atlantys Espacios Comerciales y Grupo Pegesa) utilizando el método de consolidación proporcional.

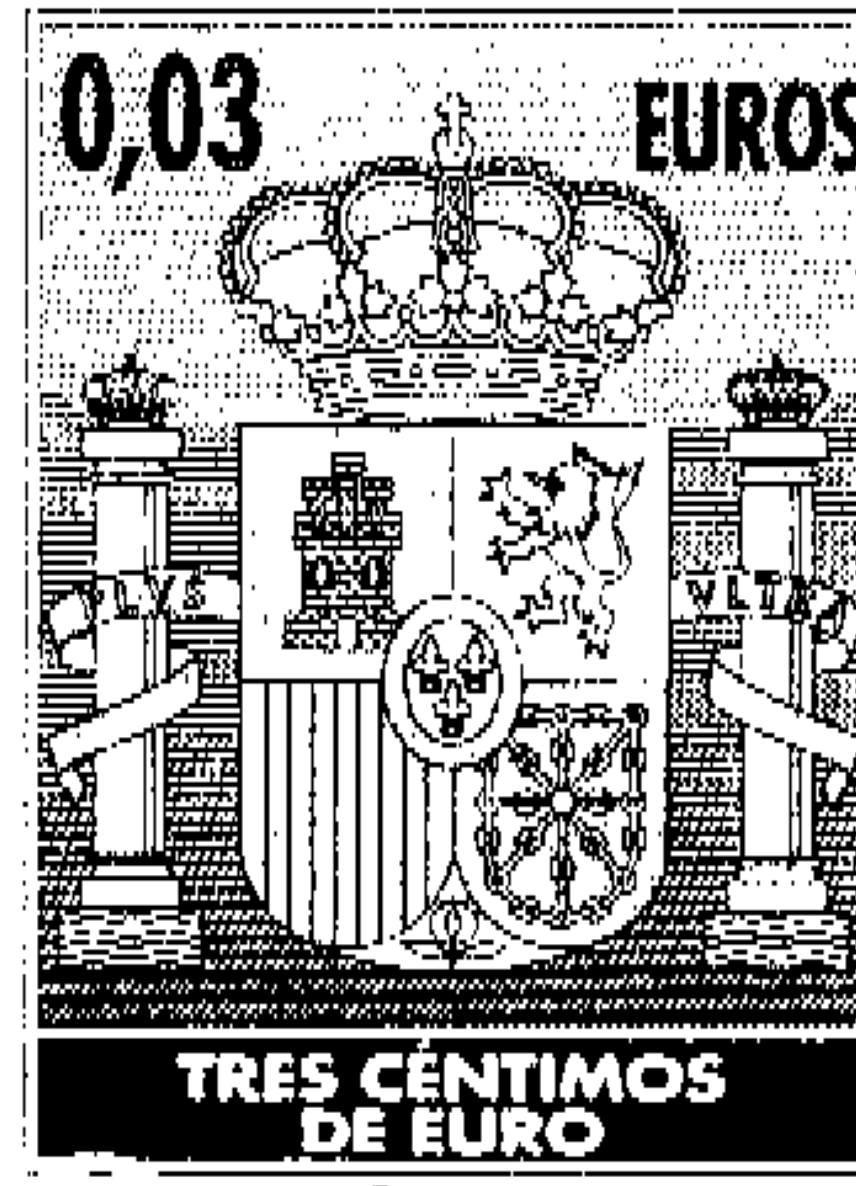
Asimismo, en relación con las normas e interpretaciones NIIF-UE modificadas y aprobadas durante el 2006, pero cuya aplicación no es obligatoria hasta el 1 de enero de 2007, el Grupo Metrovacesa ha optado por no anticipar su aplicación. Dichas normas son las siguientes:

1. NIC 1 relativa a "Presentación de estados financieros" que requiere hacer nuevos desgloses que permitan a los usuarios evaluar los objetivos, políticas y procedimientos para gestionar el capital.
2. NIIF 7 relativa a "Instrumentos financieros, información a revelar" que requiere desgloses que permitan a los usuarios evaluar la importancia de los instrumentos financieros del Grupo y la naturaleza y alcance de los riesgos que suponen dichos instrumentos financieros.

### c) Cambios de criterios contables

En el ejercicio 2006 el Grupo Metrovacesa ha decidido cambiar el criterio de registro contable para sus inversiones inmobiliarias, de coste a valor de mercado. Dicho cambio de criterio se ha efectuado con el objetivo de facilitar la comparabilidad con el resto de las sociedades inmobiliarias cotizadas europeas, que utilizan mayoritariamente el criterio de valor de mercado, y al entender que dicho método recoge de forma más veraz el valor del patrimonio del Grupo.





017666147

CLASE 8.<sup>a</sup>

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias se ha obtenido de las valoraciones realizadas por parte de expertos independientes (véase Nota 11).

El efecto del cambio de criterio al 31 de diciembre de 2004 se ha contabilizado contra "Reservas", netas de su efecto fiscal. Las variaciones anuales de valor de las inversiones inmobiliarias se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el epígrafe "Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias", y su valor no se amortiza.

Los impactos de dicho cambio de criterio en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2005 se encuentran recogidos en la Nota 4.

**d) Moneda funcional**

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo. Las operaciones en el extranjero se registran de conformidad con las políticas descritas en la Nota 5.u.

**e) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

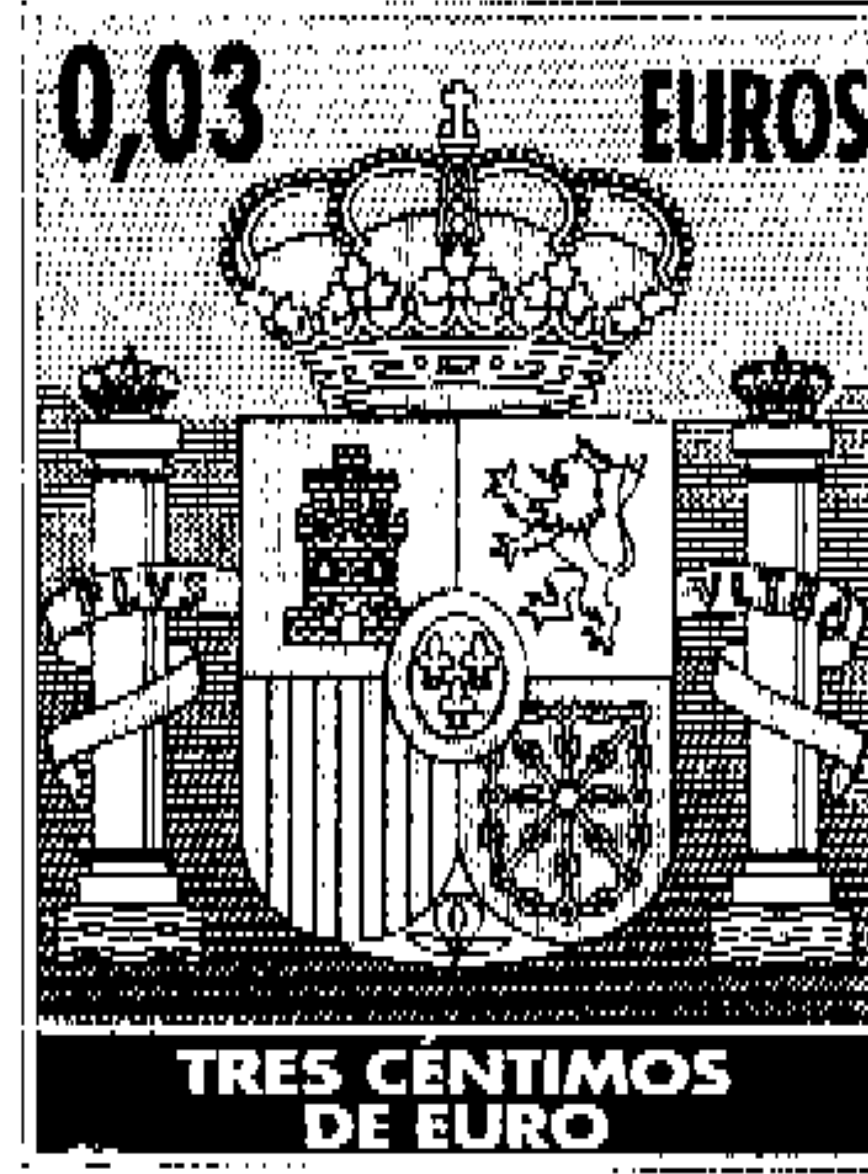
La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores del Grupo.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2006 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 9, 10 y 11).
2. El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes al cierre del ejercicio. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo al método de descuento de flujos de caja para el patrimonio en renta, método conforme con los criterios establecidos por "The Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS) (véanse Notas 5.d y 11).
3. El valor razonable de determinados activos no cotizados (véase Nota 14).
4. La valoración de los fondos de comercio de consolidación (véase Nota 8).
5. El importe de determinadas provisiones (véase Nota 19).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2006 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.





017666148

**CLASE 8.ª**

de 2014 a 2017

**f) Principios de consolidación**

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para aquellas sociedades sobre las que se tiene la capacidad para ejercer control efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión y el poder de dirigir las políticas financieras y operativas de la entidad; por el método proporcional se han consolidado aquellas sociedades gestionadas conjuntamente con terceros y en los casos que procede, cuando se posee una influencia significativa pero no se tiene la mayoría de votos ni se gestiona conjuntamente con terceros, siendo la participación superior al 20%, mediante la aplicación del método de la participación (véase Nota 13).

La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. Por consiguiente, cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere el valor en libros de dichos intereses minoritarios se reconoce con cargo a las participaciones de la Sociedad Dominante. La participación de los minoritarios en:

1. El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo "Intereses minoritarios" del balance de situación consolidado, dentro del capítulo de Patrimonio Neto del Grupo.
2. Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo "Resultado del ejercicio atribuible a Intereses minoritarios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en las cuentas de resultados consolidadas desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

Los saldos y transacciones significativas efectuadas entre sociedades consolidadas por integración global y proporcional, así como los resultados incluidos en las existencias procedentes de compras a otras sociedades del Grupo, han sido eliminados en el proceso de consolidación.

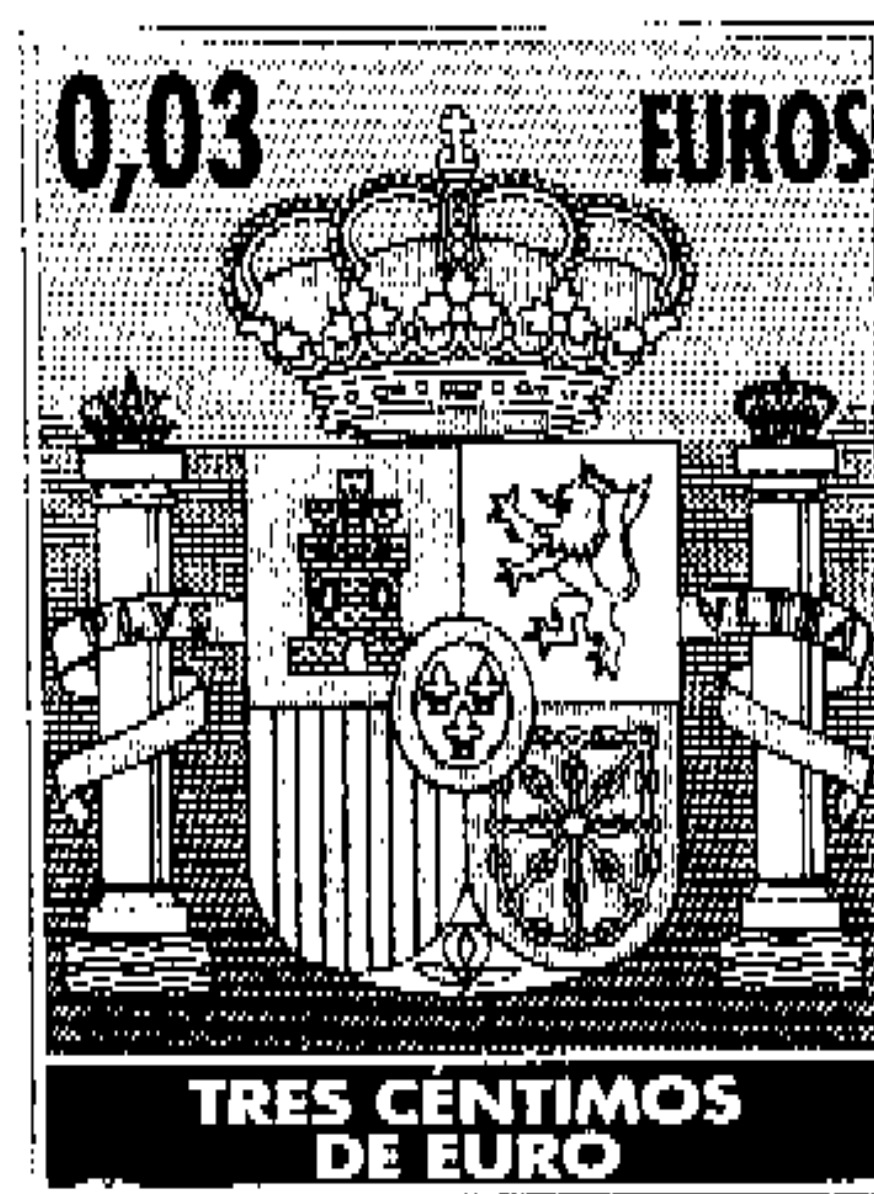
Con el objetivo de homogeneizar los principios y criterios contables de las sociedades del Grupo a los del Grupo Metrovacesa, se han realizado determinados ajustes de homogeneización, entre los que destacan:

1. Aplicación del criterio de entrega para reconocer las ventas de las promociones inmobiliarias de las sociedades del Grupo y asociadas.
2. Aplicación de todos los demás criterios de las Normas Internacionales de Información Financiera a todas las sociedades del Grupo y asociadas.

No ha sido necesario ningún ajuste de homogeneización temporal ya que la fecha de cierre de todas las sociedades del Grupo y asociadas es el 31 de diciembre de cada año.

**g) Diferencias de primera consolidación**

Desde el 1 de enero de 2004, fecha de transición del Grupo a las NIIF, en la fecha de una adquisición, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición) se imputa a resultados en el periodo de adquisición.



017666149

CLASE 8.<sup>a</sup>

P. 2014311

#### h) Variaciones en el perímetro de consolidación

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo Metrovacesa (formado por Metrovacesa, S.A. y sus sociedades dependientes) durante los ejercicios 2006 y 2005 han sido las siguientes:

##### Entradas al perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2005 se produjo la entrada en el perímetro de consolidación de las siguientes sociedades:

Sociedad	Domicilio	% Participación	Coste Miles de euros
<b>Sociedades del Grupo y multigrupo:</b>			
Pauxilisper, S.L.	Madrid	100%	3
Habitatrix, S.L.	Madrid	100%	3
Pentapolitano. S.A.	Madrid	100%	60
Grupo Gecina	París	68,54%	2.005.657 (**)
<b>Sociedades asociadas:</b>			
Grupo Gecina	París	30% (*)	1.672.092
Ferrosur Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	Málaga	30%	4
Promotora Inmobiliaria Margen Derecha, S.L.	Bilbao	50% (***)	9.000
Alqlunia 13, S.L.	Burgos	42%	2.520

(\*) Tras adquirir un 30% de la sociedad en marzo de 2005, se consolidó por el método de la participación este porcentaje durante los meses de marzo, abril y mayo de 2005. Tras aumentar la participación de Metrovacesa en Gecina al 68,54% en junio de 2005, se procedió a consolidar por integración global entre el 1 de junio y el 31 de diciembre de 2005.

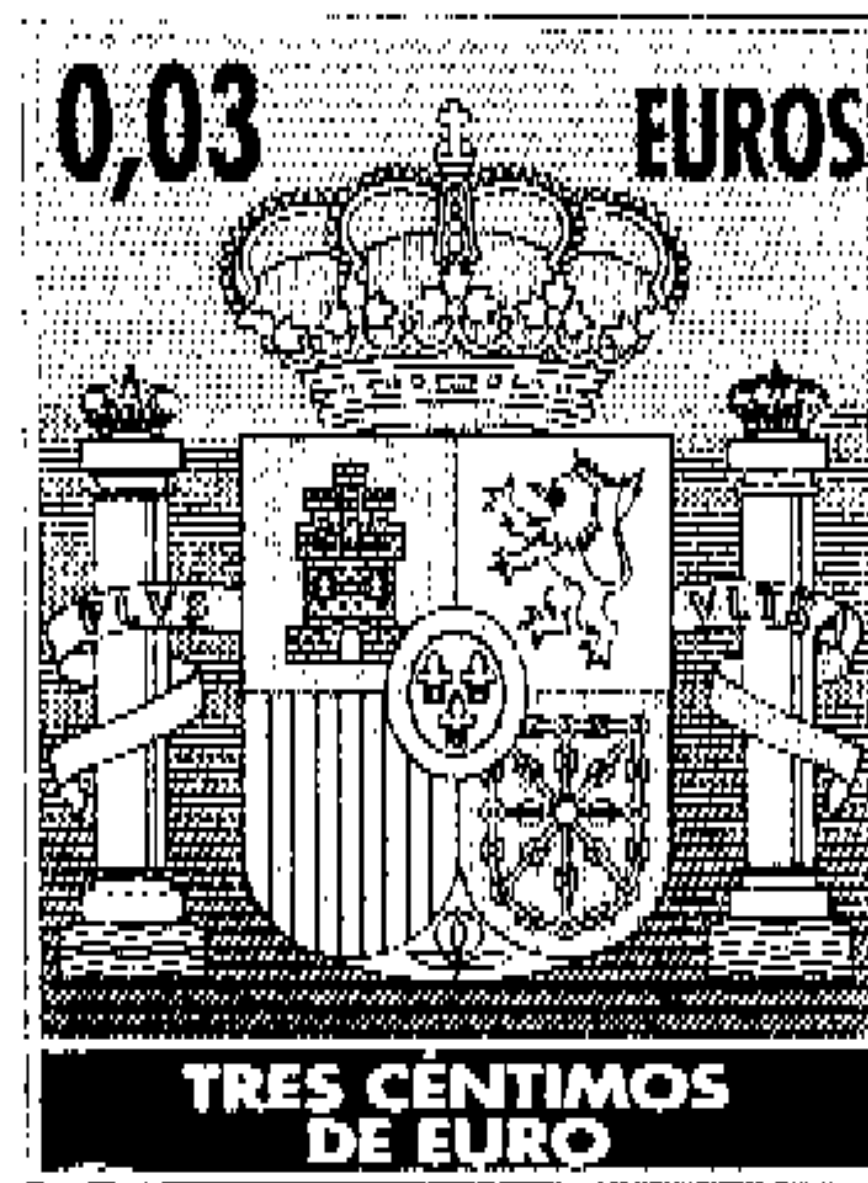
(\*\*) Corresponde al coste del 38,54% de participación adicional adquirida en junio de 2005.

(\*\*\*) La sociedad Promotora Inmobiliaria Margen Derecha, S.L. está participada por el Grupo Metrovacesa de forma directa en un 50% y en un 72,5% si sumamos la participación directa e indirecta ya que el otro 50% pertenece a la sociedad Promociones Inmobiliarias Jaureguizar, S.L. que a su vez está participada en un 45% por el Grupo Metrovacesa.

La variación más significativa correspondió a la adquisición de Gecina habiéndose desarrollado la operación conforme a los siguientes pasos:

1. El 14 de marzo de 2005, Metrovacesa, S.A. adquirió una participación del 30% de Gecina a AGF y Azur-GMF por importe de 1.672.092 miles de euros (89,75 euros por acción).
2. A continuación, el día 15 de marzo de 2005, Metrovacesa, S.A. registró una oferta pública de adquisición por el 100% de las acciones restantes de Gecina con dos diferentes alternativas para los accionistas de la misma: (a) pago en metálico de 87,65 euros por acción a pagar el día de cierre de la operación, (b) pago en metálico de 89,75 euros por acción a pagar el 30 de diciembre de 2005, en los mismos términos que los aceptados por AGF y Azur-GMF.





017666150

**CLASE 8.ª**

3. El día 1 de junio de 2005, se comunicó el resultado final de la oferta pública de adquisición, según el cual Metrovacesa, S.A. alcanzó una participación total del 68,54% de las acciones de Gecina. Cabe destacar que, en junio de 2005, Metrovacesa, S.A. percibió un dividendo de 157,5 millones de euros de Gecina, a razón de 3,70 euros por acción, que se registró minorando el coste de la participación en Gecina.

En el ejercicio 2006 la única entrada en el perímetro de consolidación ha sido la siguiente:

Sociedad	Domicilio	% Participación	Coste Miles de euros
<b>Sociedades del Grupo y multigrupo:</b> Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.L.	Madrid	100%	34.901

Con fecha 22 de diciembre de 2006, la Sociedad Dominante ha constituido la sociedad Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.L. mediante la aportación del pleno dominio de una serie de edificios sitios en Alcorcón, Pavones y Valdebernardo (Madrid) y Benta Berri (San Sebastián), siendo su coste en el momento de la aportación de 41.902 miles de euros y su valor neto contable de 34.901 miles de euros. El objeto social de esta sociedad es la adquisición, promoción, construcción, explotación, arrendamiento y enajenación de viviendas.

Adicionalmente, en el ejercicio 2006 la participación en Gecina ha variado del 68,54%, ostentado en el ejercicio pasado, al 68,36% derivado de la ampliación del número de títulos en la filial francesa por la conversión de opciones sobre acciones.

**Salidas del perímetro de consolidación**

En el ejercicio 2005 no se produjeron salidas del perímetro de consolidación.

En el ejercicio 2006 se ha producido la salida del perímetro de consolidación de las sociedades Inmocris-Sociedade Inmobiliaria, S.A. y Ferrosur Desarrollos Inmobiliarios, S.L., debido a las liquidaciones de las mismas.

**Otros cambios en el perímetro**

En el ejercicio 2005 el porcentaje efectivo de participación en la sociedad Teslabarri, S.L. pasó del 100% al 72,5% (directo más indirecto) al transmitirse la participación de Metroparque, S.A. a la sociedad Promotora Inmobiliaria Margen Derecha, S.L.

La participación en Planiger Milenium, S.A. pasó de un 50% a un 35% en febrero de 2005, y la participación en Zingurmun Iberia, S.L. pasó de un 40% al 100% en el mes de abril de 2005 dejando de ser sociedad asociada para pasar a considerarse empresa del Grupo.

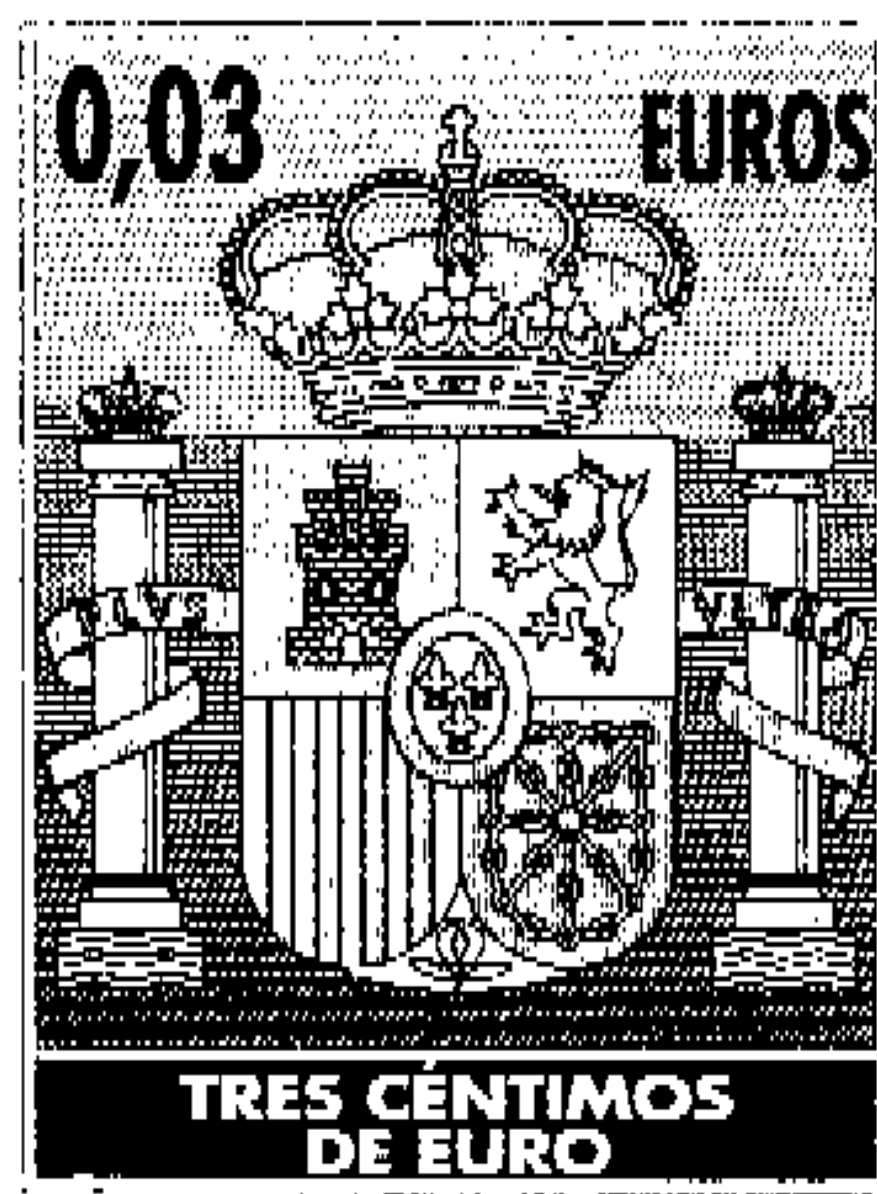
Con fecha 8 de mayo de 2005 los Órganos de Administración de Metroparque, S.A. y Federico Moyua 1, S.L. suscribieron el proyecto de fusión por absorción complementado por escrito de fecha 8 de junio de 2005. Con fecha 27 de octubre del mismo año se otorgó la escritura de fusión por absorción y ampliación de capital en la que se establecía que Federico Moyua 1, S.L. (sociedad absorbida) se fusionaba con Metroparque, S.A. (sociedad absorbente) quedando la primera disuelta, sin liquidación, adquiriendo la sociedad absorbente, en bloque, a título de sucesión universal, todo el patrimonio de la sociedad disuelta, asumiendo todas las deudas que constituyen los pasivos exigibles y subrogándose en cuantos derechos, acciones,





CLASE 8.<sup>a</sup>

10 INVIENES



017666151

expectativas, obligaciones y responsabilidades que por cualquier título o causa pudieran proceder de la sociedad absorbida.

Adicionalmente, el 28 de octubre de 2005 se procedió al otorgamiento de la escritura de fusión por absorción entre las sociedades Metrovacesa Rentas, S.A. (sociedad absorbente) y las sociedades unipersonales absorbidas East Building, S.L., Inmobiliaria Pozas, S.L., Desarrollo Comercial Urbano de Canarias, S.L., Metropolitana Titular de Inmuebles, S.A., Metroprice Peninsular 1, S.L. y Metroprice Canarias, S.L. La fusión se realizó previa disolución sin liquidación de las sociedades absorbidas, cuyos respectivos e íntegros patrimonios se transmitieron en bloque a la sociedad absorbente que los adquirió a título de sucesión universal, sin que esta adquisición conllevara aumento de capital.

Ambas fusiones se aprobaron por las respectivas Juntas de Accionistas con fecha 30 de junio de 2005 y tuvieron efectos económicos desde el día 1 de enero de 2005, fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas se consideraron realizadas por cuenta de la absorbente.

En el ejercicio 2006, Pauxilisper, S.L. ha cambiado su denominación social a Atlantys Espacios Comerciales, S.L. Adicionalmente, Metrovacesa, S.A. ha vendido la participación del 50% que poseía en dicha sociedad, lo que ha supuesto un cambio del método de consolidación, pasando de global a proporcional.

El ejercicio social de todas las sociedades que forman el perímetro de consolidación, tanto dependientes como asociadas, finaliza el 31 de diciembre de cada año.

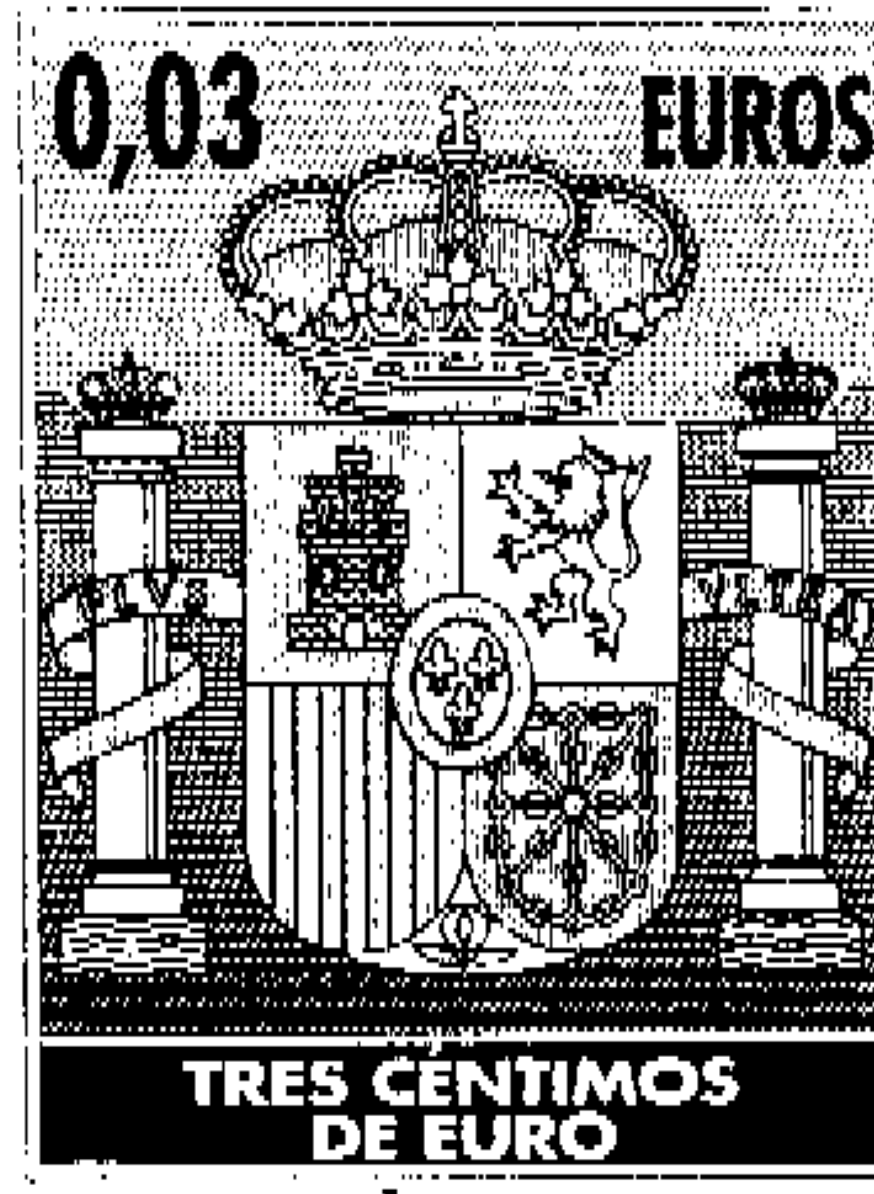
En el Anexo I de esta Memoria se detallan estas sociedades incluidas en el perímetro de consolidación así como la información relevante relacionada con las mismas.

### 3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución de beneficios formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2006	2005
<b>Bases de reparto:</b>		
Resultado del ejercicio (Beneficio)	<b>385.097</b>	<b>232.781</b>
<b>Aplicación:</b>		
A Reserva legal	-	9.285
A Reservas voluntarias	9.960	59.618
A Dividendos-		
Dividendo a cuenta	106.877	96.698
Dividendo complementario	267.191	66.162
Prima de Asistencia a Junta	1.069	1.018
	<b>385.097</b>	<b>232.781</b>

A cuenta de la citada propuesta de distribución de resultado, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en su sesión de 14 de diciembre de 2006, aprobó la distribución de un primer dividendo a cuenta de carácter ordinario, de 1 euro por acción, que al 31 de diciembre de 2006 figuraba registrado en el epígrafe "Otros pasivos corrientes" del pasivo del balance de situación adjunto (véase Nota 21), por un total de 101.787 miles de euros, calculado sobre las acciones existentes a cierre de ejercicio que ascendían a 101.787.175 acciones.



017666152

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

MONTAJE

Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en su sesión del 10 de enero de 2007 aprobó que el dividendo a cuenta de 1 euro por acción, antes mencionado, pendiente de pagar, se hiciera extensivo a las acciones nuevas a emitir como consecuencia de la ampliación de capital liberada de una acción nueva por cada 20 antiguas que en ese momento estaba en curso (véase Nota 32).

El dividendo a cuenta total, tras la ampliación de capital liberada, que ascendió a 5.089.358 nuevas acciones, quedó en 106.877 miles de euros, de los que 5.089 miles de euros corresponden a las acciones provenientes de la mencionada ampliación. Este dividendo ha sido pagado con fecha 31 de enero de 2007.

Del estado contable cerrado con fecha 30 de noviembre de 2006 preparado por los Administradores de acuerdo con los requisitos legales del artículo 216 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, se desprendía la existencia de liquidez suficiente para el pago del mismo, cubierta por el saldo a 30 de noviembre de 2006 de líneas de crédito disponibles por 270.487 miles de euros, y una estimación de movimientos de tesorería entre esta fecha y la fecha de pago del dividendo a cuenta, 31 de enero de 2007, que arrojaba unas salidas netas por importe de 6.332 miles de euros, lo que daba una estimación de un saldo total disponible para la fecha de pago de 264.155 miles de euros. Adicionalmente se puso de manifiesto la existencia de resultados suficientes tras la deducción de las cantidades con las que debían dotarse las reservas obligatorias por Ley y disposiciones estatutarias, así como la estimación del impuesto a pagar sobre dichos resultados, no existiendo pérdidas procedentes de ejercicios anteriores.

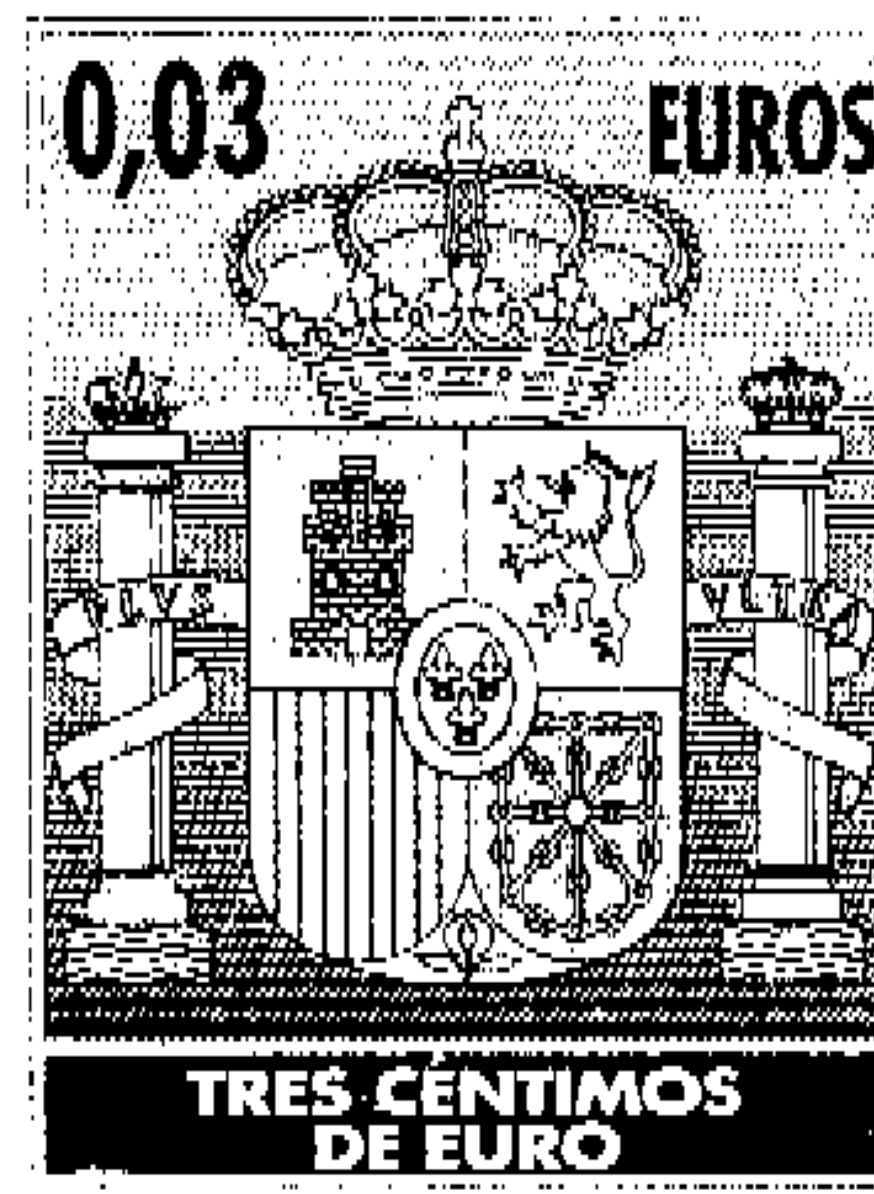
Adicionalmente, se propondrá a la Junta General de Accionistas la aprobación del pago de un dividendo complementario de 2,50 euros por acción, lo que supone un importe total de 267.191 miles de euros, correspondiente a 106.876.533 acciones teniendo en cuenta la ampliación de capital liberada realizada por la Sociedad Dominante e inscrita con fecha 26 de enero de 2007.

**4. Conciliación de los balances al 31 de diciembre de 2005 (aplicación de la NIC 40)**

El detalle del balance consolidado al 31 de diciembre de 2005, que ha sido reexpresado debido al cambio de criterio de coste a valor de mercado es el siguiente:

ACTIVO	Miles de euros				Ref
	31/12/2005 A valor de coste	Efecto 31/12/2004	Efecto 2005	31/12/2005 A valor de mercado	
Fondo de comercio	240.389	-	12.275	252.664	-
Activos intangibles	12.560	-	-	12.560	-
Inmovilizado material	752.113	-	236	752.349	-
Inversiones inmobiliarias	9.995.218	1.194.165	321.457	11.510.840	(a)
Participaciones en empresas asociadas	70.464	1.561	568	72.593	(b)
Activos financieros no corrientes	71.572	-	-	71.572	-
Activos por impuestos diferidos	60.503	-	-	60.503	-
<b>Total Activos no corrientes</b>	<b>11.202.819</b>	<b>1.195.726</b>	<b>334.536</b>	<b>12.733.081</b>	
<b>Total Activos corrientes</b>	<b>2.106.928</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.106.928</b>	
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>13.309.747</b>	<b>1.195.726</b>	<b>334.536</b>	<b>14.840.009</b>	





017666153

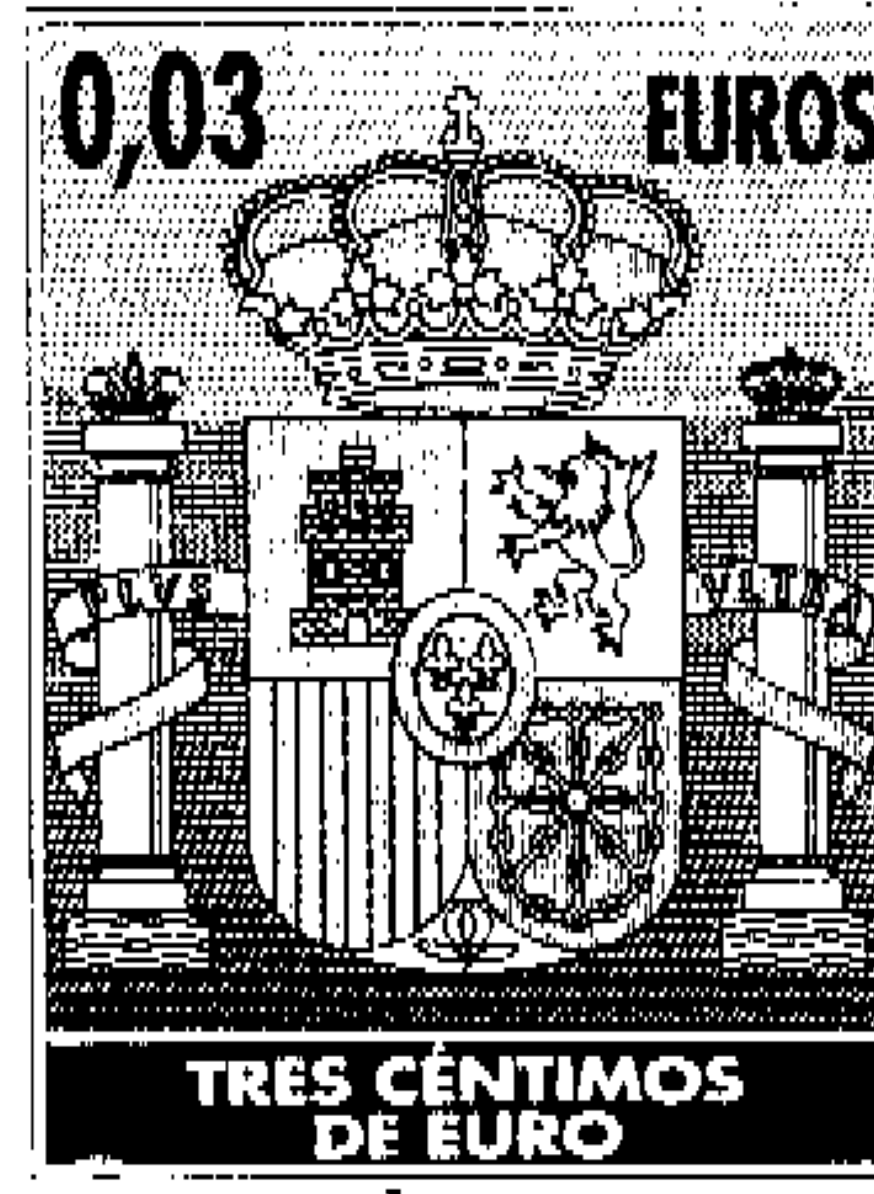
CLASE 8.<sup>a</sup>

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Miles de euros				Ref
	31/12/2005 A valor de coste	Efecto 31/12/2004	Efecto 2005	31/12/2005 A valor de mercado	
Capital suscrito	152.681	-	-	152.681	-
Prima de emisión	1.139.001	-	-	1.139.001	-
Reservas de la Sociedad Dominante	229.192	636.195	1.685	867.072	(c)
Reservas en sociedades consolidadas por integración global o proporcional	39.258	140.012	(18.468)	160.802	(c)
Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	11.261	1.561	-	12.822	(c)
Diferencias de conversión	(3.669)	-	-	(3.669)	-
Ajustes en patrimonio por valoración	(1.641)	-	-	(1.641)	-
Dividendo a cuenta	(96.698)	-	-	(96.698)	-
Intereses minoritarios	1.472.042	-	66.439	1.538.481	(d)
Beneficios consolidados del ejercicio	381.894	-	229.936	611.830	(e)
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>3.323.321</b>	<b>777.768</b>	<b>279.592</b>	<b>4.380.681</b>	
Provisiones no corrientes	57.821	-	-	57.821	-
Deuda financiera no corrientes	5.824.543	-	-	5.824.543	-
Acreeedores por Arrendamiento financieros no corrientes	400.728	-	-	400.728	-
Obligaciones y otros valores negociables no corrientes	1.348.332	-	-	1.348.332	-
Otros pasivos no corrientes	120.340	-	-	120.340	-
Pasivos por impuestos diferidos	189.784	417.958	54.944	662.686	(f)
<b>Total Pasivos no corrientes</b>	<b>7.941.548</b>	<b>417.958</b>	<b>54.944</b>	<b>8.414.450</b>	
<b>Total Pasivos corrientes</b>	<b>2.044.878</b>	-	-	<b>2.044.878</b>	
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>13.309.747</b>	<b>1.195.726</b>	<b>334.536</b>	<b>14.840.009</b>	

El detalle de los principales ajustes realizados en el cambio por criterio, son los siguientes:

- (a) Efecto en inversiones inmobiliarias (NIC 40). Incluye la reversión de las amortizaciones y provisiones.
- (b) Efecto en el valor de las sociedades integradas por el método de la participación.
- (c) Efecto en reservas, netas del efecto fiscal.
- (d) Efecto en los Intereses minoritarios.
- (e) Efecto en el resultado neto del ejercicio 2005.
- (f) Impacto del cambio de criterio en los impuestos diferidos.





017666154

**CLASE 8.ª**

P. 03/01/01

El cambio de criterio de coste a valor razonable en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2005 ha sido el siguiente:

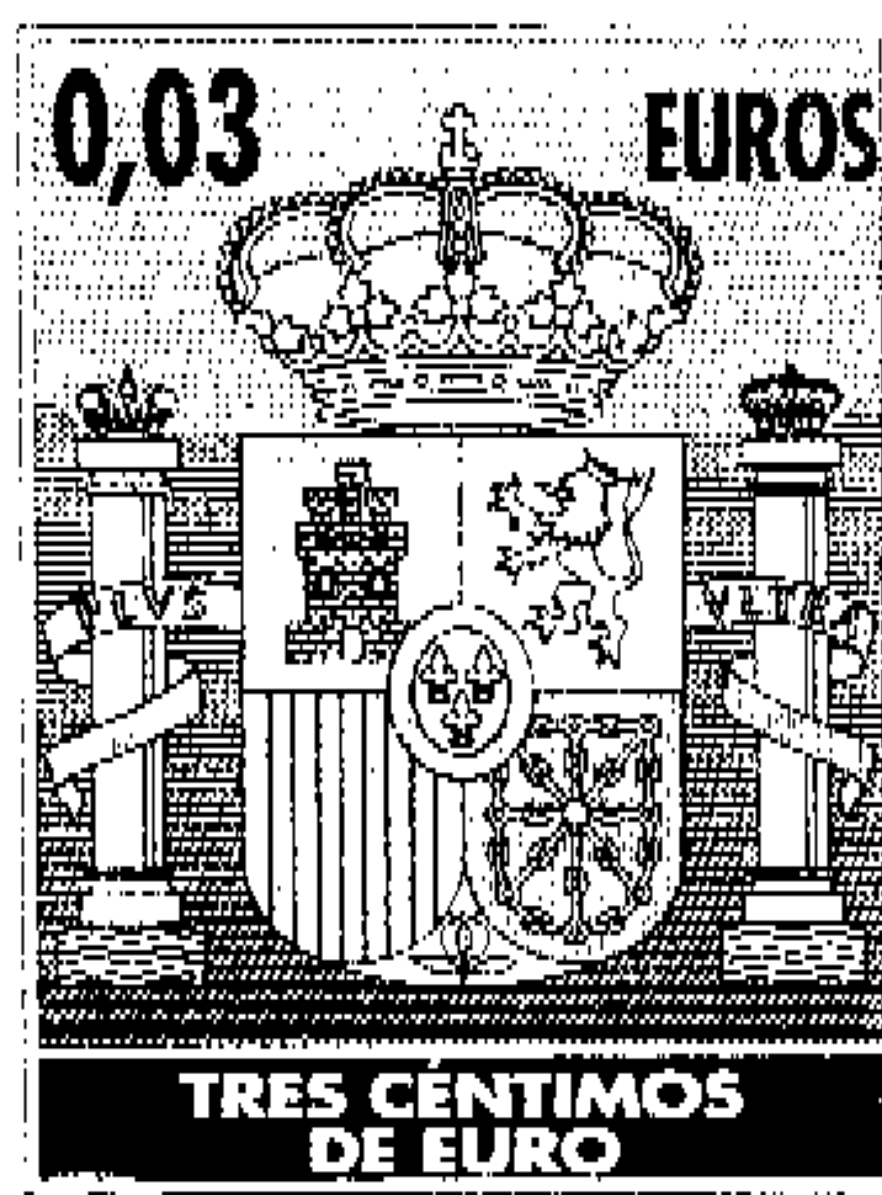
	Miles de euros			Ref
	31/12/05 A valor de coste	Efecto Cambio de Criterio	31/12/2005 A valor de mercado	
Ingresos por ventas	1.143.654	-	1.143.654	-
Coste de ventas	(506.438)	-	(506.438)	-
Gastos de personal	(58.428)	-	(58.428)	-
Dotación a la amortización	(91.083)	81.879	(9.204)	(a)
Servicios exteriores y tributos	(57.630)	-	(57.630)	-
Variación provisión de tráfico	401	-	401	-
Resultados por venta de Inversiones inmobiliarias	256.058	(98.618)	157.440	(b)
<b>Resultado de explotación</b>	<b>686.534</b>	<b>(16.739)</b>	<b>669.795</b>	
Ingresos financieros	33.710	-	33.710	-
Gastos financieros	(271.726)	-	(271.726)	-
Gastos financieros capitalizados	42.137	-	42.137	-
Pérdidas netas por deterioro	(12.503)	10.688	(1.815)	(c)
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	-	337.304	337.304	(d)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	12.121	7.246	19.367	(e)
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>490.273</b>	<b>338.499</b>	<b>828.772</b>	
Impuesto sobre las ganancias	(76.080)	(54.944)	(131.024)	-
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>414.193</b>	<b>283.555</b>	<b>697.748</b>	
Resultado atribuido a la minoría	32.299	53.619	85.918	(f)
<b>Resultado atribuible al Grupo</b>	<b>381.894</b>	<b>229.936</b>	<b>611.830</b>	-

El detalle de los principales ajustes realizados por el cambio de criterio son los siguientes:

- (a) Reversión de la amortización del ejercicio 2005 para inversiones inmobiliarias.
- (b) Recálculo de los beneficios por venta de activos.
- (c) Recálculo de las pérdidas netas por deterioro.
- (d) Impacto en el resultado de la variación del valor de las inversiones inmobiliarias.
- (e) Impacto en los resultados de las sociedades valoradas por el método de la participación.
- (f) Impacto en el resultado de los Intereses minoritarios.



CLASE 8.<sup>a</sup>



017666155

## 5. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Metrovacesa correspondientes al ejercicio 2006 se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración:

### a) Fondo de comercio

El fondo de comercio generado en la consolidación representa el exceso del coste de adquisición sobre la participación del Grupo en el valor razonable de los activos y pasivos identificables de una sociedad dependiente o entidad controlada conjuntamente en la fecha de adquisición.

Las diferencias positivas entre el coste de las participaciones en el capital de las entidades consolidadas respecto a los correspondientes valores teórico-contables adquiridos, ajustados en la fecha de primera consolidación, se imputan de la siguiente forma:

1. Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los activos cuyos valores de mercado fuesen superiores a los valores netos contables con los que figuran en sus balances de situación.
2. Las diferencias restantes se registran como un fondo de comercio, que se asigna a una o más unidades generadoras de efectivo específicas.

Los fondos de comercio sólo se registran cuando han sido adquiridos a título oneroso y representan, por tanto, pagos anticipados realizados por la entidad adquirente de los beneficios económicos futuros derivados de los activos de la entidad adquirida que no sean individual y separadamente identificables y reconocibles.

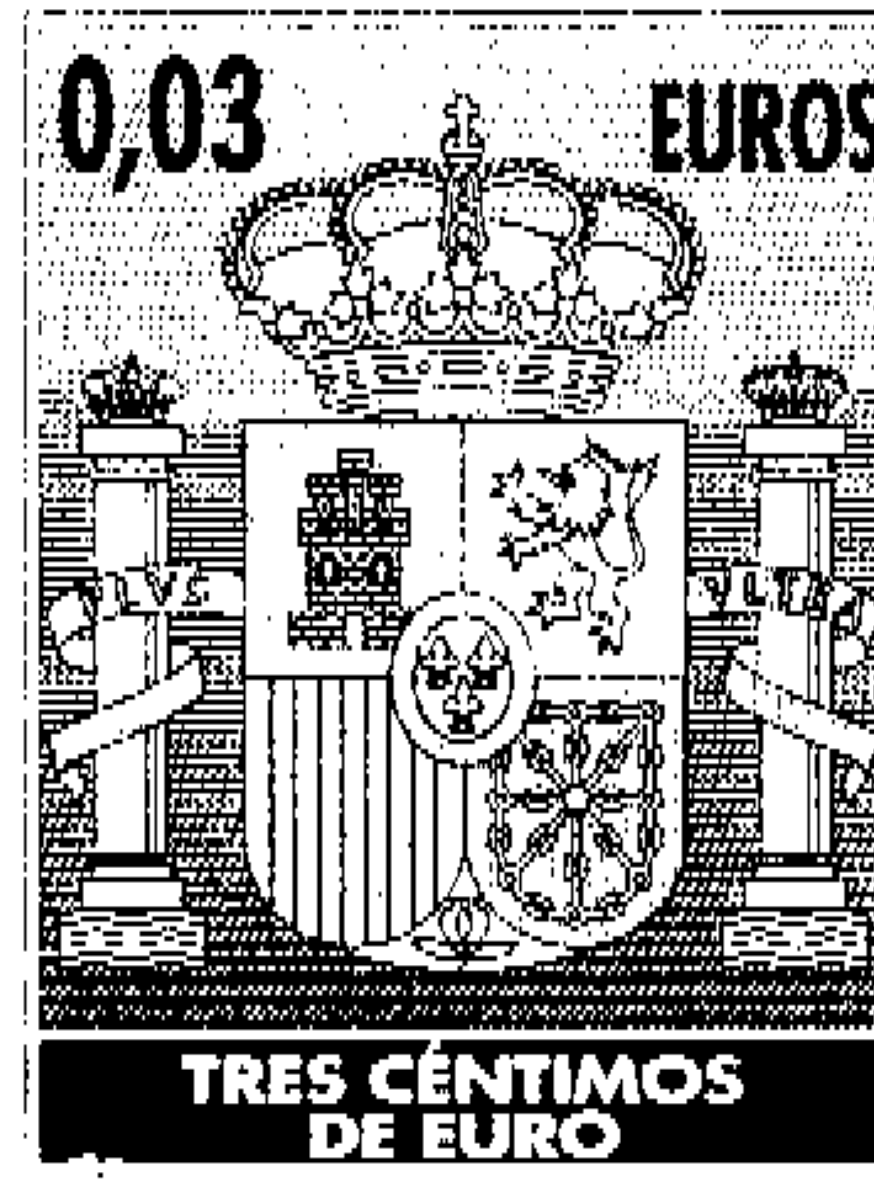
Los fondos de comercio adquiridos a partir del 1 de enero de 2004 se mantienen valorados a su coste de adquisición y los adquiridos con anterioridad a esa fecha se mantienen por su valor neto registrado al 31 de diciembre de 2003. En ambos casos, con ocasión de cada cierre contable se procede a estimar si se ha producido en ellos algún deterioro que reduzca su valor recuperable a un importe inferior al coste neto registrado y, en caso afirmativo, se procede a su oportuno saneamiento utilizándose como contrapartida el epígrafe "Pérdidas netas por deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, puesto que tal y como establece la NIIF 3 los fondos de comercio no son objeto de amortización. Las pérdidas por deterioro relacionadas con los fondos de comercio no son objeto de reversión posterior.

En el momento de la enajenación de una sociedad dependiente o entidad controlada conjuntamente, el importe atribuible del fondo de comercio se incluye en la determinación de los beneficios o las pérdidas procedentes de la enajenación.

En la fecha de transición se reclasificaron como mayor valor de las "Inversiones en empresas asociadas" fondos de comercio por importe de 10.470 miles de euros (fundamentalmente relacionados con la sociedad Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.). Adicionalmente se sanearon fondos de comercio existentes a la fecha (a excepción del fondo de comercio asociado a Inmobiliaria Zabálburu, S.A.) con cargo a reservas (acorde a NIIF 1 "Adopción de NIIF por primera vez"), por un importe total de 193 miles de euros.

El fondo de comercio asociado a Inmobiliaria Zabálburu, S.A. surgió en el ejercicio 2001 como consecuencia de la fusión de Bami con Inmobiliaria Zabálburu, S.A. e Inmopark 92 Madrid, S.A. (Sociedad Unipersonal). Dicho fondo de comercio fue calculado por la diferencia existente entre el valor contable de la participación de Bami en el capital de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. y el valor de los fondos propios de la mencionada sociedad dependiente, corregido en el importe de las plusvalías tácitas asignadas a los activos de dicha





017666156

## CLASE 8.<sup>a</sup>

sociedad. Dicho fondo de comercio ascendía a 15.974 miles de euros, valor neto contable en la fecha de transición, momento en que se dejó de amortizar.

Las diferencias negativas entre el coste de las participaciones en el capital de las entidades consolidadas y asociadas respecto a los correspondientes valores teórico-contables adquiridos, ajustados en la fecha de primera consolidación se denominan fondos de comercio negativos y no son significativos. En la fecha de transición se cancelaron todos los fondos de comercio negativos existentes a la fecha con abono a reservas (acorde a NIIF 1 "Adopción de NIIF por primera vez"), por un importe total de 199 miles de euros.

Al cierre del ejercicio 2006 el fondo de comercio más significativo corresponde a la adquisición del 68,54% del capital de Gecina en el ejercicio 2005, que generó un fondo de comercio de 235.716 miles de euros (véase Nota 8).

### b) *Activos intangibles*

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados por las entidades consolidadas. Sólo se reconocen contablemente aquéllos cuyo coste puede estimarse de manera razonablemente objetiva y de los que las entidades consolidadas estiman probable obtener en el futuro beneficios económicos.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Los costes incurridos como consecuencia de las concesiones administrativas se amortizan a lo largo del periodo de concesión de forma lineal. Las aplicaciones informáticas se amortizan linealmente entre 4 y 5 años.

### c) *Inmovilizado material*

Algunos de los bienes del inmovilizado material adquiridos con anterioridad a 1983 se hallan valorados a precio de coste actualizado de acuerdo con las disposiciones de la Ley 9/1983, de 13 de julio. Las adquisiciones posteriores se han valorado a precio de adquisición o coste de producción.

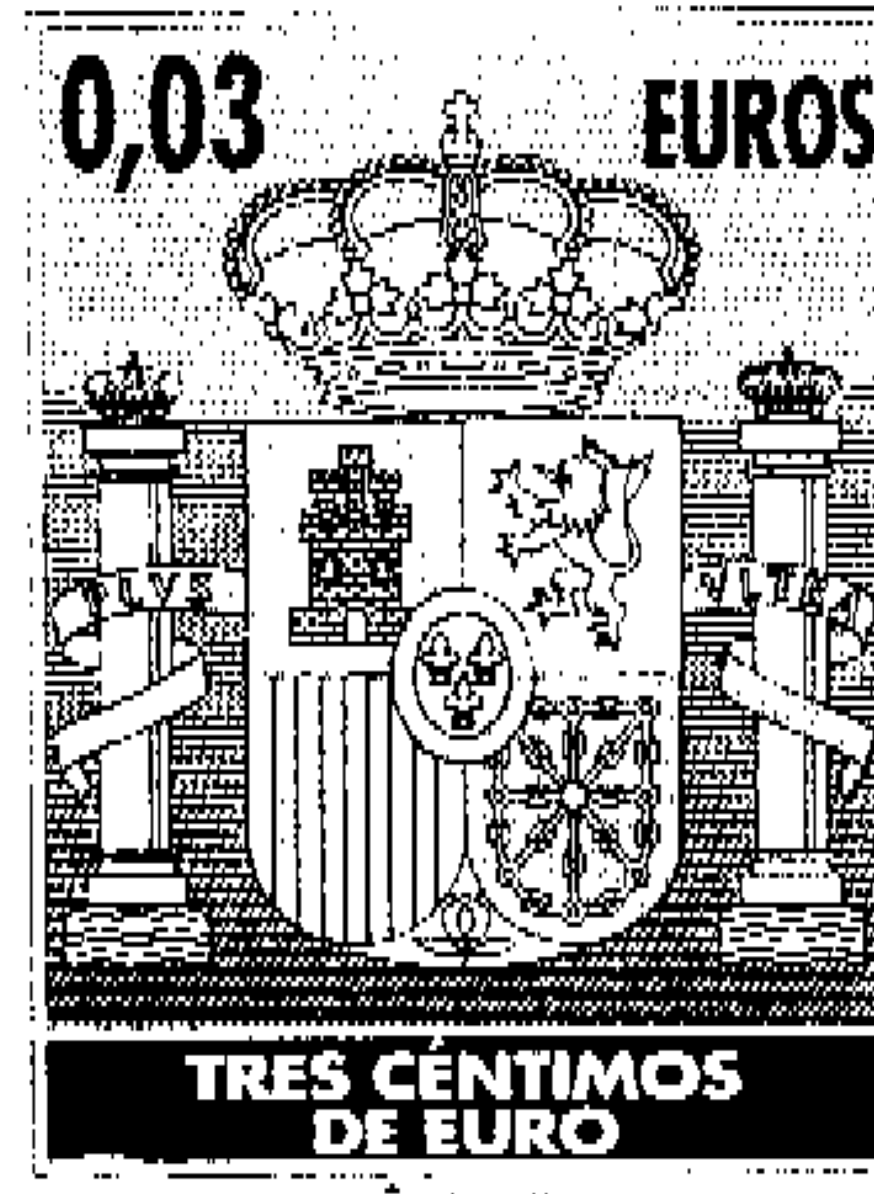
Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

Los intereses y otras cargas financieras incurridos durante el periodo de construcción del inmovilizado material se consideran como mayor coste del inmovilizado en curso (véase apartado q) de esta misma Nota).

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual, entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.





017666157

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos que lo integran, tal y como se indica a continuación:

	Años de vida útil
Inmuebles para uso propio	50-80
Otras instalaciones	5-20
Mobiliario	5-15
Equipos procesos información	4-8
Otro inmovilizado	4-12

Los activos en construcción destinados a la producción, a fines administrativos, o a otros fines aún por determinar, se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioros de valor reconocidas. El coste incluye los honorarios profesionales. La amortización de estos activos comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos.

Los activos, distintos de las inversiones inmobiliarias, mantenidos en virtud de arrendamientos financieros se amortizan durante sus vidas útiles previstas siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad o, cuando éstas son más cortas, durante el plazo del arrendamiento pertinente.

Con ocasión de cada cierre contable, las sociedades consolidadas analizan si existen indicios, tanto internos como externos, de que el valor neto de los elementos de su activo material excede de su correspondiente importe recuperable, en cuyo caso, reducen el valor en libros del activo de que se trate hasta su importe recuperable y ajustan los cargos futuros en concepto de amortización en proporción a su valor en libros ajustado y a su nueva vida útil remanente, en el caso de ser necesaria una reestimación de la misma.

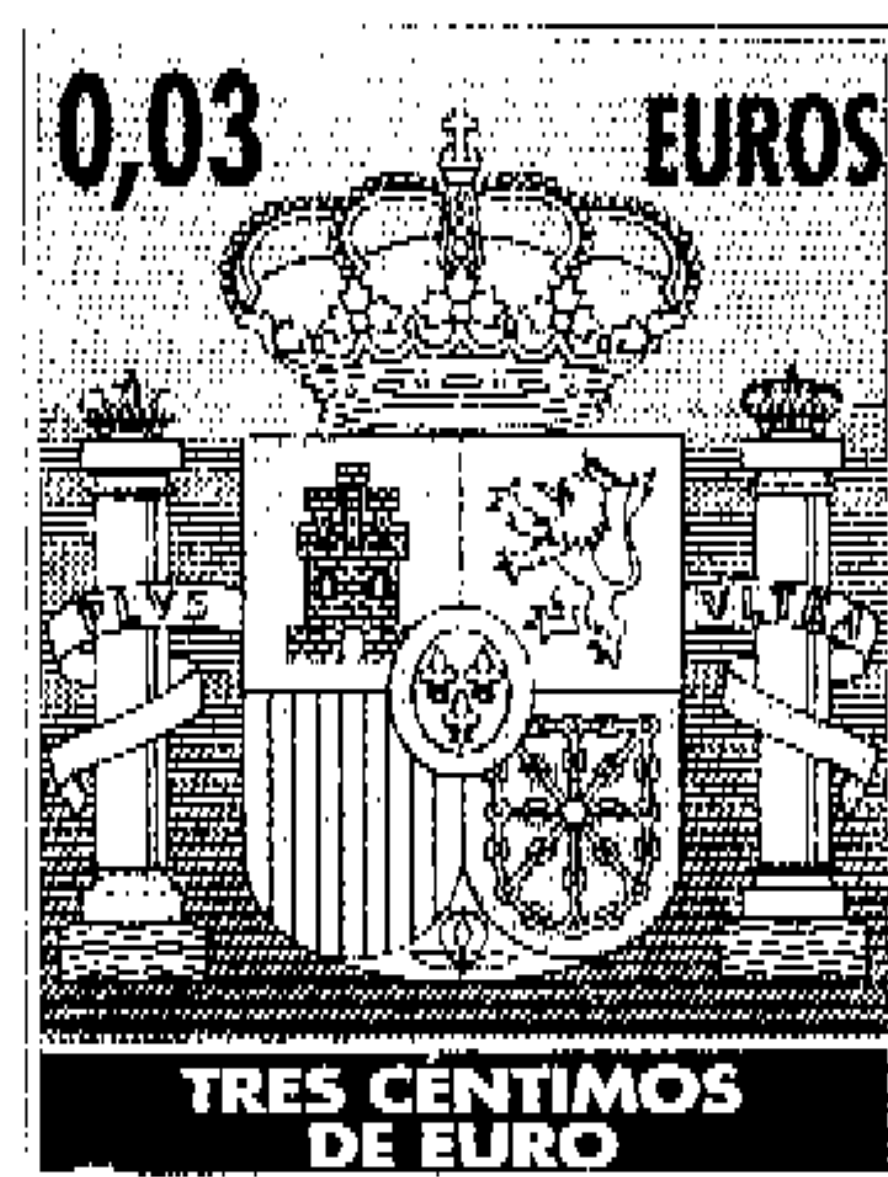
De forma similar, cuando existen indicios de que se ha recuperado el valor de un activo material, las entidades consolidadas registran la reversión de la pérdida por deterioro contabilizada en periodos anteriores y ajustan, en consecuencia, los cargos futuros en concepto de su amortización. En ningún caso, la reversión de la pérdida por deterioro de un activo puede suponer el incremento de su valor en libros por encima de aquél que tendría si no se hubieran reconocido pérdidas por deterioro en ejercicios anteriores.

**d) Inversiones inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del ejercicio y no son objeto de amortización anual. Corresponden a los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Los beneficios o pérdidas derivados de variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del periodo en que surgen.

Durante el periodo de ejecución de obras, el activo no se revaloriza y únicamente se capitalizan los costes de ejecución y los gastos financieros. En el momento en que dicho activo entra en explotación, se registra a valor razonable.



017666158

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina semestralmente, junio y diciembre, tomando como valores de referencia las tasaciones realizadas por expertos independientes (CB Richard Ellis, Tasaciones Hipotecarias, S.A., Foncier Expertise, Catella Valuation Advisors y Atis Real State), de forma que al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. En los trimestres intermedios, marzo y septiembre, el Grupo realiza valoraciones internas.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo es la de descuento de flujos de caja, que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, en un horizonte temporal de diez años y un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad ("yield") estimada. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización. Los criterios de valoración aplicados son idénticos a los utilizados en ejercicios anteriores.

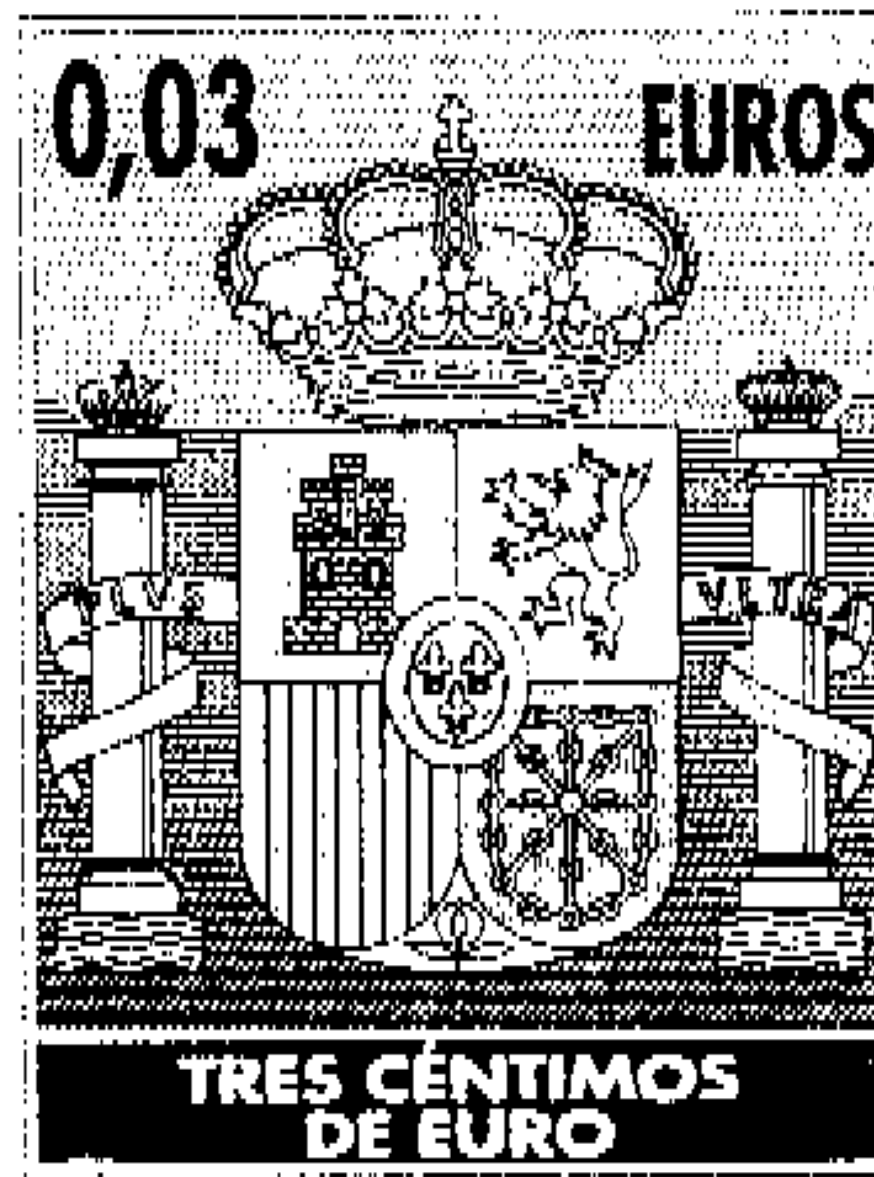
Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.

Determinados activos, por su especial casuística, se valoran por otro tipo de métodos: Initial yield, Hardcore, Term and Reversion, basados en la capitalización de rentas a una tasa determinada o por comparables, que consiste en aplicar un valor estimado por metro cuadrado, que se ha obtenido del estudio de operaciones comparables en la zona en los últimos dos años.

Como consecuencia de la fusión realizada durante el ejercicio 2001 de Bami con Inmobiliaria Zabálburu, S.A. e Inmopark 92 Madrid, S.A. (Sociedad Unipersonal) (véase Nota 11), se asignaron plusvalías a inversiones inmobiliarias que se han amortizado hasta el 31 de diciembre de 2004, fecha de primera aplicación del criterio de valor razonable establecido en la NIC 40, a excepción de las correspondientes a los terrenos en los que están construidos los inmuebles mencionados, que ascendían a esa fecha aproximadamente a 38.193 miles de euros. La imputación a terrenos de las plusvalías de activos aportados por Inmobiliaria Zabálburu, S.A. se realizó a partir de las tasaciones de expertos independientes obtenidas para los principales inmuebles. Esta fusión tuvo efectos económicos y jurídicos desde el 1 de enero de 2001, habiéndose registrado en ese momento todos los activos y pasivos en los estados financieros de la sociedad receptora de la aportación al valor neto en libros de la sociedad aportante, con excepción de los siguientes elementos patrimoniales:

	Miles de euros
Asignación de plusvalías de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. a activos fijos	99.468
Asignación de plusvalías de Inmopark 92 Madrid, S.A.U. a activos circulantes	4.075
Impuesto diferido en la asignación de plusvalías (Nota 23)	(31.266)
Fondo de comercio (Nota 8)	18.795
<b>Total plusvalía neta</b>	<b>91.072</b>





017666159

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

La totalidad de las plusvalías asignadas como consecuencia de la adquisición de Gecina realizada durante el ejercicio 2005 asciende a 53.749 miles de euros. La imputación de las plusvalías a activos aportados por Gecina se realizó a partir de las tasaciones de expertos independientes obtenidas para los principales inmuebles al 30 de junio de 2005, según el siguiente detalle:

	Miles de euros
Inversiones inmobiliarias	6.171
Inmovilizado material	47.578
	53.749
Importe atribuible a socios externos en la asignación de plusvalías	(15.384)
Fondo de comercio (Nota 8)	235.716
<b>Total plusvalía neta</b>	<b>274.081</b>

No se registró ningún impuesto diferido por la diferencia entre la base fiscal de los activos revalorizados y su base contable ya que Gecina tributa en el régimen especial SIIC (véase apartado o) de esta misma).

**Bienes en régimen de arrendamiento financiero**

Los derechos de uso y de opción de compra derivados de la utilización de inmovilizados materiales considerados en régimen de arrendamiento financiero se registran por el valor de contado del bien en el momento de la adquisición, clasificándose según la naturaleza del bien afecto al contrato cuando los términos del arrendamiento transfieran significativamente al Grupo todos los riesgos y ventajas de la propiedad del bien. Al 31 de diciembre de 2006 y 2005, la totalidad de dichos derechos corresponden a inversiones inmobiliarias, y en consecuencia, se valoran a valor de mercado y no se amortizan.

En el epígrafe "Acreedores por arrendamientos financieros", corrientes y no corrientes, del balance consolidado se refleja la deuda total por las cuotas de arrendamiento a su valor actual, es decir, minorando los gastos financieros. El gasto financiero de la operación se registra en la cuenta de resultados con un criterio financiero.

Todos los otros arrendamientos se consideran como arrendamientos operativos y se registran como gasto en base a su devengo anual.

**e) Deterioro de valor de activos materiales y activos intangibles**

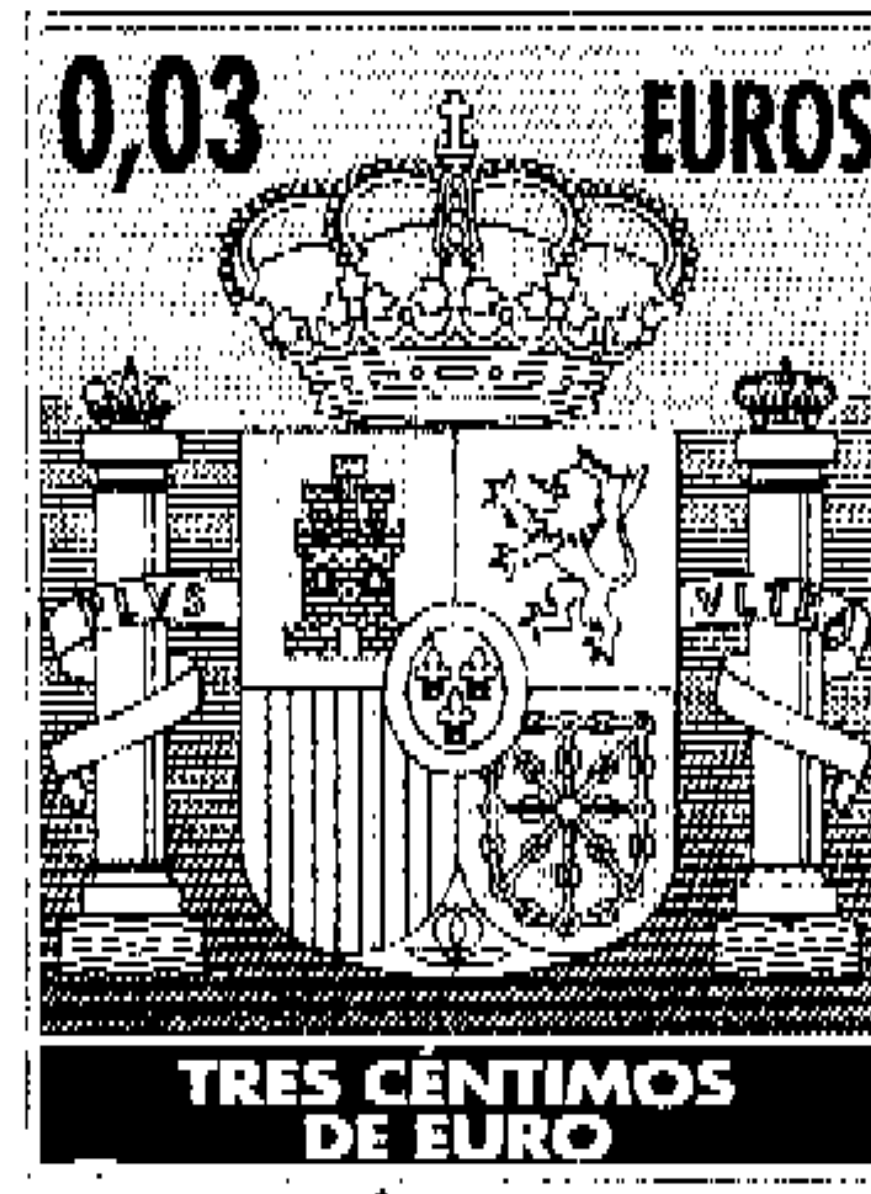
En la fecha de cada cierre de ejercicio, el Grupo Metrovacesa revisa los importes en libros de sus activos materiales e intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no





CLASE 8.<sup>a</sup>



017666160

haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores.

#### f) *Arrendamientos*

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran sustancialmente los riesgos y ventajas derivados de la propiedad al arrendatario. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

##### *Arrendamientos financieros*

Se consideran operaciones de arrendamiento financiero, por tanto, aquéllas en las que los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien objeto del arrendamiento se transfieren al arrendatario, quien, habitualmente, tiene la opción de adquirirlo al finalizar el contrato en las condiciones acordadas al formalizarse la operación.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras de un bien, la suma de los valores actuales de los importes que recibirán del arrendatario más el precio de ejercicio de la opción de compra se registra como una financiación prestada a terceros por el importe de la inversión neta del Grupo en los arrendamientos.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, presentan los activos que están adquiriendo en el balance de situación consolidado, según lo mencionado en los apartados c) y d) anteriores según la naturaleza del bien objeto del contrato, y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe (que será el menor del valor razonable del bien arrendado o de la suma de los valores actuales de las cantidades a pagar al arrendador más, en su caso, el precio de ejercicio de la opción de compra). Estos activos se amortizan, si son inmovilizados materiales, con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales.

En ambos casos, los ingresos y gastos financieros con origen en estos contratos se abonan y cargan, respectivamente, a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de forma que el rendimiento se mantenga constante a lo largo de la vida de los contratos.

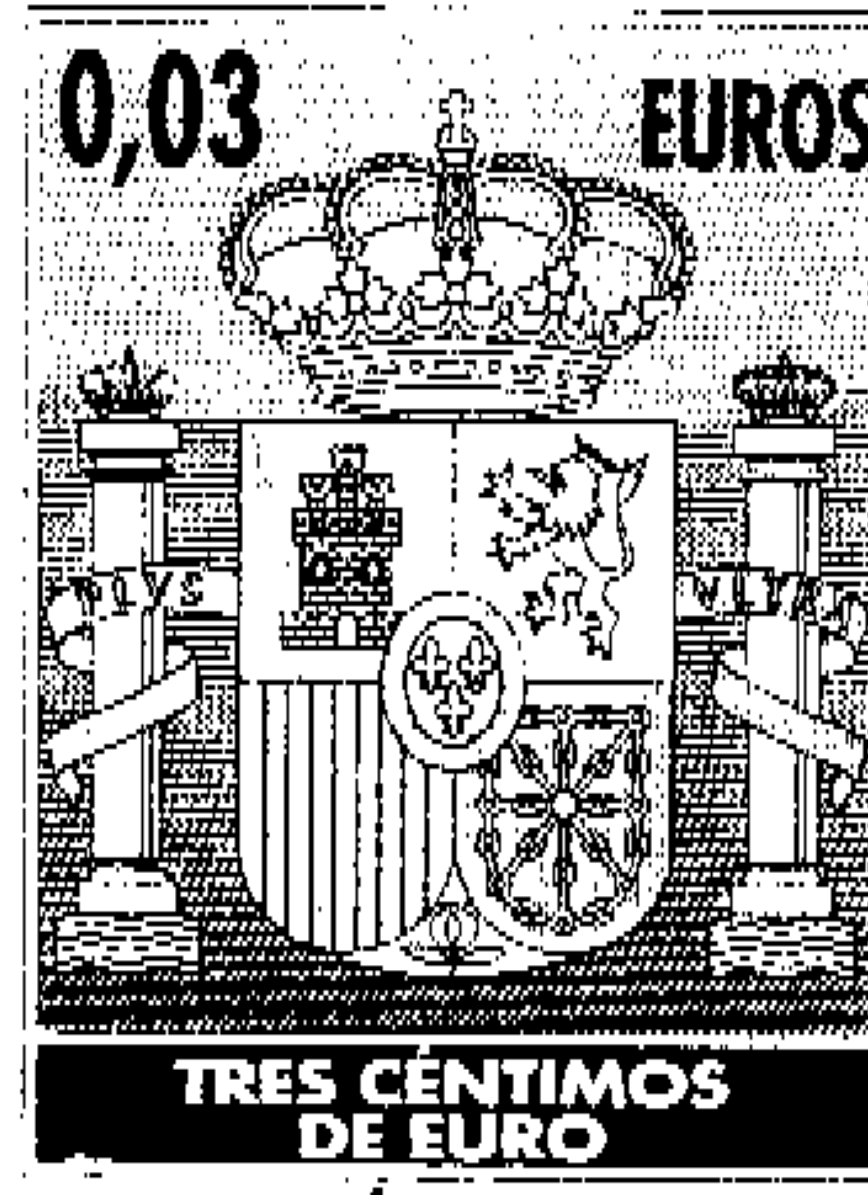
##### *Arrendamientos operativos*

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras, presentan el valor razonable de los bienes arrendados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias". Los ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento se reconocen en sus cuentas de pérdidas y ganancias de forma lineal.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, los gastos del arrendamiento incluyendo incentivos concedidos, en su caso, por el arrendador, se cargan linealmente a sus cuentas de pérdidas y ganancias.

Los beneficios cobrados y a cobrar en concepto de incentivo para formalizar un arrendamiento operativo también se distribuyen linealmente a lo largo de la duración del arrendamiento.



017666161

## CLASE 8.<sup>a</sup>

### **g) Existencias**

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge los activos que las entidades consolidadas:

1. Mantienen para su venta en el curso ordinario de su negocio.
2. Tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad.
3. Prevén consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) y los gastos financieros incurridos en el periodo de ejecución de las obras de urbanización (véase apartado q) de esta misma Nota), o a su valor estimado de mercado, el menor.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos durante el periodo de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Los gastos comerciales se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren.

Las sociedades del Grupo siguen el criterio de transferir de "Obra en curso de construcción" a "Inmuebles terminados" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones, o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

El coste de las obras en curso y terminadas se reduce a su valor neto de realización dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente.

### **h) Deudores comerciales**

Las cuentas de deudores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal reducido, en su caso, por las provisiones correspondientes para los importes irrecuperables estimados.

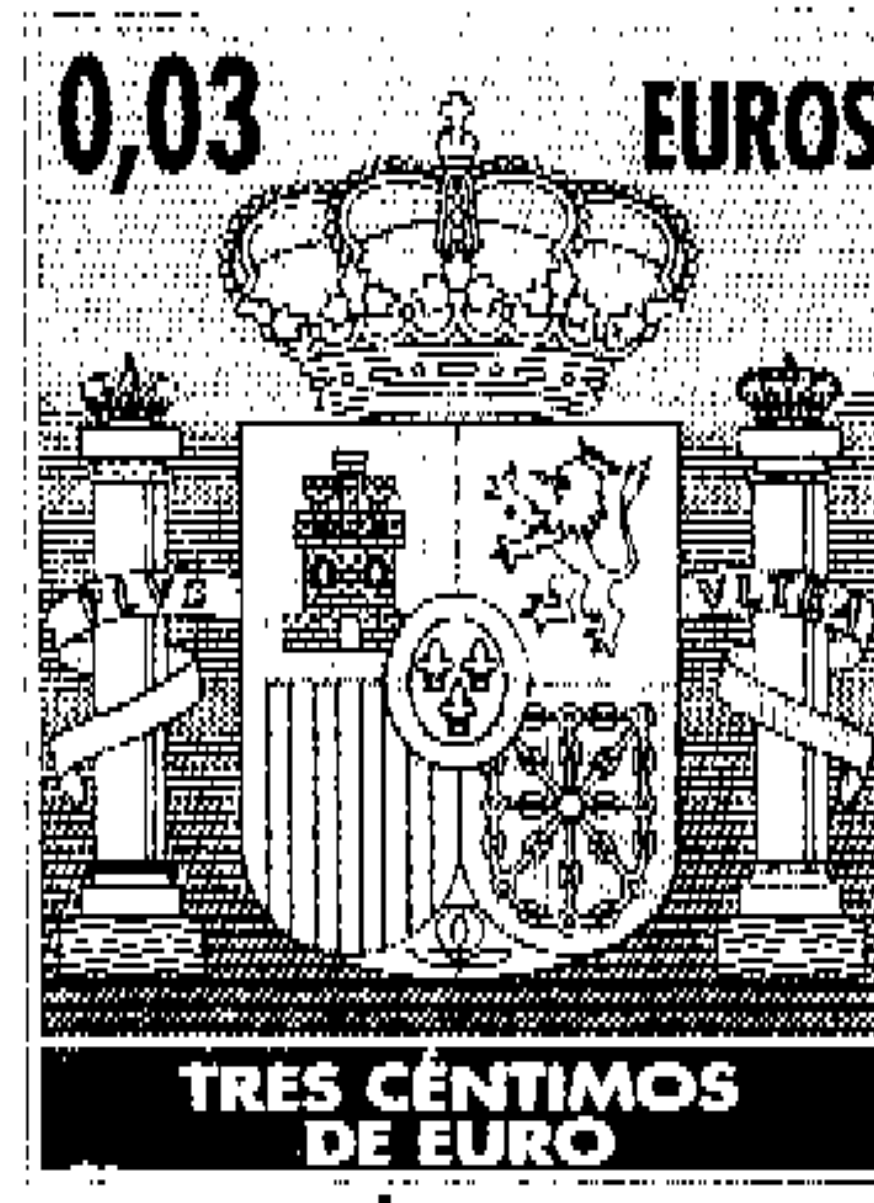
### **i) Anticipos de clientes**

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles, se registra en la cuenta "Anticipos de clientes" dentro del epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del pasivo del balance de situación consolidado al cierre del ejercicio.

### **j) Instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el balance de situación del Grupo cuando el Grupo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento.





017666162

## CLASE 8.<sup>a</sup>

En los ejercicios 2006 y 2005 el Grupo ha aplicado a sus instrumentos financieros las normas de valoración que se indican a continuación:

### *Activos financieros*

Los activos financieros se registran inicialmente a su coste de adquisición, incluyendo los costes de la operación.

Los activos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo se clasifican como:

1. **Activos financieros para negociación:** son aquellos adquiridos por las sociedades con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o con las diferencias existentes entre sus precios de compra y venta. Este epígrafe incluye también los derivados financieros que no se consideren de cobertura contable.
2. **Activos financieros mantenidos a vencimiento:** activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo. Con respecto a ellos, el Grupo manifiesta su intención y su capacidad para conservarlos en su poder desde la fecha de su compra hasta la de su vencimiento. No incluye préstamos y cuentas por cobrar originados por el Grupo.
3. **Préstamos y cuentas por cobrar generados por el Grupo:** activos financieros originados por las sociedades del Grupo a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor. Se valoran a coste amortizado.
4. **Activos financieros disponibles para la venta:** incluyen los valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación, no calificados como inversión a vencimiento y los instrumentos de capital emitidos por entidades distintas de las dependientes, asociadas y multigrupo.

Las inversiones financieras para negociación y disponibles para la venta se valoran a su "valor razonable" en las fechas de valoración posterior. En el caso de los valores negociables, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se incluyen en los resultados netos del ejercicio. En cuanto a las inversiones disponibles para la venta, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se reconocen directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajena o se determine que ha sufrido un deterioro de valor, momento en el cual los beneficios o las pérdidas acumuladas reconocidos previamente en el patrimonio neto se incluyen en los resultados netos del periodo.

### *Pasivo financiero y patrimonio neto*

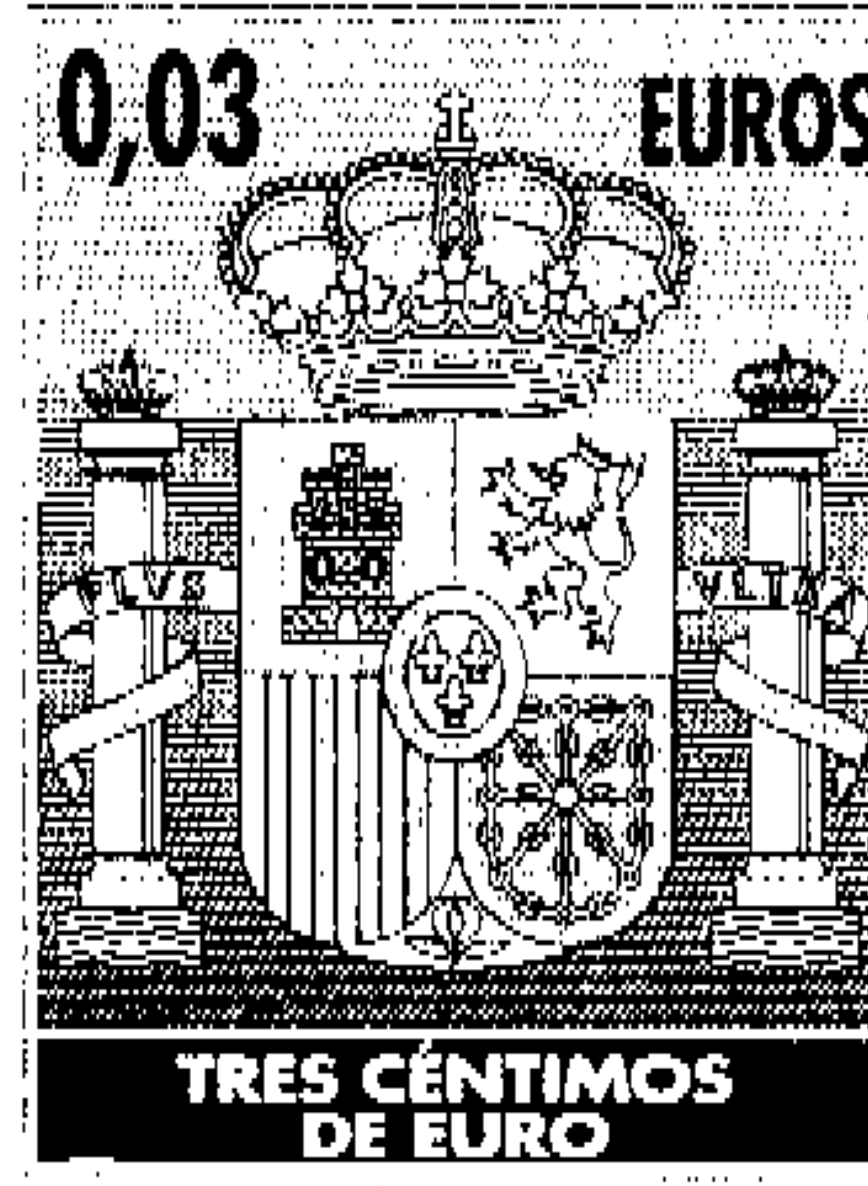
Los pasivos financieros y los instrumentos de capital se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Un instrumento de capital es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del Grupo.

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos financieros a vencimiento que se valoran a su coste amortizado.

### *Instrumentos de capital*

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran por el importe recibido en el patrimonio neto, neto de costes directos de emisión.





017666163

## CLASE 8.<sup>a</sup>

### *Préstamos bancarios*

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el periodo en que se producen.

### *Acreedores comerciales*

Los acreedores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal.

### **k) Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas**

Las actividades del Grupo lo exponen fundamentalmente a riesgos de tipo de interés. Para cubrir estas exposiciones, el Grupo utiliza contratos de cobertura de tipo de interés, fundamentalmente IRS (Interest Rate Swap). No se utilizan instrumentos financieros derivados con fines especulativos.

Adicionalmente, el Grupo tiene contratados swaps de inflación para asegurar el incremento anual de los ingresos por alquileres.

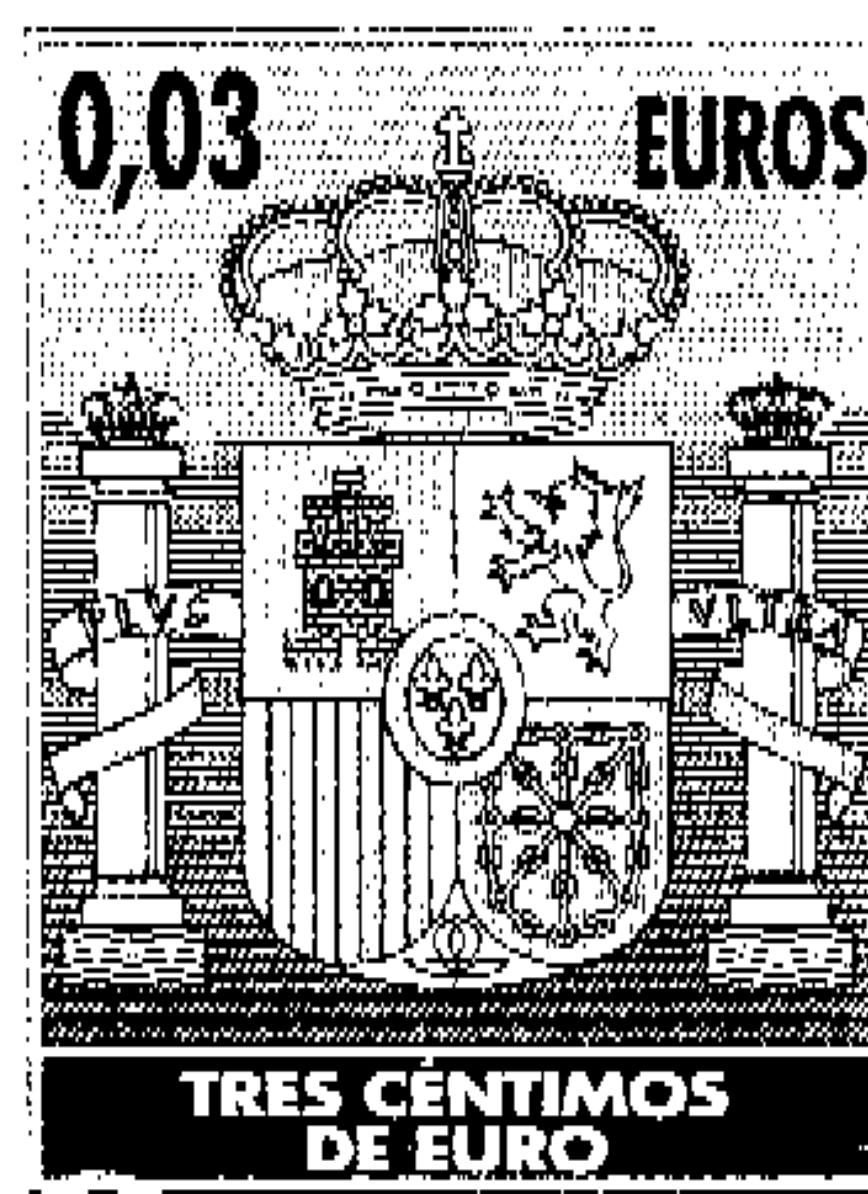
Para que un derivado financiero se considere de cobertura en el Grupo Metrovacesa necesariamente tiene que cubrir uno de los siguientes tres tipos de riesgo:

1. De variaciones en el valor de los activos y pasivos debidas a oscilaciones en precio, el tipo de interés y/o tipo de cambio al que se encuentre sujeto la posición o saldo a cubrir ("cobertura de valores razonables"),
2. De alteraciones en los flujos de efectivo estimados con origen en los activos y pasivos financieros, compromisos y transacciones previstas altamente probables que prevea llevar a cabo una entidad ("cobertura de flujos de efectivo"),
3. La inversión neta en un negocio en el extranjero ("cobertura de inversiones netas en negocios en el extranjero").

Asimismo, tiene que eliminar eficazmente el riesgo inherente al elemento o posición cubierto durante todo el plazo previsto de cobertura y tiene que haberse documentado adecuadamente que la contratación del derivado financiero tuvo lugar específicamente para servir de cobertura de determinados saldos o transacciones y la forma en que se pensaba conseguir y medir esa cobertura eficaz.

La contabilización de coberturas, de considerarse como tal, es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier beneficio o pérdida acumulado correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del periodo.

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 los derivados contratados por Grupo Metrovacesa, con excepción de los correspondientes al Grupo Gecina, cumplían plenamente todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificados como de cobertura de acuerdo con las NIIF y por ello, las variaciones del valor



017666164

## CLASE 8.ª

razonable de estos instrumentos financieros derivados se han reconocido, en ambos ejercicios, en el patrimonio neto, en el epígrafe de "Ajustes en patrimonio por valoración".

Por otro lado, la práctica totalidad de los derivados contratados por Grupo Gecina al 31 de diciembre de 2006 y 2005 no cumplían plenamente todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificados como de cobertura de acuerdo con las NIIF y por ello, las variaciones del valor razonable de estos instrumentos financieros derivados en los ejercicios 2006 y 2005 se han reconocido en la cuenta de resultados, en el epígrafe "Ingresos financieros", por unos importes de 58.785 y 22.586 miles de euros, respectivamente, que corresponde al beneficio derivado de estos instrumentos (véase Nota 26.f).

### *l) Acciones de la Sociedad Dominante*

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante propiedad de entidades consolidadas se presentan minorando el patrimonio neto. Al 31 de diciembre de 2005 no se poseían acciones de la Sociedad Dominante. Al cierre del ejercicio 2006 la Sociedad Dominante mantiene 27.376 acciones propias por un importe total de 2.070 miles de euros.

En la Nota 18.h) se muestra un resumen de las transacciones realizadas con acciones propias en los ejercicios 2006 y 2005.

### *m) Provisiones*

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos del NIC 37.

Las provisiones (que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son re-estimadas con ocasión de cada cierre contable) se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

#### *Procedimientos judiciales y/o reclamaciones en curso*

Al cierre del ejercicio 2006 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que las provisiones constituidas son suficientes y que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto adicional significativo en las cuentas anuales de los ejercicios en los que finalicen (véase Nota 19).

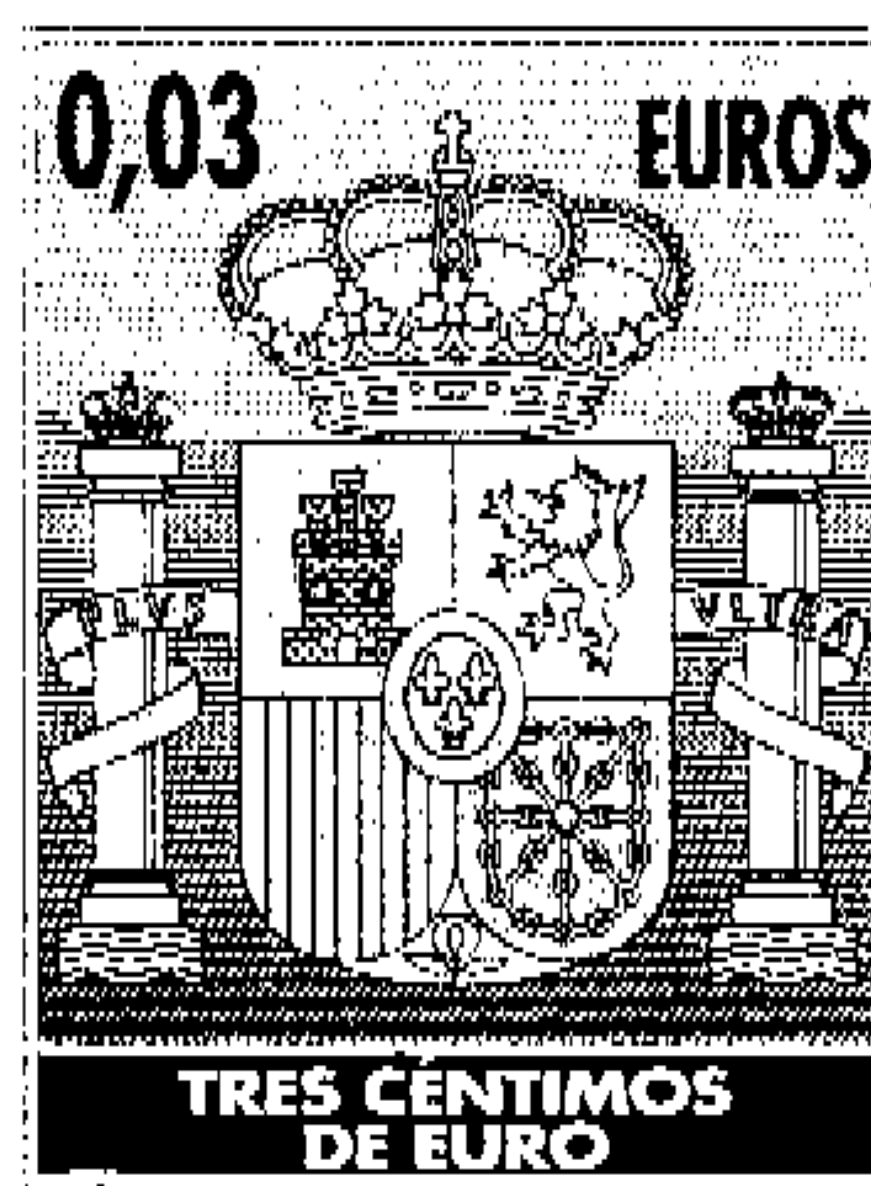
#### *Provisiones por garantía*

Las provisiones para costes de garantías, especialmente los gastos de postventa, otros costes y la garantía decenal establecida en la regulación española para empresas inmobiliarias, se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo.





CLASE 8.<sup>a</sup>



017666165

**n) Costes de las prestaciones por retiro (o retribuciones post-empleo)**

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 únicamente la sociedad Acoghe, S.L. y el Grupo Gecina mantienen con sus empleados obligaciones post-empleo:

*ACOGHE, S.L.*

*Compromisos por premios por jubilación*

Los trabajadores tienen derecho a un premio en el momento de su jubilación, consistente en un número de mensualidades en función de su edad y de su antigüedad. En los ejercicios 2006 y 2005, y como consecuencia del cierre del Hotel Crowne Plaza en 2005, la sociedad ha hecho frente a los premios de vinculación del personal de este centro, aplicando la mayor parte de la provisión constituida en años anteriores. El saldo al 31 de diciembre de 2006 por este concepto, se corresponde a la provisión de los premios de vinculación del personal que aún sigue trabajando para Acoghe, S.L. al cierre del ejercicio.

*Compromisos por despido*

La sociedad Acoghe, S.L. tiene cubiertas, mediante la suscripción de un contrato de seguro, las prestaciones complementarias correspondientes a los trabajadores sometidos a un Expediente de Regulación de Empleo por el cierre del Hotel Crowne Plaza en 2005.

*GRUPO GECINA*

*Compromisos de indemnizaciones por jubilación*

Los compromisos en concepto de indemnizaciones por jubilación derivados de la aplicación de los Convenios Colectivos o Acuerdos de Empresa están cubiertos por la suscripción de contratos de seguro o por provisiones para la parte no cubierta por el fondo de seguro en caso de insuficiencia de los fondos pagados.

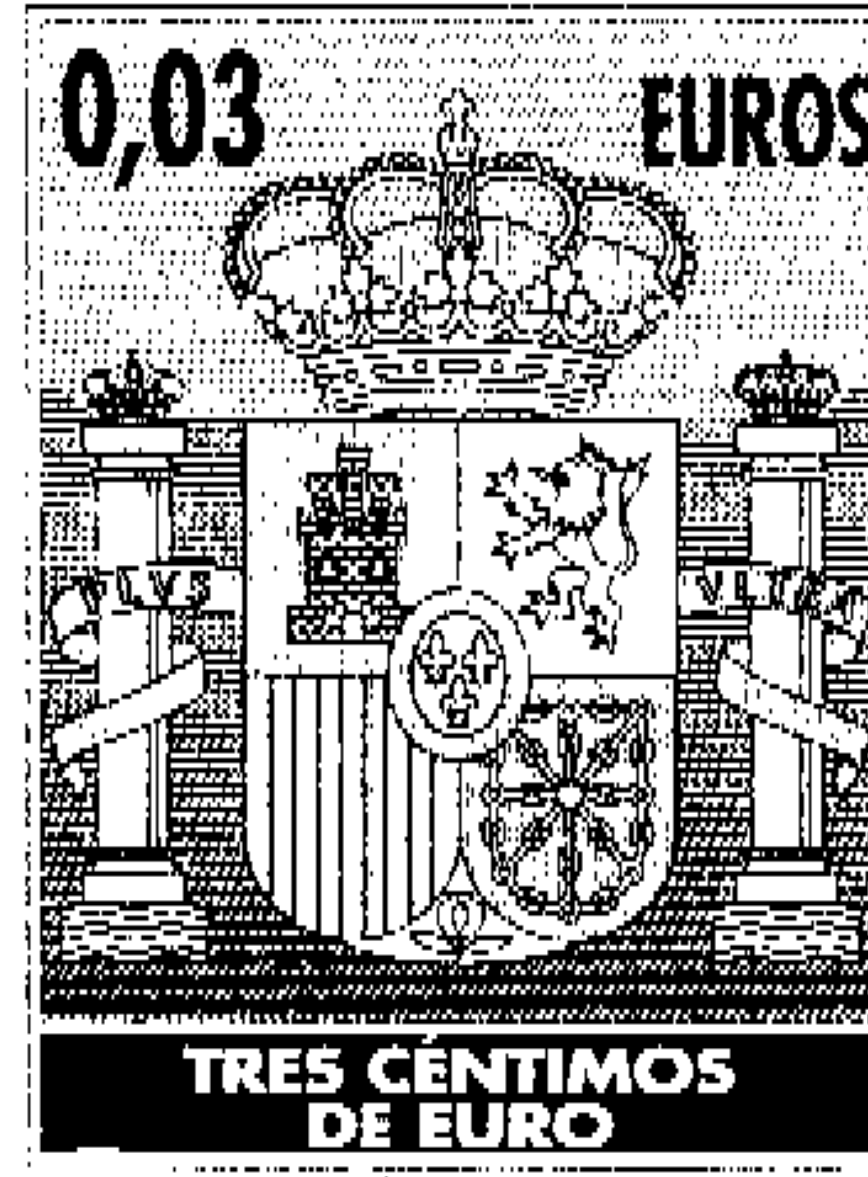
*Compromisos de jubilación complementarios para algunos empleados*

Los compromisos en concepto de jubilaciones complementarias para algunos empleados se valoran según un método actuarial y teniendo en cuenta las tablas de mortalidad aplicables. Son gestionados por organismos externos y dan lugar a pagos a estos organismos. Se dotan provisiones complementarias en caso de insuficiencia de cobertura de los compromisos.

*Medallas al trabajo*

El Grupo Gecina tiene registrada una provisión para los compromisos en concepto de medallas al trabajo (primas de aniversarios pagadas al personal).

En las Notas 19 y 24 de la Memoria se detallan las provisiones constituidas y otra información en relación con estos compromisos.



017666166

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

**o) Impuesto sobre las ganancias**

*Régimen General*

El gasto por el impuesto sobre las ganancias se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto el impuesto sobre beneficios también se registra en el patrimonio neto.

El Grupo Metrovacesa no tributa en régimen de declaración consolidada, por lo que el epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada refleja la suma de los importes de las declaraciones individuales de cada una de las sociedades del Grupo, así como los efectos producidos por el proceso de consolidación y de la conversión a Normas Internacionales de Información Financiera (véase Nota 23).

El gasto por impuesto sobre las ganancias del ejercicio se calcula sobre la base imponible del ejercicio. La base imponible difiere del resultado neto presentado en la cuenta de resultados porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando tipos fiscales que han sido aprobados o prácticamente aprobados en la fecha del balance de situación consolidado.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos impuestos que se prevén recuperables o pagaderos calculados sobre las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y las bases imponibles correspondientes utilizadas en el cálculo de la ganancia fiscal, y se contabilizan utilizando el método del pasivo en el balance de situación consolidado y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconoce un activo o pasivo por impuestos diferidos para las diferencias temporales derivadas de inversiones en sociedades dependientes y empresas asociadas, y de participaciones en negocios conjuntos, salvo cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporales y es probable que éstas no sean revertidas en un futuro previsible.

No obstante lo anterior:

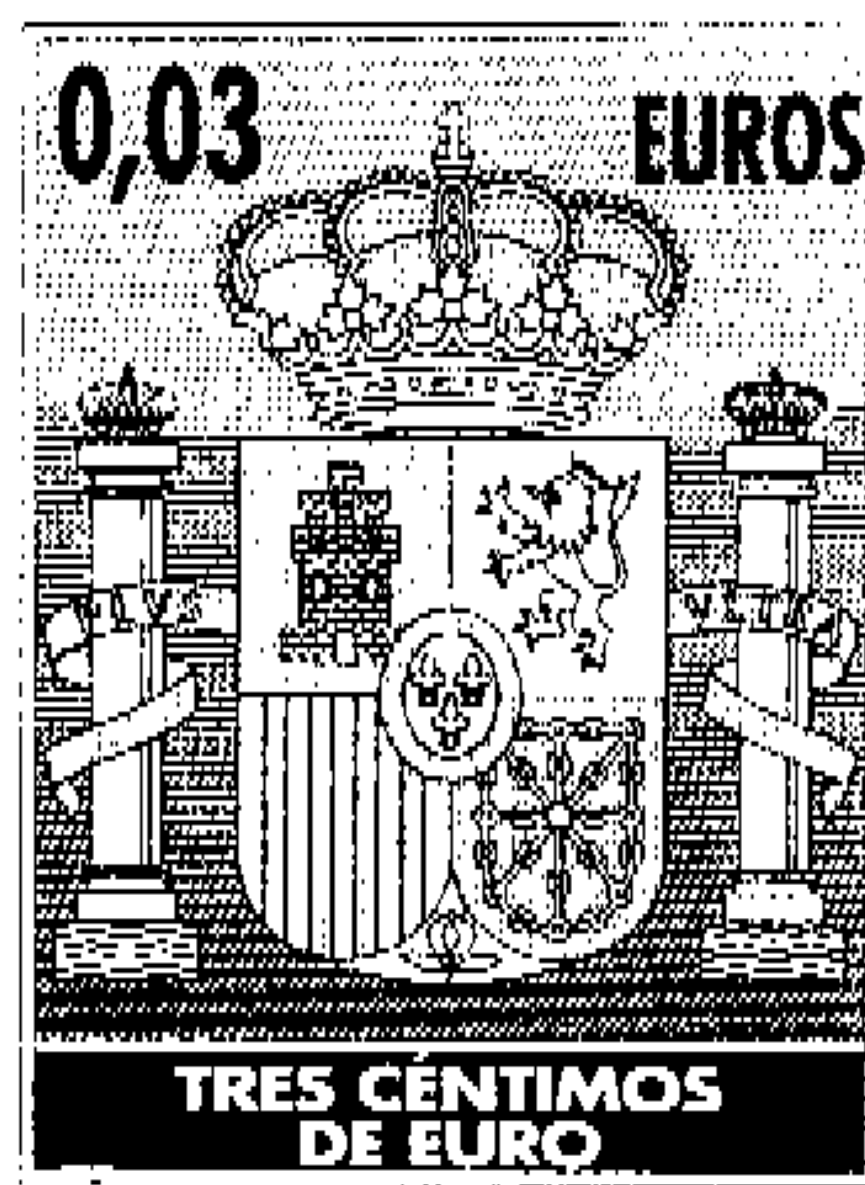
1. Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos, y
2. En ningún caso se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio afluídos en una adquisición.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

*Régimen fiscal SIIC del Grupo Gecina*

El Consejo de Administración de Grupo Gecina, en su reunión de 9 de septiembre de 2003, decidió acogerse al régimen fiscal de las Sociedades de Inversiones Inmobiliarias Cotizadas (SIIC -"Sociétés





017666167

## CLASE 8.<sup>a</sup>

*d'Investissements Immobiliers Cotées*)-) y, en este marco, proceder con efectos 1 enero de 2003, a una revalorización de la totalidad del inmovilizado material y financiero del Grupo Gecina.

Esta revalorización se hizo sobre la base de tasaciones de expertos independientes a precios netos de vendedor, en bloque, realizadas al 31 de diciembre de 2002.

Esta opción de acogerse al régimen SIIC dio lugar a la exigibilidad de un impuesto de salida ("exit tax") de 569.351 miles de euros. Al cierre del ejercicio 2006 no existen deudas pendientes sobre impuesto inicial por acogerse al régimen SIIC. El importe fue pagado en los cuatro años acordados con las autoridades fiscales francesas.

Los resultados que dependen del régimen SIIC, que están exentos de impuestos en determinadas condiciones de distribución no están sujetos a tributación en el impuesto sobre las ganancias ni dan lugar a impuesto diferido alguno. No obstante, para las nuevas adquisiciones del Grupo Gecina así como para aquellas sociedades del Grupo que no se acogieron en su día al régimen SIIC, se ha calculado un impuesto diferido correspondiente al importe del impuesto de salida ("exit tax") al tipo del 16,5%. Concretamente durante el ejercicio 2006 se han acogido al régimen SIIC tres nuevas sociedades del Grupo Gecina (Société Immobilière et Commerciale de Banville, ILOT 1-4 y SAS GEC 4) que han dado lugar a un nuevo impuesto de salida ("exit tax") de 38.777 miles de euros, de los cuales 16.277 miles de euros están clasificados como pasivos corrientes, y 22.500 miles de euros como pasivos no corrientes (véase Nota 23).

Hasta el 31 de diciembre de 2006, los resultados que dependen del régimen SIIC, que están exentos de impuestos en determinadas condiciones de distribución, no están sujetos a tributación en el impuesto sobre las ganancias ni en el país de origen (Francia) ni dan lugar a impuesto diferido alguno en la repatriación a la Sociedad Dominante.

Con fecha 30 de diciembre de 2006 se aprobó una nueva modificación del régimen SIIC ("SIIC 4") en la cual se establece, entre otros aspectos, lo siguiente:

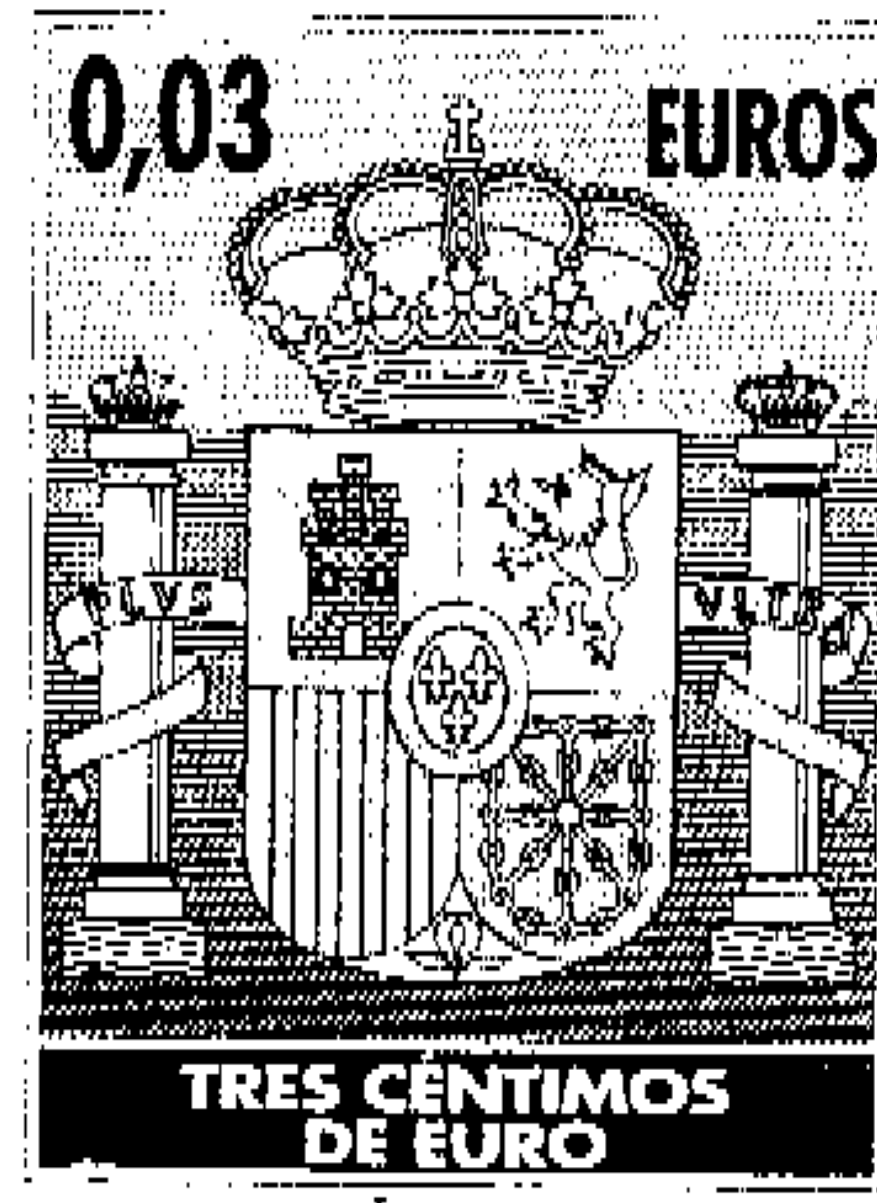
1. La participación máxima a ostentar por parte de un sólo accionista en la sociedad SIIC será del 60%, a efectos de que ésta pueda mantener el régimen. Se establece un plazo de transición de dos años para cumplir con dicho requisito, desde la fecha de entrada en vigor de la norma.
2. Los dividendos distribuidos anualmente a las sociedades que ostenten más de un 10% del capital de una sociedad SIIC, y que estén exentos de impuestos o sometidos a un impuesto inferior a dos terceras partes del impuesto de sociedades francés de régimen general, se verán gravados por un pago del 20% por parte de la sociedad SIIC. Dicha disposición será de aplicación a los dividendos a partir de 1 de julio de 2007.

Al 31 de diciembre de 2006, si bien está pendiente de determinar el tratamiento definitivo en Francia y España y basándose en un criterio de prudencia, el Grupo Metrovacesa ha reconocido el impuesto diferido correspondiente al dividendo mínimo establecido por el régimen SIIC, sobre las plusvalías de las inversiones inmobiliarias registradas (véase Nota 23).

### p) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del devengo.

Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.



017666168

### CLASE 8.<sup>a</sup>

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, las sociedades del Grupo siguen el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida.

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de cobro y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los accionistas a recibir el pago han sido establecidos.

#### q) *Costes por intereses*

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de promociones inmobiliarias o inversiones inmobiliarias, que son activos que necesariamente precisan un periodo de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos. Los ingresos procedentes de inversiones obtenidos en la inversión temporal de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados se deducen de los costes por intereses aptos para la capitalización.

Los importes capitalizados en existencias e inversiones inmobiliarias por intereses financieros en el ejercicio 2005 fueron de 31.288 y 10.849 miles de euros, respectivamente. En 2006, dichos importes han ascendido a 34.249 y 17.969 miles de euros, respectivamente.

Los demás costes por intereses se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el periodo en que se incurren.

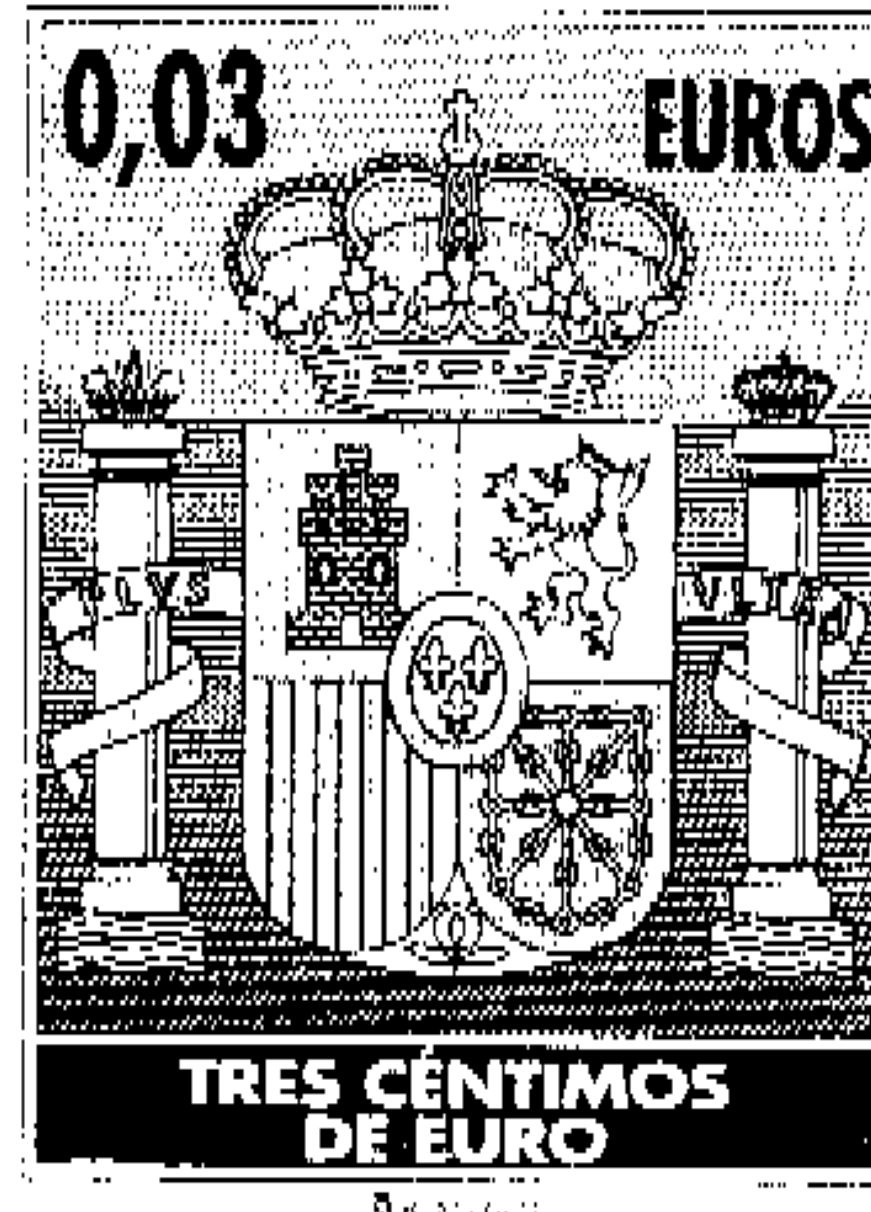
#### r) *Resultado de explotación*

El resultado de explotación se presenta antes de la participación de resultados de empresas asociadas (entidades valoradas por el método de la participación), de los ingresos procedentes de inversiones financieras, los gastos financieros, de la pérdida neta por deterioro y de las variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias.

#### s) *Indemnizaciones por despido*

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. En las cuentas anuales consolidadas no se ha registrado ninguna provisión por este concepto puesto que los Administradores de las sociedades del Grupo no prevén ninguna situación de esta naturaleza.





017666169

## CLASE 8.<sup>a</sup>

### t) *Estados de flujos de efectivo consolidados*

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparados de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el Grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

### u) *Saldos y transacciones en moneda extranjera*

La moneda funcional del Grupo es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en "moneda extranjera" y se registran según los tipos de cambio vigentes.

En la fecha de cada balance de situación consolidado, los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras se reconvierten según los tipos vigentes en esa fecha. Los activos y pasivos no monetarios registrados al valor razonable denominados en monedas extranjeras se convierten según los tipos vigentes en la fecha en que se determinó el valor razonable. Los beneficios y las pérdidas procedentes de la reconversión se incluyen en los resultados netos del ejercicio, excepto las diferencias de cambio derivadas de activos y pasivos no monetarios, en cuyo caso las variaciones en el valor razonable se reconocen directamente en el patrimonio neto.

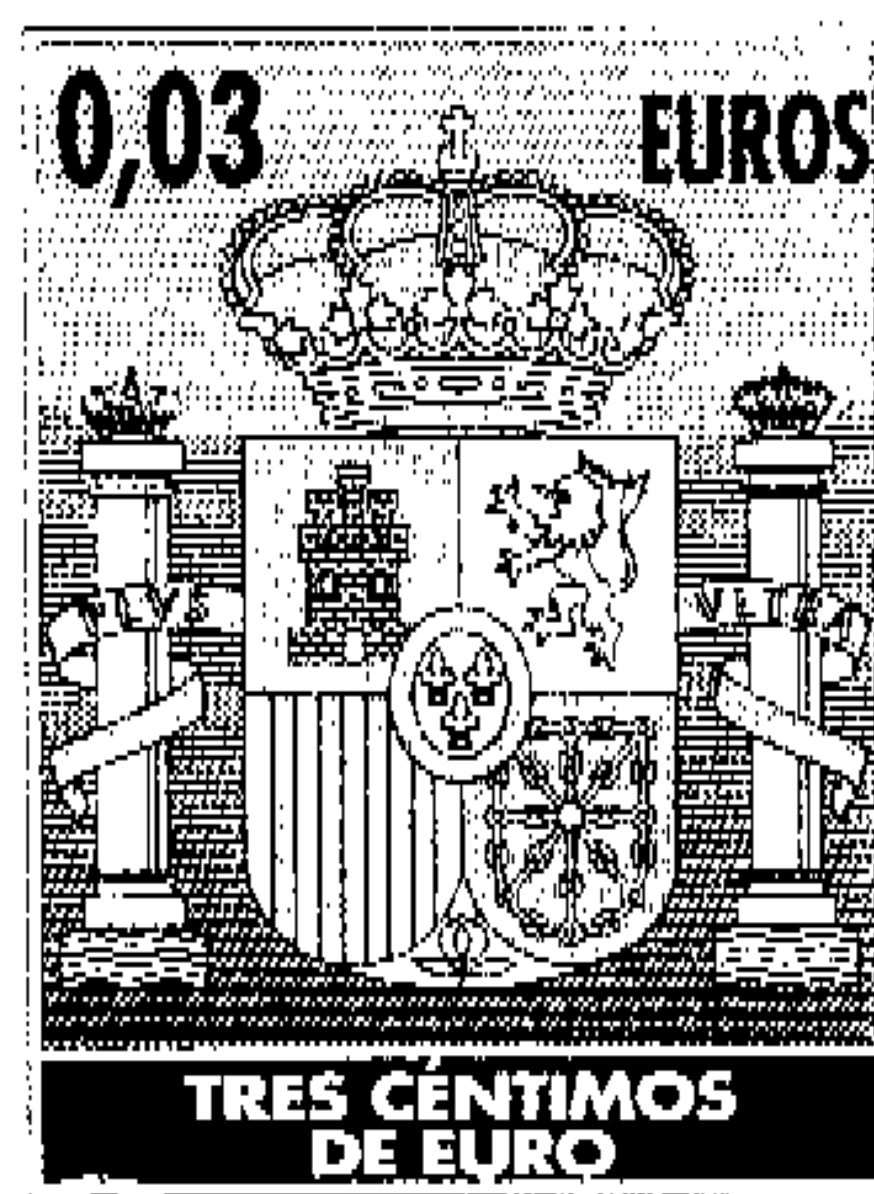
El contravalor en euros de los activos y pasivos totales en moneda extranjera mantenidos por el Grupo al 31 de diciembre de 2006 y 2005 no es significativo, como tampoco lo son las transacciones en moneda extranjera realizadas en los ejercicios 2006 y 2005.

### v) *Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta*

Al cierre de los ejercicios 2006 y 2005 el Grupo no posee activos no corrientes mantenidos para la venta por importes significativos.

### w) *Activos y pasivos corrientes*

El Grupo ha optado por presentar los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa. Los activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses son los siguientes:



017666170

CLASE 8.<sup>a</sup>

	Miles de euros	
	2006	2005
Existencias	1.212.263	1.151.997
Deudores comerciales	4.020	4.631
Otros activos corrientes	-	-
<b>Total activos corrientes</b>	<b>1.216.283</b>	<b>1.156.628</b>
Deudas con entidades de crédito	88.451	102.400
Otros pasivos corrientes	109.787	94.067
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>198.238</b>	<b>196.467</b>

**x) Costes repercutidos a inquilinos**

De acuerdo con las NIIF, el Grupo no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos, que en los ejercicios 2006 y 2005 ha ascendido a 118.567 y 67.787 miles de euros, respectivamente, se netea de los correspondientes gastos brutos de explotación incluidos en el epígrafe de "costes de las ventas" en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

**y) Ventas de inversiones inmobiliarias**

De acuerdo con lo establecido en la NIC 40, el Grupo registra en el epígrafe "Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias" los ingresos netos obtenidos en la venta de inversiones inmobiliarias, que han ascendido a los siguientes importes:

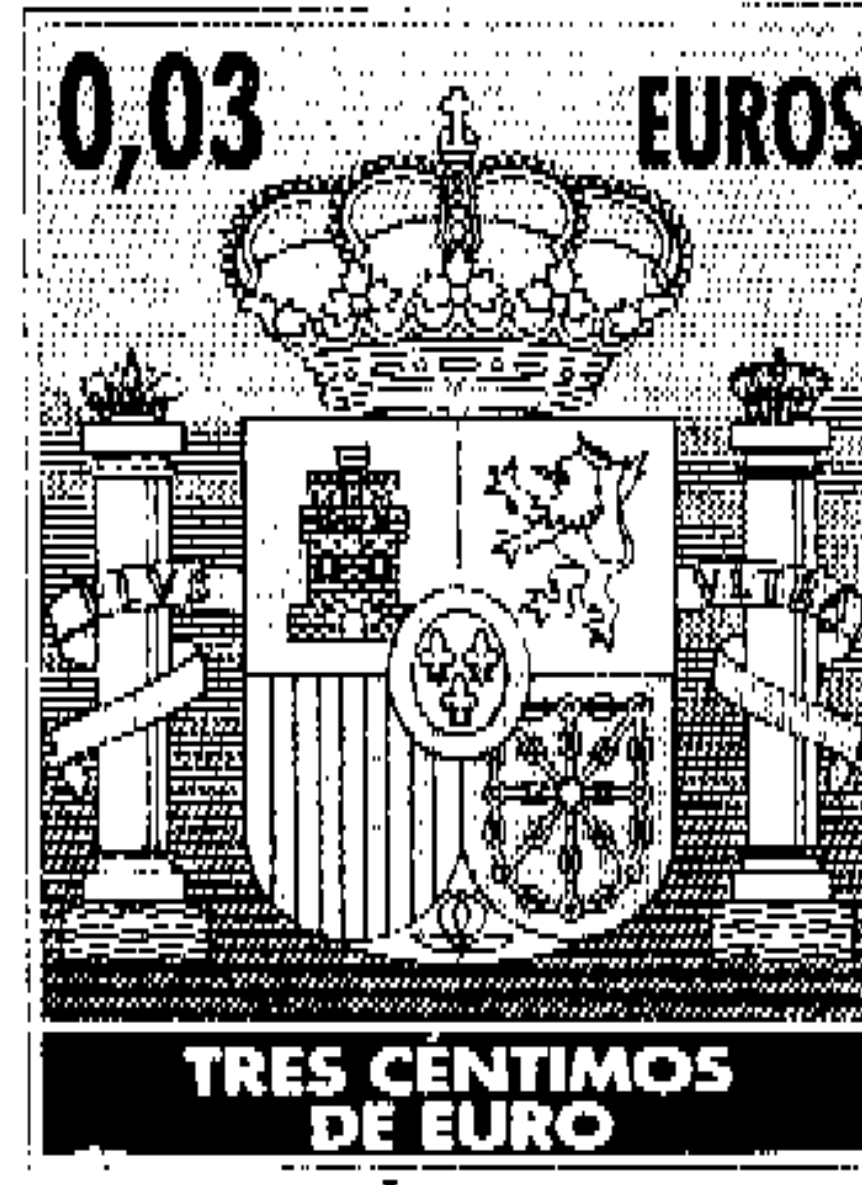
	Miles de euros	
	2006	2005
Precio de venta de inversiones inmobiliarias	831.418	484.152
Coste de ventas	(671.338)	(326.712)
<b>Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias</b>	<b>160.080</b>	<b>157.440</b>

**z) Retribuciones en acciones**

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 no existe ningún plan de opciones sobre acciones de Metrovacesa, S.A.

La Sociedad Dominante tiene un plan de fidelización, aprobado por el Consejo de Administración el 25 de mayo de 2004 que afecta a dos miembros del Consejo de Administración con labores ejecutivas en la Sociedad Dominante y a los Altos Directivos de la Sociedad, que no son miembros del Consejo de Administración.





017666171

## CLASE 8.<sup>a</sup>

El plan consiste en un bono a largo plazo devengado durante tres años, sujeto a la permanencia en el Grupo y a la consecución de determinados objetivos estratégicos y vinculados a la evolución del beneficio de la acción.

Los objetivos están relacionados con el plan estratégico (actualmente los objetivos hacen referencia al volumen del valor bruto de los activos y al crecimiento del resultado de explotación antes de amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos (EBITDA) y su cumplimiento se referencia a los parámetros determinados por el Grupo. Para el devengo del bono será necesario el cumplimiento del 100% de los objetivos asignados.

El cobro del mismo es en metálico, viéndose ajustada la cuantía final del bono base por un coeficiente ligado al incremento o decremento del beneficio de la acción de Metrovacesa, respecto al valor inicial fijado.

Cada año de concesión dará lugar a un periodo de devengo de tres años. Al final del periodo de devengo se procederá a la evaluación del nivel de cumplimiento de los objetivos, y en su caso, al pago del bono:

- Para la concesión realizada el 1 de enero de 2004 el periodo de devengo se considera vencido el 31 de diciembre de 2006.
- Para la concesión realizada el 1 de enero de 2005 el periodo de devengo se considera vencido el 31 de diciembre de 2007.
- Para la concesión realizada el 1 de enero de 2006 el periodo de devengo se considera vencido el 31 de diciembre de 2008.

Por otra parte, el Grupo Gecina tiene acordado un plan de opciones de suscripción de acciones de Gecina, aprobado en el ejercicio 2000, que afectó a un total de 255.622 acciones a un precio medio de 39,64 euros por acción, quedando pendiente de ejercer al 31 de diciembre de 2006 un total de 44.497 acciones, las cuales tienen un plazo de ejercicio hasta 2010, para 15.391 acciones pendientes, y 2011, para las restantes 29.106 acciones pendientes.

Adicionalmente el Grupo Gecina tiene diferentes planes de opciones de compra sobre acciones de Gecina, aprobados entre 2001 y 2004, que afectó a un total de 978.217 acciones, adquiridas a un precio medio de 53,72 euros por acción, de las cuales quedan pendientes por ejercer al 31 de diciembre de 2006 un total de 174.540 acciones, teniendo diferentes plazos de ejercicio, en función de la fecha de aprobación, finalizando los mismos entre 2009 y 2014.

Durante el año 2006 se han aprobado 2 nuevos planes que afectan a un total de 498.500 acciones a un precio medio de 105,87, los cuales tienen un plazo de ejercicio hasta 2016. Por otro lado durante este año se han aprobado el reparto de acciones gratuitas que afectó a 145.550 acciones.

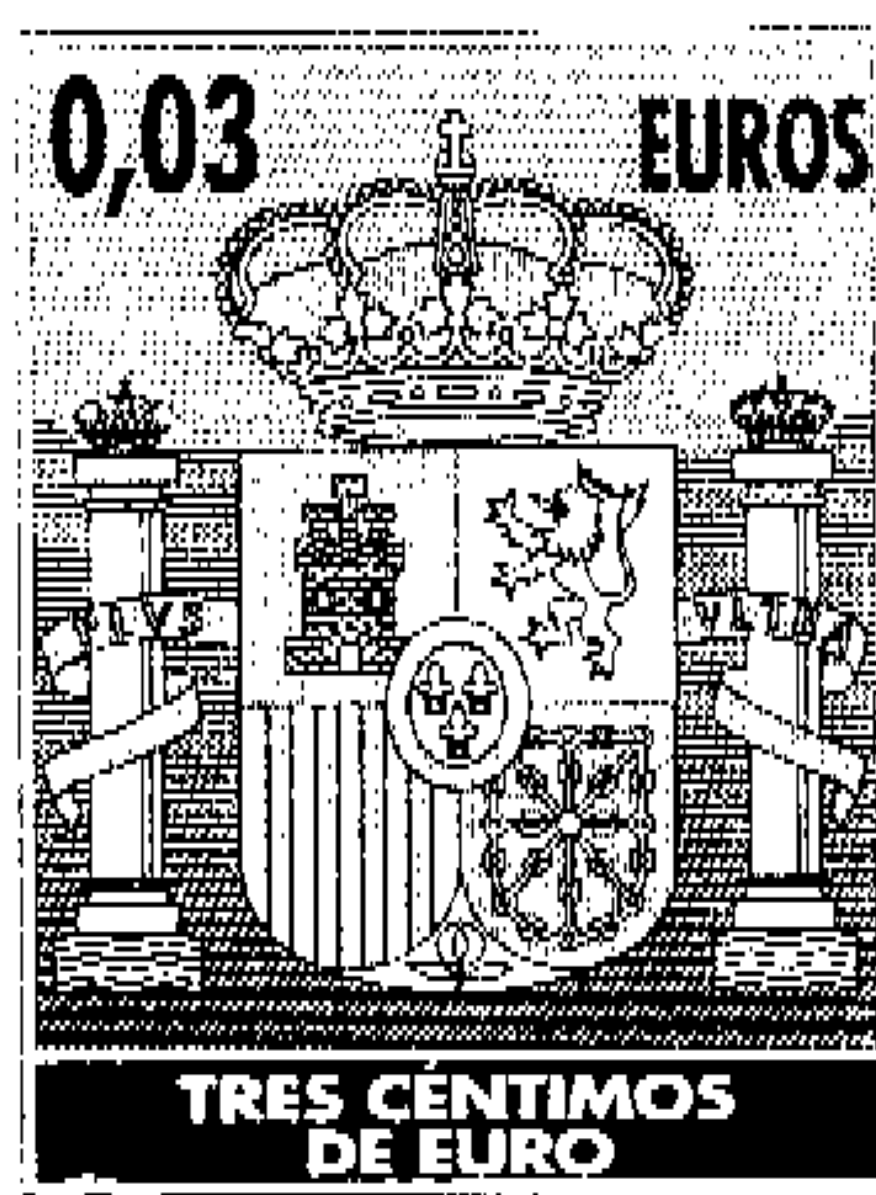
Actualmente ambos planes se han extendido a empleados y directivos de Gecina.

## 6. Beneficio por acción

### a) *Beneficio básico por acción*

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio.

De acuerdo con ello:



017666172

CLASE 8.<sup>a</sup>

	2006	2005	Variación
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	1.791.507	611.830	192,81%
Número medio ponderado de acciones en circulación (millones de acciones) (*)	101,79	88,09	15,55%
<b>Beneficio básico por acción (euros)</b>	<b>17,60</b>	<b>6,95</b>	<b>153,40%</b>

(\*) Nota: número ajustado de acciones, ajustado por ampliaciones de capital liberadas.

#### b) *Beneficio diluido por acción*

El beneficio diluido por acción se determina de forma similar al beneficio básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible en vigor al cierre del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005, el beneficio diluido por acción del Grupo Metrovacesa coincide con el beneficio básico por acción al no tener el Grupo instrumentos con efecto dilutivo.

### 7. Información por segmentos

#### a) *Criterios de segmentación*

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

##### *Segmentos principales – de negocio*

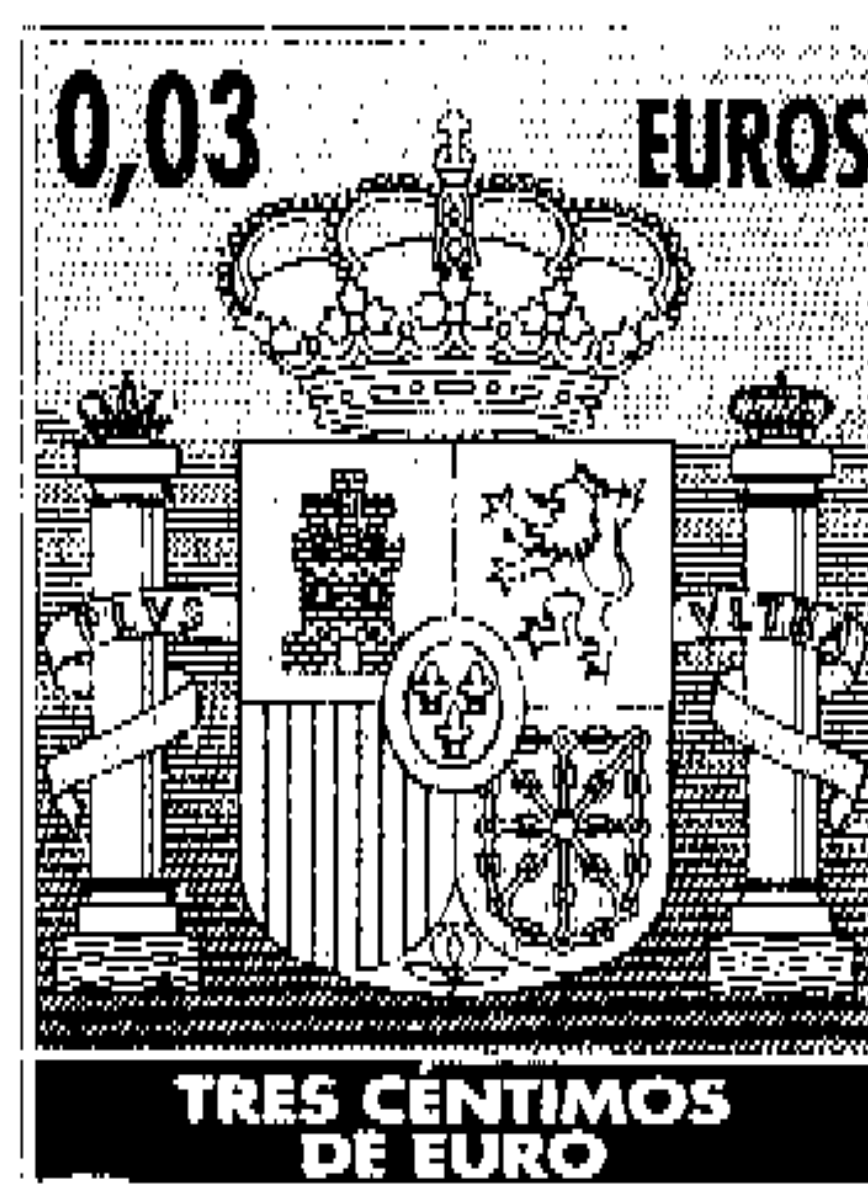
Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Metrovacesa en vigor al cierre del ejercicio 2006 teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En los ejercicios 2006 y 2005 el Grupo Metrovacesa centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

- Venta de promociones inmobiliarias.
- Alquileres de patrimonio en renta.
- Ventas de suelo.

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo o que son el resultado de decisiones que afectan globalmente al Grupo - y, entre ellos, los gastos originados por proyectos y actividades que afectan a varias líneas de negocio, los ingresos de las participaciones estratégicas, las pérdidas por deterioro de los fondos de comercio, etc. - se atribuyen a una "Unidad corporativa/Otros", a la que también se asignan las partidas de conciliación que surgen al comparar el





017666173

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

resultado de integrar los estados financieros de las distintas líneas de negocio (que se formulan con criterios de gestión) con los estados financieros consolidados del Grupo.

*Segmentos secundarios – geográficos*

Por otro lado, las actividades del Grupo se ubican fundamentalmente en España y Francia.

**b) Bases y metodología de la información por segmentos de negocio**

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección del Grupo y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento más la proporción relevante de los ingresos generales del Grupo que puedan ser atribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos ni las ganancias procedentes de venta de inversiones inmobiliarias o de operaciones de rescate o extinción de deuda.

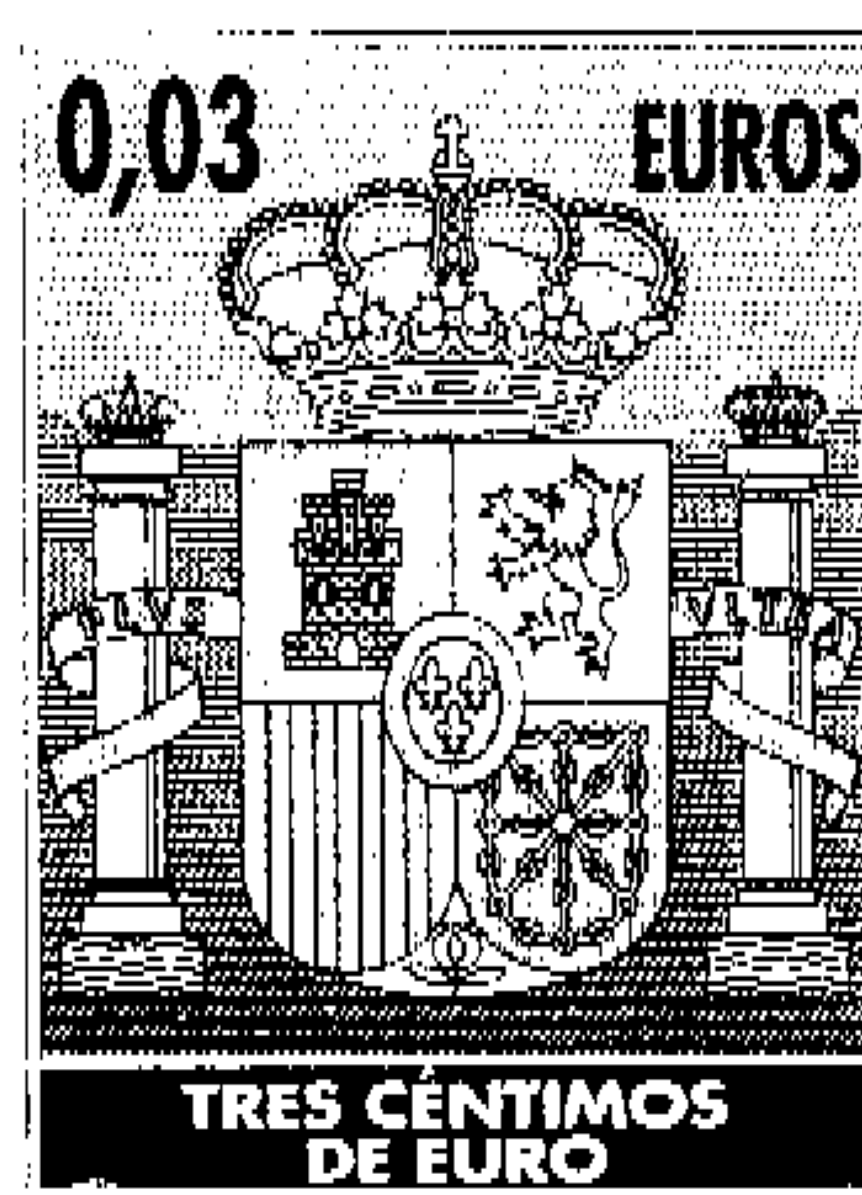
Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser atribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto.

El resultado del segmento se presenta antes de cualquier ajuste que correspondiera a intereses minoritarios.

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la explotación del mismo más los que le pueden ser directamente atribuibles de acuerdo a los criterios de reparto anteriormente mencionados e incluyen la parte proporcional correspondiente de los negocios conjuntos. Los pasivos no incluyen las deudas por el impuesto sobre las ganancias.

*Información de segmentos principales*

	Miles de euros									
	Venta de promociones inmobiliarias		Alquileres de patrimonio en renta		Ventas de suelo		Unidad Corporativa /Otros		Total Grupo	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
<b>INGRESOS</b>										
Ventas externas	621.836	578.035	770.503	489.428	92.364	65.172	10.345	11.019	1.495.048	1.143.654
Ventas entre segmentos	-	-	1.264	2.841	-	21.755	(1.264)	(24.596)	-	-
<b>Total ingresos</b>	<b>621.836</b>	<b>578.035</b>	<b>771.767</b>	<b>492.269</b>	<b>92.364</b>	<b>86.927</b>	<b>9.081</b>	<b>(13.577)</b>	<b>1.495.048</b>	<b>1.143.654</b>



017666174

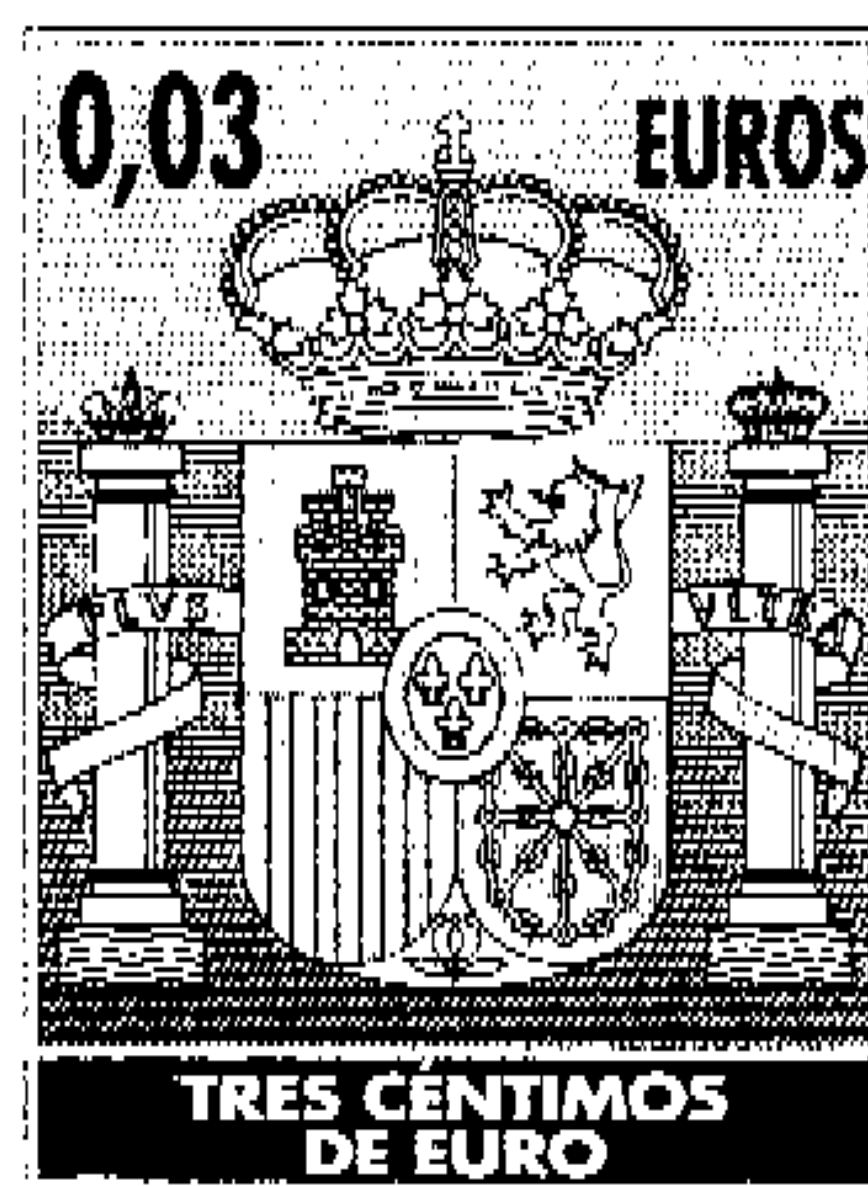
CLASE 8.<sup>a</sup>

	Miles de euros									
	Venta de promociones inmobiliarias		Alquileres de patrimonio en renta		Ventas de suelo		Unidad corporativa/Otros		Total Grupo	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
<b>RESULTADOS</b>										
Resultado del segmento	235.377	195.440	697.342	416.172	54.603	16.677	5.707	8.927	993.029	637.216
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias	-	-	160.080	157.440	-	-	-	-	160.080	157.440
Gastos corporativos no distribuidos	-	-	-	-	-	-	(172.810)	(116.057)	(172.810)	(116.057)
Participación del resultado en empresas asociadas	9.629	6.042	3.919	13.565	-	-	(487)	(240)	13.061	19.367
Ingresos de inversiones	-	-	-	-	-	-	74.264	33.710	74.264	33.710
Gastos financieros	-	-	-	-	-	-	(322.776)	(229.589)	(322.776)	(229.589)
Resultados antes de impuestos	-	-	-	-	-	-	2.564.484	828.772	2.564.484	828.772
Impuestos	-	-	-	-	-	-	(277.634)	(131.024)	(277.634)	(131.024)

	Miles de euros									
	Venta de promociones inmobiliarias		Alquileres de patrimonio en renta		Ventas de suelo		Unidad corporativa/Otros		Total Grupo	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
<b>OTRA INFORMACIÓN</b>										
Adiciones de activos fijos (*)	-	-	1.866.377	9.120.450	-	-	-	-	1.866.377	9.120.450
Amortizaciones	-	-	-	(1.954)	-	-	-	-	-	(1.954)
Pérdidas deterioro de valor reconocidas en resultados	-	-	2.012	(1.815)	-	-	-	-	2.012	(1.815)
<b>BALANCE DE SITUACIÓN</b>										
<b>PRINCIPALES ACTIVOS</b>										
Activos corrientes	1.782.353	1.677.436	-	-	37.323	4.218	-	-	1.819.675	1.681.654
Activos no corrientes	-	-	14.024.385	11.578.926	-	-	21.355	67.137	14.045.740	11.646.063
<b>DEUDA FINANCIERA</b>										
Pasivos corrientes	280.068	210.519	57.911	57.340	-	-	801.044	799.112	1.139.023	1.066.971
Pasivos no corrientes	-	-	2.003.666	1.371.775	-	-	5.027.365	4.452.768	7.031.031	5.824.543

(\*) Incluye principalmente inversiones.





017666175

**CLASE 8.<sup>a</sup>***Información de segmentos secundarios*

El cuadro siguiente muestra el desglose de determinados saldos consolidados del Grupo de acuerdo con la distribución geográfica de las entidades que los originan:

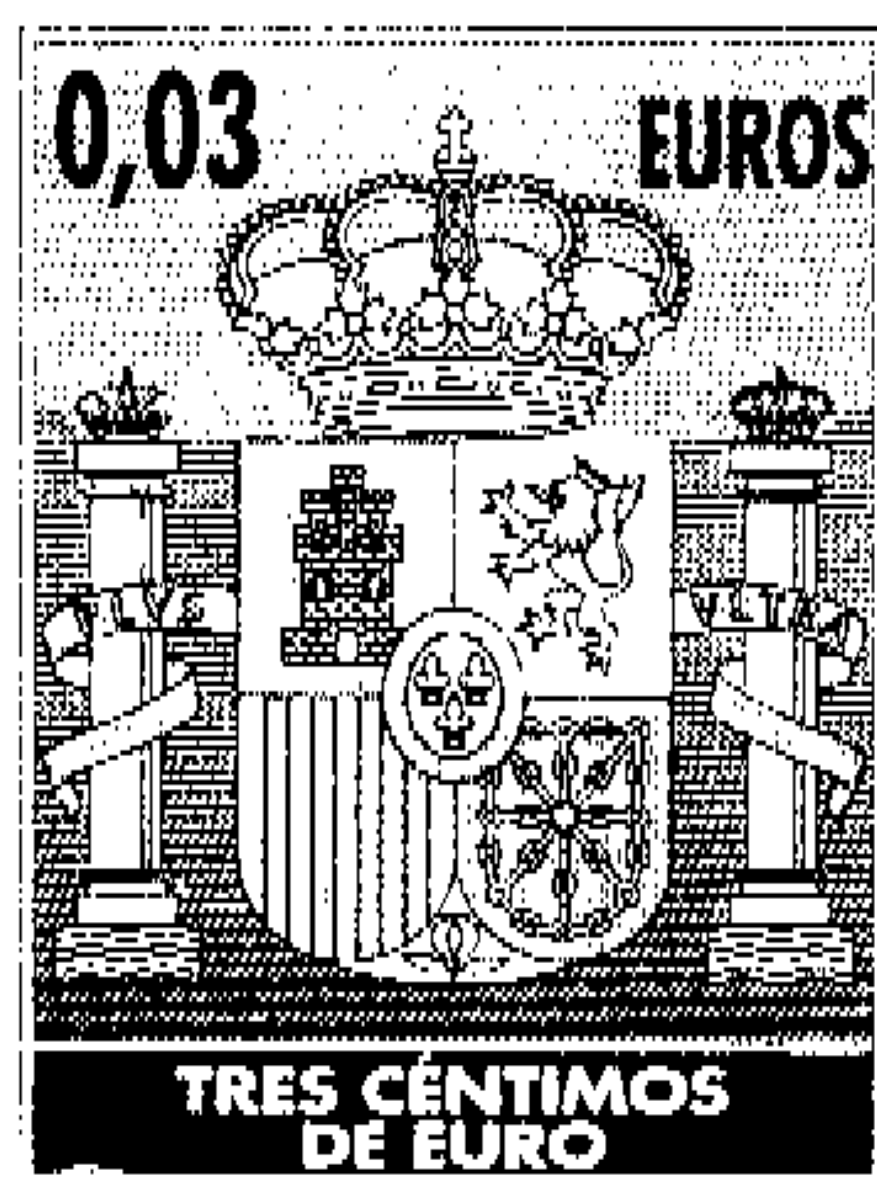
	Miles de euros					
	Ventas		Activos totales		Adiciones de activos fijos	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
España	918.680	835.802	6.850.494	5.766.719	478.261	428.048
Francia	573.183	304.119	11.649.852	9.024.965	1.388.116	8.692.402 (a)
Resto	3.185	3.733	45.863	48.325	-	-
<b>Total</b>	<b>1.495.048</b>	<b>1.143.654</b>	<b>18.546.209</b>	<b>14.840.009</b>	<b>1.866.377</b>	<b>9.120.450</b>

(a) Incluye 7.859.059 miles de euros correspondientes a la variación del perímetro de consolidación.

**8. Fondo de comercio**

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación consolidado a lo largo de los ejercicios 2006 y 2005 ha sido el siguiente:

	Miles de euros		
	Entidades fusionadas Zabálburu / Decasa y M. Titular	Entidades consolidadas Grupo Gecina	Total
<b>Coste:</b>			
<b>Saldos al 1 de enero de 2005</b>	15.974	-	<b>15.974</b>
Altas	177	236.513	<b>236.690</b>
Bajas	-	-	-
Deterioros	-	-	-
Otros traspasos	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2005</b>	<b>16.151</b>	<b>236.513</b>	<b>252.664</b>
Altas	-	-	-
Bajas	-	(797)	<b>(797)</b>
Deterioros	-	-	-
Otros traspasos	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>16.151</b>	<b>235.716</b>	<b>251.867</b>
<b>Pérdidas por deterioro:</b>			
Al 31 de diciembre de 2005	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2006	-	-	-



017666176

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

No han existido movimientos que hayan afectado a las pérdidas por deterioro de este epígrafe en los ejercicios 2006 y 2005.

El fondo de comercio asociado a Inmobiliaria Zabálburu, S.A. se originó en 2001 como consecuencia de la fusión entre dicha sociedad y Bami (actual Metrovacesa, S.A.) (véase Nota 5.a).

El fondo de comercio asociado a Gecina se originó en el ejercicio 2005, como consecuencia de la adquisición del 68,54% del citado grupo inmobiliario francés, por la Sociedad Dominante del Grupo, Metrovacesa, S.A. (véase Nota 2.h).

Dado que la asignación del fondo de comercio en 2005, año de la compra de Gecina, fue provisional, en aplicación de la NIIF 3 el Grupo ha reevaluado la citada asignación, surgiendo un fondo de comercio definitivo por la adquisición de Gecina por un importe de 235.716 miles de euros, 11.478 miles de euros superior al fondo de comercio provisional contabilizado en el momento de la compra.

Las unidades generadoras de efectivo en las cuales se encuentran integrados dichos fondos de comercio son las inversiones inmobiliarias aportadas al Grupo por Inmobiliaria Zabálburu, S.A. (actualmente Metrovacesa, S.A.) y por el Grupo Gecina.

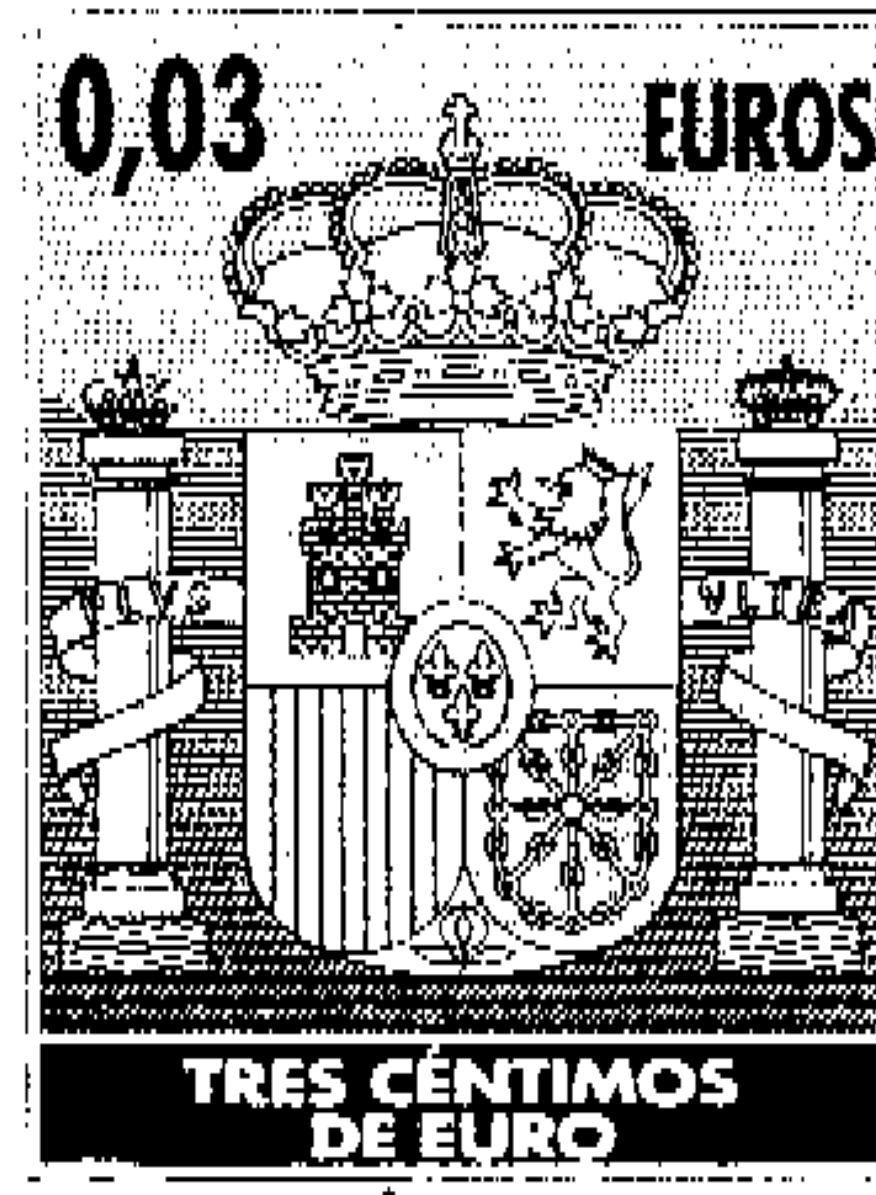
El desglose de la plusvalía asignada en la adquisición de Gecina es el siguiente:

	Miles de euros
Precio de compra	3.677.749
Valor teórico contable (a)	3.403.668
<b>Total plusvalía neta</b>	<b>274.081</b>
Valor razonable de activos y pasivos:	
Residencial	6.171
Oficinas	-
Inversiones inmobiliarias	6.171
Inmovilizado material	47.578
	53.749
Importe socios externos en la asignación de plusvalías	(15.384)
<b>Fondo de comercio</b>	<b>235.716</b>

(a) Incluye revalorizaciones legales por aplicación del régimen SIIC (véase Nota 5.o).

De acuerdo con las estimaciones y proyecciones de que disponen los Administradores de la Sociedad Dominante, las previsiones de resultados y flujos de caja descontados atribuibles al Grupo de estas sociedades soportan adecuadamente el valor de los fondos de comercio registrados.





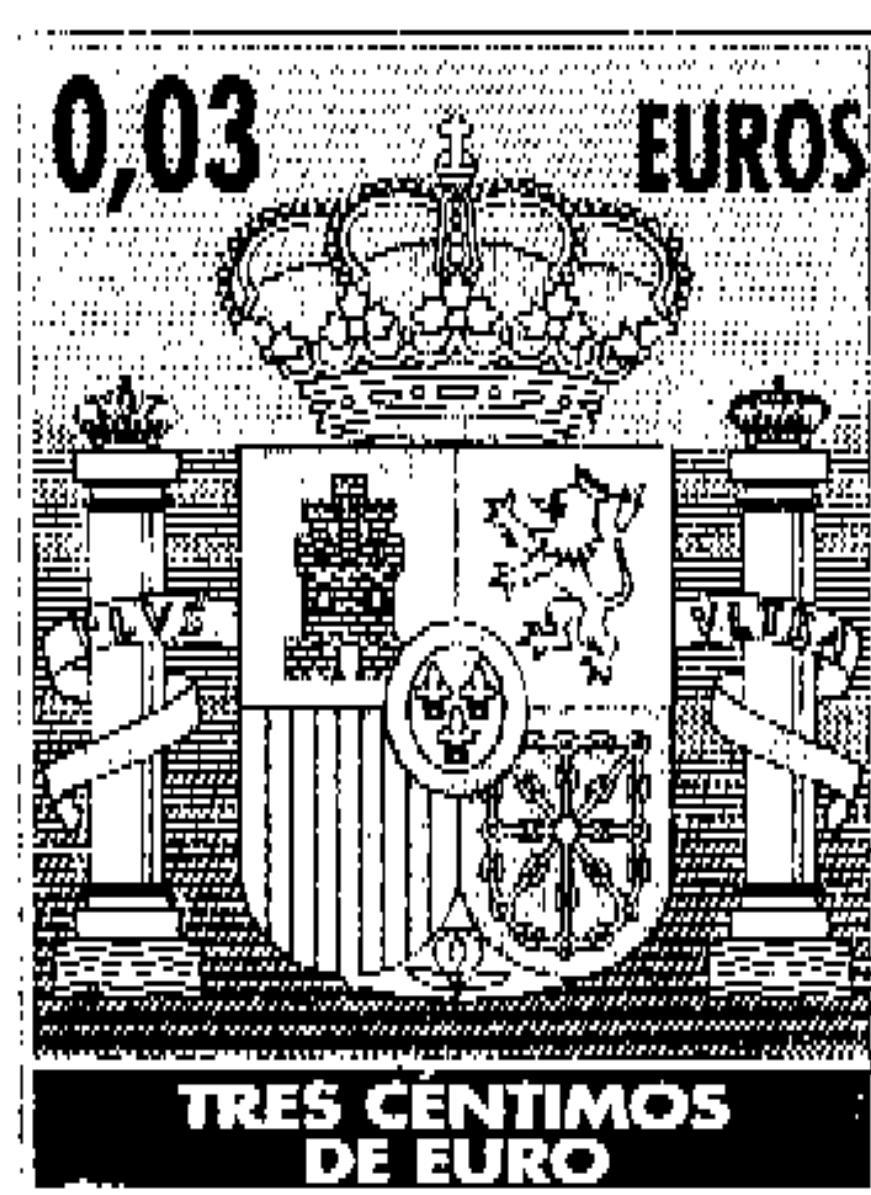
017666177

CLASE 8.<sup>a</sup>**9. Otros activos intangibles**

El desglose del saldo de este epígrafe de los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2006 y 2005 es:

	Miles de euros	
	2006	2005
Concesiones administrativas	6.791	6.809
Aplicaciones informáticas	23.106	19.719
<b>Total bruto</b>	<b>29.897</b>	<b>26.528</b>
De los que:		
Desarrollados internamente	-	-
Adquisiciones separadas	29.897	26.528
Combinaciones de negocios	-	-
Menos:		
Amortización acumulada	(17.872)	(13.968)
Pérdidas por deterioro	-	-
<b>Total amortización</b>	<b>(17.872)</b>	<b>(13.968)</b>
<b>Total neto</b>	<b>12.025</b>	<b>12.560</b>

El movimiento durante los ejercicios 2006 y 2005 en el epígrafe de "Activos intangibles", por clase de activo intangible, ha sido el siguiente:



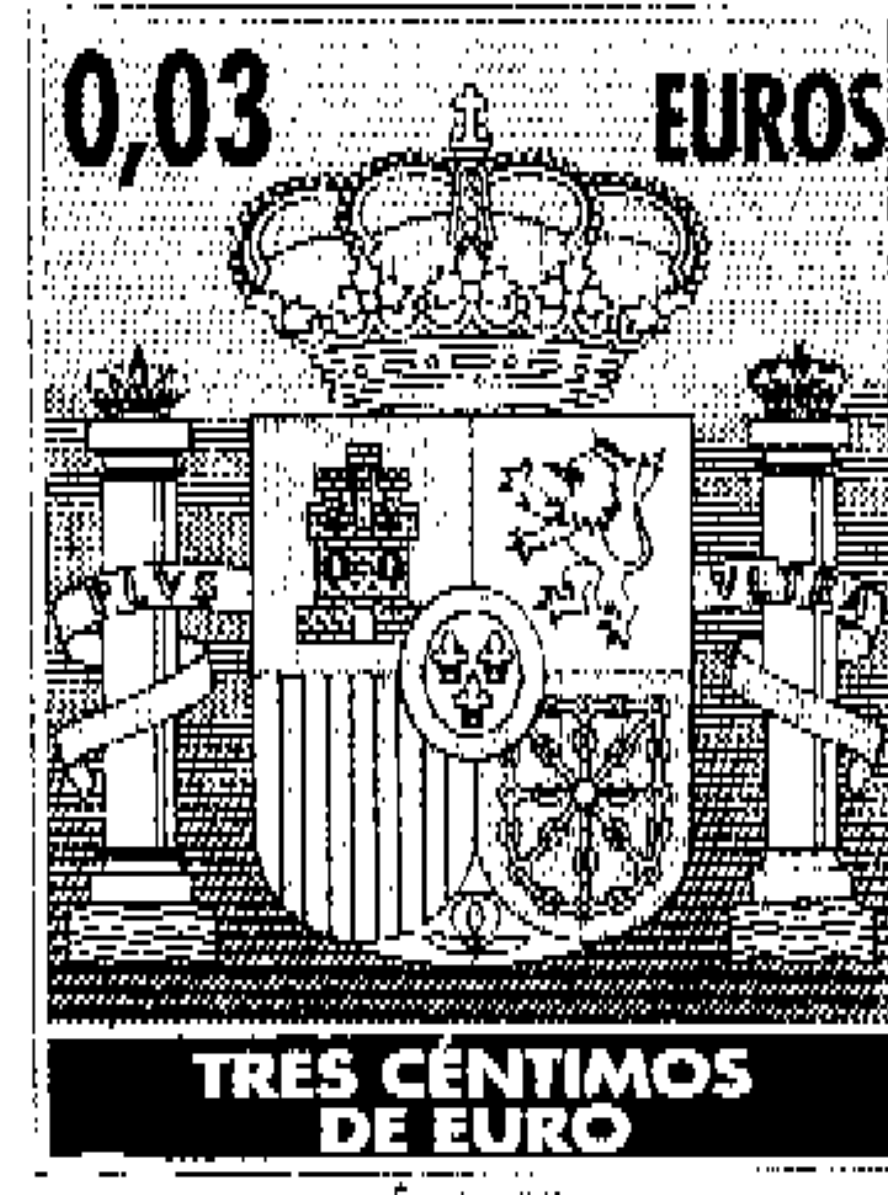
017666178

CLASE 8.<sup>a</sup>

	Miles de euros		
	Con vida útil definida		
	Concesiones administrativas	Aplicaciones informáticas	Total
<b>Coste:</b>			
<b>Saldos al 1 de enero de 2005</b>	<b>4.718</b>	<b>11.199</b>	<b>15.917</b>
Adiciones y retiros por modificación del perímetro de consolidación	2.111	5.426	7.537
Adiciones	-	3.096	3.096
Retiros	(15)	(1)	(16)
Trasposos	(5)	(1)	(6)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2005</b>	<b>6.809</b>	<b>19.719</b>	<b>26.528</b>
Adiciones y retiros por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-
Adiciones	-	3.387	3.387
Retiros	(18)	-	(18)
Trasposos	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>6.791</b>	<b>23.106</b>	<b>29.897</b>
<b>Amortización acumulada:</b>			
<b>Saldos al 1 de enero de 2005</b>	<b>(349)</b>	<b>(5.125)</b>	<b>(5.474)</b>
Adiciones/ retiros (neto) por modificación del perímetro de consolidación	(227)	(3.904)	(4.131)
Dotaciones	(106)	(4.222)	(4.328)
Retiros	-	1	1
Trasposos	5	(41)	(36)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2005</b>	<b>(677)</b>	<b>(13.291)</b>	<b>(13.968)</b>
Adiciones/ retiros (neto) por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-
Dotaciones	(216)	(3.688)	(3.904)
Retiros	-	-	-
Trasposos	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>(893)</b>	<b>(16.979)</b>	<b>(17.872)</b>
<b>Pérdidas por deterioro:</b>			
Al 31 de diciembre de 2005	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2006	-	-	-
<b>Activo inmaterial neto:</b>			
Saldos al 31 de diciembre de 2005	6.132	6.428	12.560
Saldos al 31 de diciembre de 2006	5.898	6.127	12.025

Las concesiones administrativas recogen, principalmente, los derechos de explotación de aparcamientos en Valencia y Madrid, con una duración de entre 50 y 75 años y unos vencimientos entre los años 2040 y 2077.





017666179

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

Las aplicaciones informáticas corresponden, fundamentalmente, a la activación de los costes por la implantación de SAP R/3, iniciada en el ejercicio 2001.

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 no existen activos intangibles totalmente amortizados por importe significativo.

**10. Inmovilizaciones materiales**

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2006 y 2005 ha sido el siguiente:

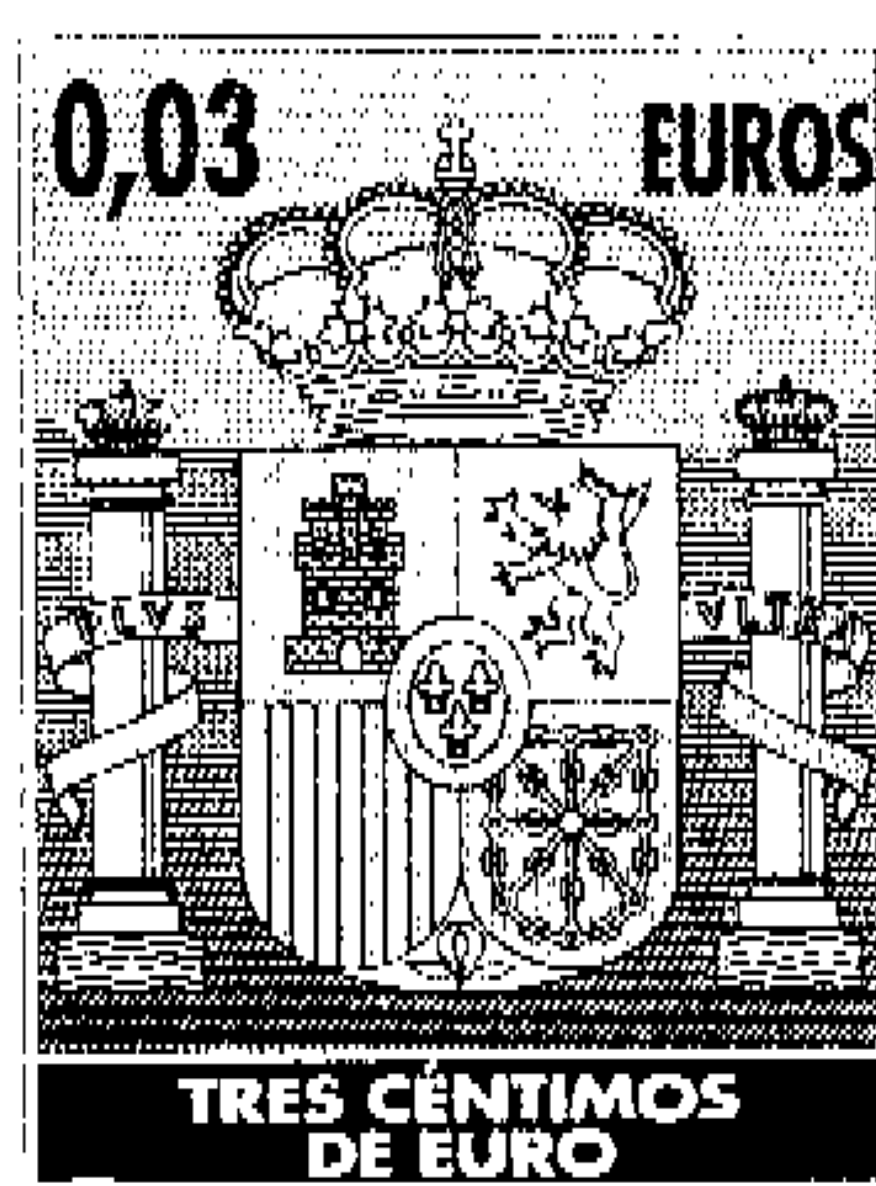


017666180

CLASE 8.<sup>a</sup>

	Miles de euros			
	Inmuebles para uso propio	Otro inmovilizado	Inmovilizado en curso	Total
<b>Coste:</b>				
<b>Saldos al 1 de enero de 2005</b>	<b>1.083</b>	<b>26.438</b>	<b>335.755</b>	<b>363.276</b>
Adiciones y retiros por modificación del perímetro de consolidación	79.751	4.914	128.659	213.324
Adiciones	801	7.721	243.118	251.640
Retiros	(472)	(698)	(39.012)	(40.182)
Trasposos de / (a) existencias	-	(407)	(6.960)	(7.367)
Otros trasposos	-	-	-	-
Ajuste mercado 2005	-	-	236	236
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2005</b>	<b>81.163</b>	<b>37.968</b>	<b>661.796</b>	<b>780.927</b>
Adiciones y retiros por modificación del perímetro de consolidación	-	-	(34)	(34)
Adiciones	739	2.257	829.835	832.831
Retiros	(39)	(1.643)	(16.442)	(18.124)
Trasposos de / (a) existencias	687	-	(1.498)	(811)
Otros trasposos	108	(13.996)	(174.443)	(188.331)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>82.658</b>	<b>24.586</b>	<b>1.299.214</b>	<b>1.406.458</b>
<b>Amortización acumulada:</b>				
<b>Saldos al 1 de enero de 2005</b>	<b>(144)</b>	<b>(6.441)</b>	-	<b>(6.585)</b>
Adiciones/ retiros (neto) por modificación del perímetro de consolidación	(388)	(1.909)	-	(2.297)
Dotaciones	(583)	(2.289)	-	(2.872)
Retiros	44	165	-	209
Trasposos	-	78	-	78
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2005</b>	<b>(1.071)</b>	<b>(10.396)</b>	-	<b>(11.467)</b>
Adiciones/ retiros (neto) por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-	-
Dotaciones	(1.475)	(2.020)	-	(3.495)
Retiros	40	1.618	-	1.658
Trasposos	-	92	-	92
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>(2.506)</b>	<b>(10.706)</b>	-	<b>(13.212)</b>
<b>Pérdidas por deterioro:</b>				
Al 31 de diciembre de 2005	-	(3.473)	(13.638)	(17.111)
Al 31 de diciembre de 2006	-	(1.910)	(1.300)	(3.210)
<b>Activo material neto:</b>				
Saldos al 31 de diciembre de 2005	80.092	24.099	648.158	752.349
Saldos al 31 de diciembre de 2006	80.152	11.970	1.297.914	1.390.036





017666181

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

Los movimientos que han afectado a las pérdidas por deterioro de estas partidas en los ejercicios 2006 y 2005 son los siguientes:

	Miles de euros	
	2006	2005
Saldo inicial	(17.111)	-
Dotaciones con cargo a resultados	(853)	(15.705)
Recuperación de dotaciones con abono a resultados	-	-
Dotación netas del ejercicio	(17.964)	(15.705)
Aplicaciones	11.315	-
Traspasos	3.439	(1.406)
<b>Saldo final</b>	<b>(3.210)</b>	<b>(17.111)</b>

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005, el coste de los solares en el epígrafe "Inmuebles para uso propio" ascendía a 26.411 y 26.182 miles de euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2006, el Grupo ha continuado con el desarrollo de nuevos proyectos de patrimonio en renta. Las adiciones más significativas registradas durante el ejercicio 2006 en el epígrafe de "Inmovilizado en curso" corresponden a las inversiones realizadas en España derivadas de las obras de construcción del Parque Empresarial Adequa (donde se ubicará la sede de Renault) en la Avenida de Burgos (Madrid) con una inversión en el ejercicio de 38.095 miles de euros, a la adquisición de solares realizadas en Las Tablas (Madrid) por un importe de 89.342 miles de euros, a la adquisición de dos solares para proyectos de oficinas en Valdebebas (Madrid) por un importe de 61.466 miles de euros, a la adquisición de un solar en el distrito 22@ (Barcelona) por importe de 17.612 y, en Francia, al proyecto de oficinas Defense Ouest con unas inversiones hasta la fecha de 323.537 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 existían compromisos de compra por un importe de 1.142.039 y 50.102 miles de euros respectivamente, existiendo al mismo tiempo pagos por 16.990 miles de euros a cierre del ejercicio 2006, registrados como "Anticipos" en el epígrafe de "Inmovilizaciones materiales" y 6.402 miles de euros en el ejercicio pasado registrados como "Anticipos a proveedores" en el epígrafe de "Existencias" del balance de situación consolidado (véase Nota 15). Adicionalmente, en el epígrafe "Anticipos" se registran otras entregas a cuenta que en 2006 ascienden a 144 miles de euros.

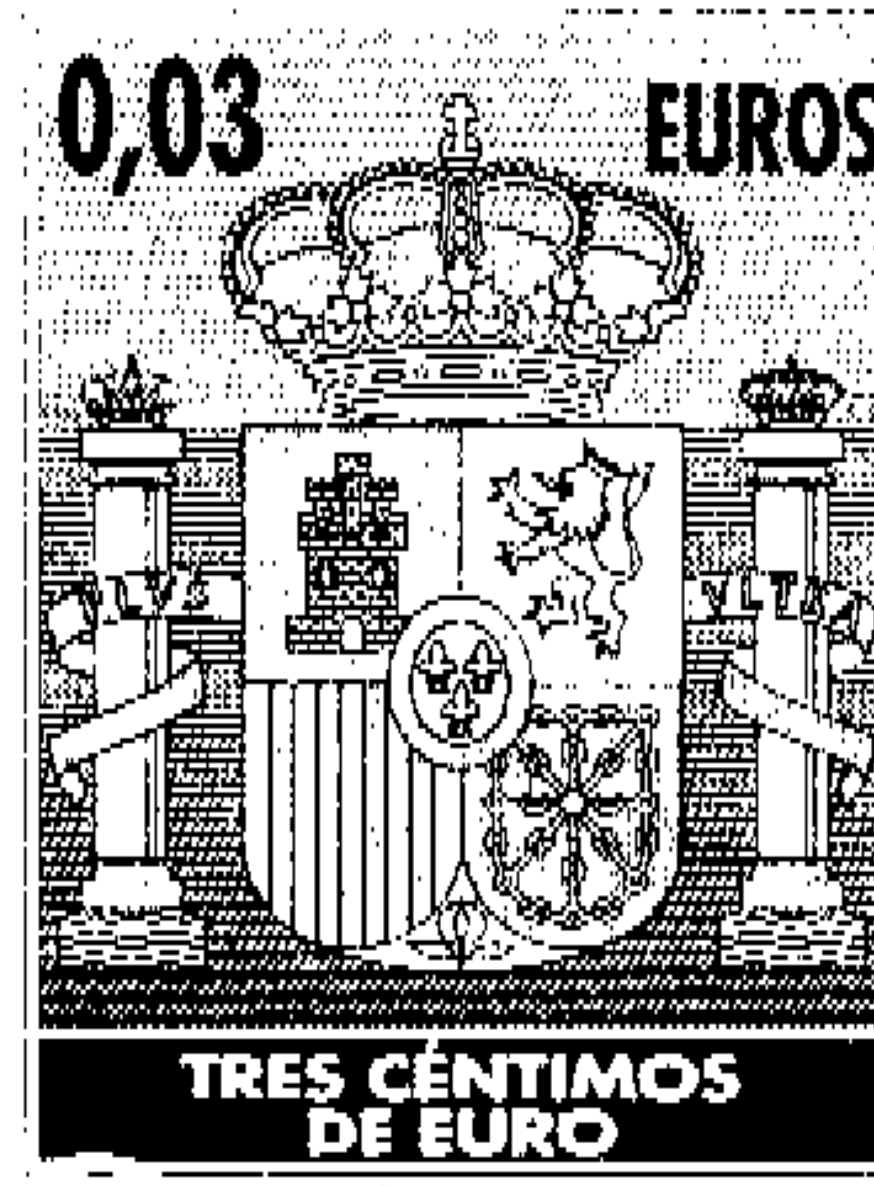
Los intereses y otras cargas financieras capitalizados como mayor coste del inmovilizado material en curso durante los ejercicios 2006 y 2005 han ascendido a 17.969 y 10.849 miles de euros, respectivamente.

Del total del coste registrado como "Inmovilizado en curso" para los ejercicios 2006 y 2005 un importe de 496.721 y 241.140 miles de euros corresponde al valor de los solares, respectivamente.

Es política del Grupo Metrovacesa contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a los elementos del inmovilizado material.

Los elementos del inmovilizado material ubicados fuera del territorio nacional al 31 de diciembre de 2006 y 2005 ascienden a 786.982 y 294.350 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 no existían elementos totalmente amortizados por importes significativos.



017666182

CLASE 8.<sup>a</sup>

## 11. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2006 y 2005 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	Coste	Amortización	Pérdidas por deterioro	Neto
<b>Saldos al 1 de enero de 2005</b>	<b>2.726.108</b>	<b>(8.528)</b>	<b>(1.406)</b>	<b>2.716.174</b>
Adiciones/retiros por modificación del perímetro de consolidación	7.859.059	-	-	7.859.059
Adiciones	889.664	(2.004)	-	887.660
Retiros	(271.481)	-	-	(271.481)
Trasposos	(19.282)	-	1.406	(17.876)
Variación valor de los activos	337.304	-	-	337.304
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2005</b>	<b>11.521.372</b>	<b>(10.532)</b>	<b>-</b>	<b>11.510.840</b>
Adiciones/retiros por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-	-
Adiciones	1.053.676	(1.908)	-	1.051.768
Retiros	(627.553)	3.411	-	(624.142)
Trasposos	188.332	-	-	188.332
Variación valor de los activos	1.829.191	-	-	1.829.191
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>13.965.018</b>	<b>(9.029)</b>	<b>-</b>	<b>13.955.989</b>

Las adiciones por modificación del perímetro de consolidación en el ejercicio 2005 corresponden a los activos aportados en el momento de la compra por la filial Gecina por importe de 7.859.059 miles de euros.

Las adquisiciones de inversiones inmobiliarias más significativas en España en el ejercicio 2005 fueron: la adquisición de la sede de Vodafone en La Moraleja (Madrid) por importe de 96.900 miles de euros, y la adquisición en firme de la parcela Renault en la Avenida de Burgos (Madrid), para la cual existía un compromiso de compra en 2004, por un importe 173.592 miles de euros, dicha adquisición se encontraba recogida en "Inversiones inmobiliarias" (110.229 miles de euros) y en "Inmovilizado en curso" (63.363 miles de euros), debido a que parte se encontraba arrendada y a que en el resto se estaba desarrollando un proyecto comercial y de oficinas. Adicionalmente, en Francia (Grupo Gecina) se adquirieron las oficinas 96-104 Charles de Gaulle en Neuville por importe de 74.000 miles de euros, 140-146 Anatole France en Levallois por 196.000 miles de euros, 192.100 miles de euros en activos hoteleros de la cadena hotelera Club Meditarranée y 89.000 miles de euros en activos logísticos en la periferia de París.

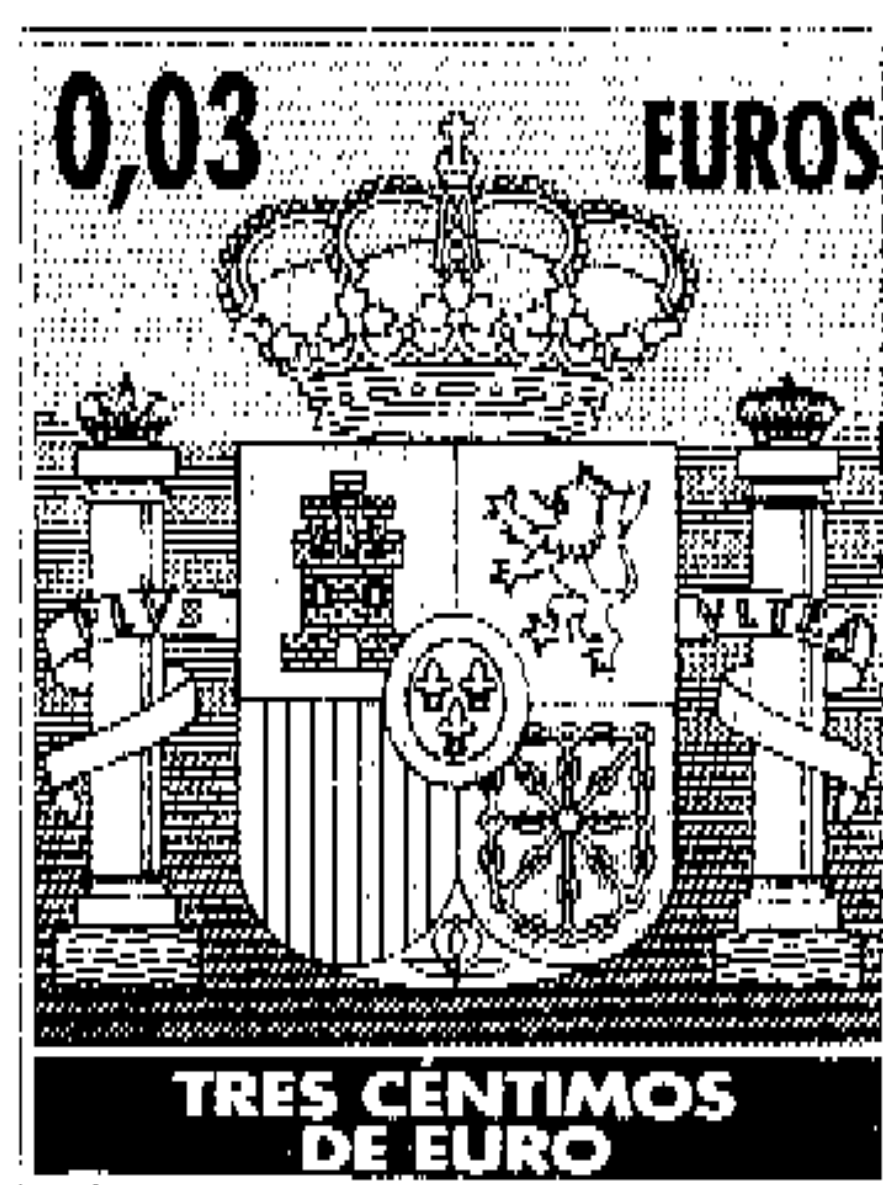
En el ejercicio 2006, las adquisiciones de inversiones inmobiliarias más significativas en España han sido: la adquisición del Edificio Elipse en Madrid por un importe de 20.345 miles de euros, y la adquisición del Hotel Atlantis Palace en Fuerteventura por un importe total de 39.100 miles de euros. Adicionalmente, en Francia (Grupo Gecina) se han adquirido dos edificios de oficinas: Les Portes de la Defense y Le Mazagran por un importe total de 399.754 miles de euros, el edificio de oficinas Valmy en Monteuil (París) por importe de 140.747 miles de euros, y 30 naves logísticas por 284.165 miles de euros.

Los trasposos más significativos en el ejercicio 2005 se debieron a la finalización de las obras en el Centro Comercial Torre Vieja Habaneras habiéndose traspasado desde "Inmovilizado en curso" 38.784 miles de euros, así como el complejo de oficinas situado en Sanchinarro por importe de 44.753 miles de euros. Por otro lado, se





CLASE 8.<sup>a</sup>



017666183

traspasaron desde este epígrafe a "Inmovilizado en curso" los inmuebles situados en Manoteras (Madrid) por importe neto de 32.203 miles de euros, con el objetivo de realizar un proyecto para la construcción de edificios de oficinas y un hotel.

En el ejercicio 2006 los traspasos más significativos se deben a la finalización de las obras en el Parque Empresarial Las Tablas en Madrid con una inversión total de 44.995 miles de euros; de las tres fases que componen el Parque Empresarial 22@ en Barcelona por importe de 47.329 miles de euros, la finalización y puesta en explotación del Hotel Paseo del Arte en Madrid y de los Centros Comerciales La Vital (Gandía) y Thader (Murcia) que suponen unas inversiones totales, hasta el momento del traspaso, de 34.279, 29.434 y 58.984 miles de euros respectivamente. Adicionalmente, en Francia, se han finalizado las obras en la 159, Avenue Charles de Gaulle en Neuilly por un importe de 22.712 miles de euros así como las oficinas situadas en 122, Avenue Générale Leclerc en Boulogne-Billancourt por un importe de 36.637 miles de euros. Por otro lado, edificios como 96/104, Avenue Charles de Gaulle y 66, Avenue Marceau han pasado a considerarse edificios en rehabilitación y por tanto se han traspasado de inversiones inmobiliarias a inmovilizado en curso por importe de 113.680 miles de euros.

En cuanto a las bajas en edificios del ejercicio 2005, se efectuaron ventas de inmuebles para arrendamiento que generaron un resultado por importe de 157.440 miles de euros recogido en el epígrafe "Resultado por venta de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Las desinversiones principales fueron: venta del 50% del Edificio España, Hotel Plaza, Océano I y II, edificio Serantes, el edificio Hewlet Packard y el edificio Boulevard Ney.

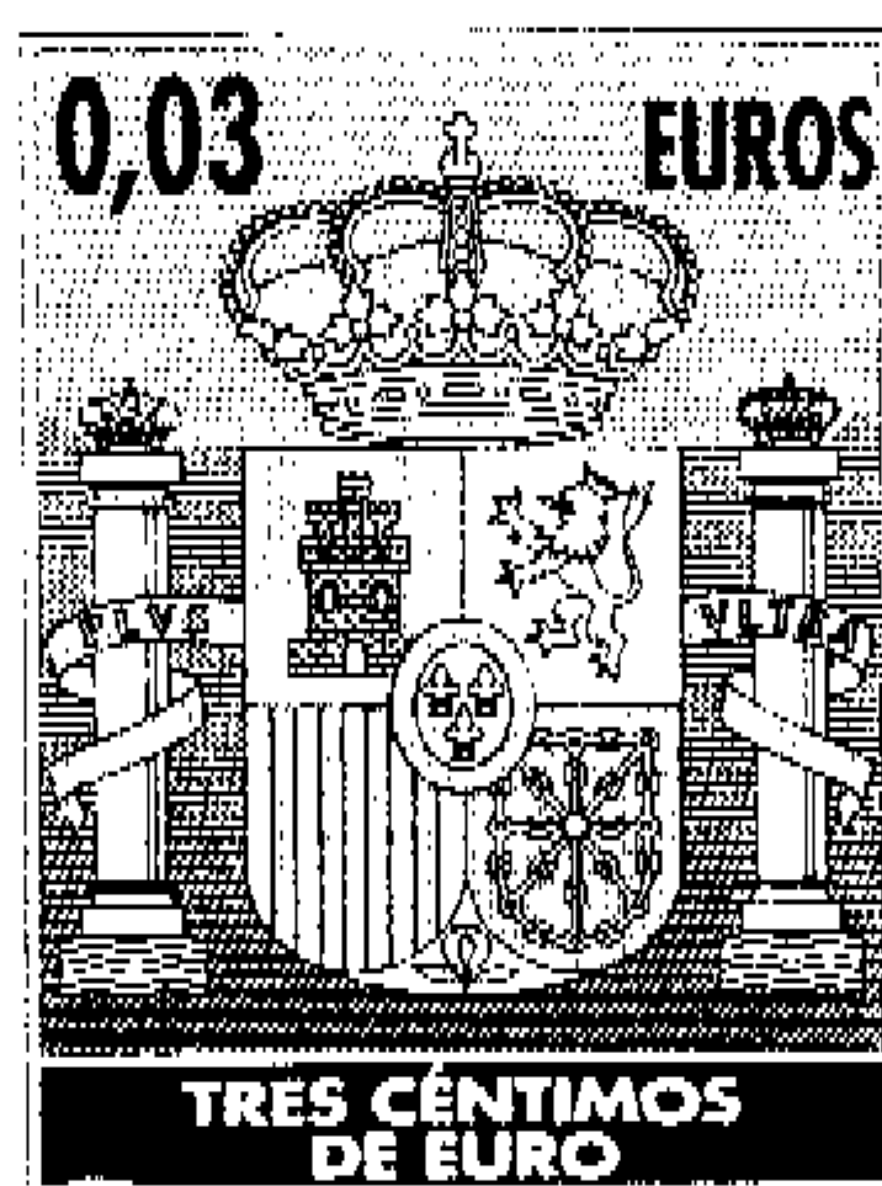
En el ejercicio 2006, las ventas de inmuebles para arrendamiento han generado un resultado por importe de 160.080 miles de euros recogido en el epígrafe "Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Las desinversiones principales han sido las siguientes: venta del 50% restante del Edificio España, el Edificio Avanzit, la venta de 25 edificios de oficinas en París y sus alrededores, y la venta de 717 apartamentos en alquiler en la región de París.

En la escritura de venta del 50% de un proindiviso del Edificio España a SCH Banif Inmobiliario F.I.I., firmada en el ejercicio 2005, se incluía una promesa de compraventa por el 50% restante del edificio que se formalizó en diciembre de 2006. Para realizar la citada venta, el Grupo ha incurrido en unos costes, por varios conceptos, por importe de 11.165 miles de euros, reconocidos en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Según se indica en la Nota 5.d y como consecuencia de la fusión de Bami con Inmobiliaria Zabálburu, S.A. e Inmopark 92 Madrid, S.A. (Sociedad Unipersonal) en el ejercicio 2001 se asignaron determinadas plusvalías a inmuebles, incorporadas con motivo de la mencionada fusión, por un importe de 99.468 miles de euros. Como consecuencia de la aplicación del criterio de valor razonable establecido en la NIC 40 para valorar las inversiones inmobiliarias, las mencionadas plusvalías dejan de amortizarse desde la fecha de primera aplicación de este criterio, 31 de diciembre de 2004, siendo su coste y valor neto contable en ese momento de 61.451 y 60.048 miles de euros respectivamente. El epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos y otras deudas tributarias" incluye el impuesto diferido correspondiente a estas plusvalías asignadas a los activos (véase Nota 23).

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005, existían activos inmobiliarios por un importe de 2.528.075 y 2.662.881 miles de euros respectivamente hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyos saldos al 31 de diciembre de 2006 y 2005 ascendían a 2.061.575 y 1.429.115 miles de euros respectivamente (véase Nota 20.a). El Grupo no mantiene usufructos, embargos o situaciones análogas respecto a las inversiones inmobiliarias.

El valor razonable al que se registran las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2006 y 2005, está calculado en función de tasaciones realizadas en dichas fechas por CB Richard Ellis, Tasaciones Hipotecarias, S.A., Foncier Expertise, Catella Valuation Advisors y Atis Real State, tasadores independientes no vinculados al Grupo (véase Nota 5.d).



017666184

**CLASE 8.ª**

La valoración en ambos años ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). El efecto de la variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad, calculadas como renta sobre el valor de mercado de los activos, en el activo consolidado y en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada sería el siguiente:

	Miles de euros	
	Activo	Resultado consolidado antes de impuestos
Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	(617.416)	(617.416)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	679.741	679.741

Las variaciones de valor durante los últimos ejercicios se explican principalmente por la compresión de las rentabilidades medias respecto a las de los ejercicios precedentes, resultado principalmente del exceso de demanda existente en el mercado europeo. Al mismo tiempo, el crecimiento homogéneo de las rentas del Grupo también ha favorecido las últimas subidas de valor experimentadas por los activos.

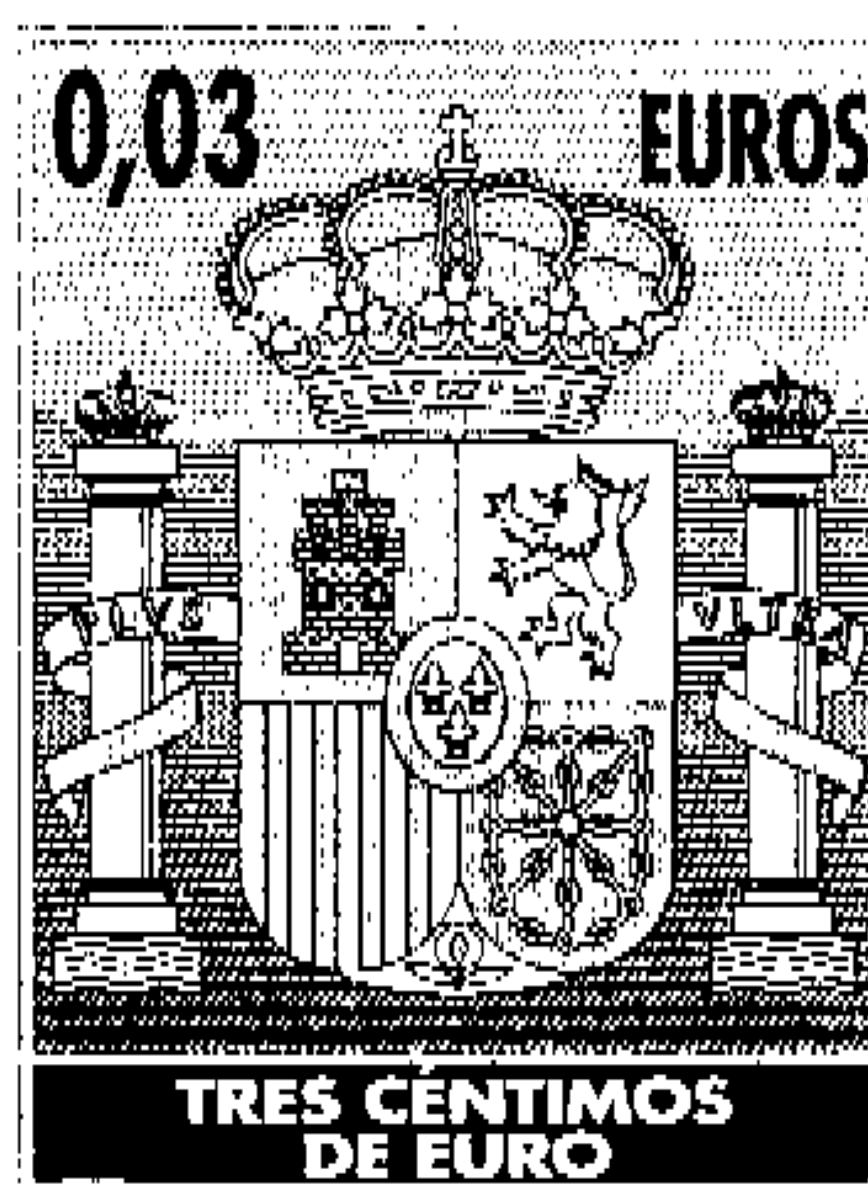
Es política del Grupo Metrovacesa contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias.

Las inversiones inmobiliarias del Grupo corresponden principalmente a inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

En los ejercicios 2006 y 2005, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron a 770.503 y 489.428 miles de euros respectivamente y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 73.161 y 73.256 miles de euros, respectivamente.

En cuanto a las inversiones inmobiliarias adquiridas en régimen de arrendamiento financiero, los datos más significativos al 31 de diciembre de 2006 son los siguientes:





017666185

CLASE 8.<sup>a</sup>

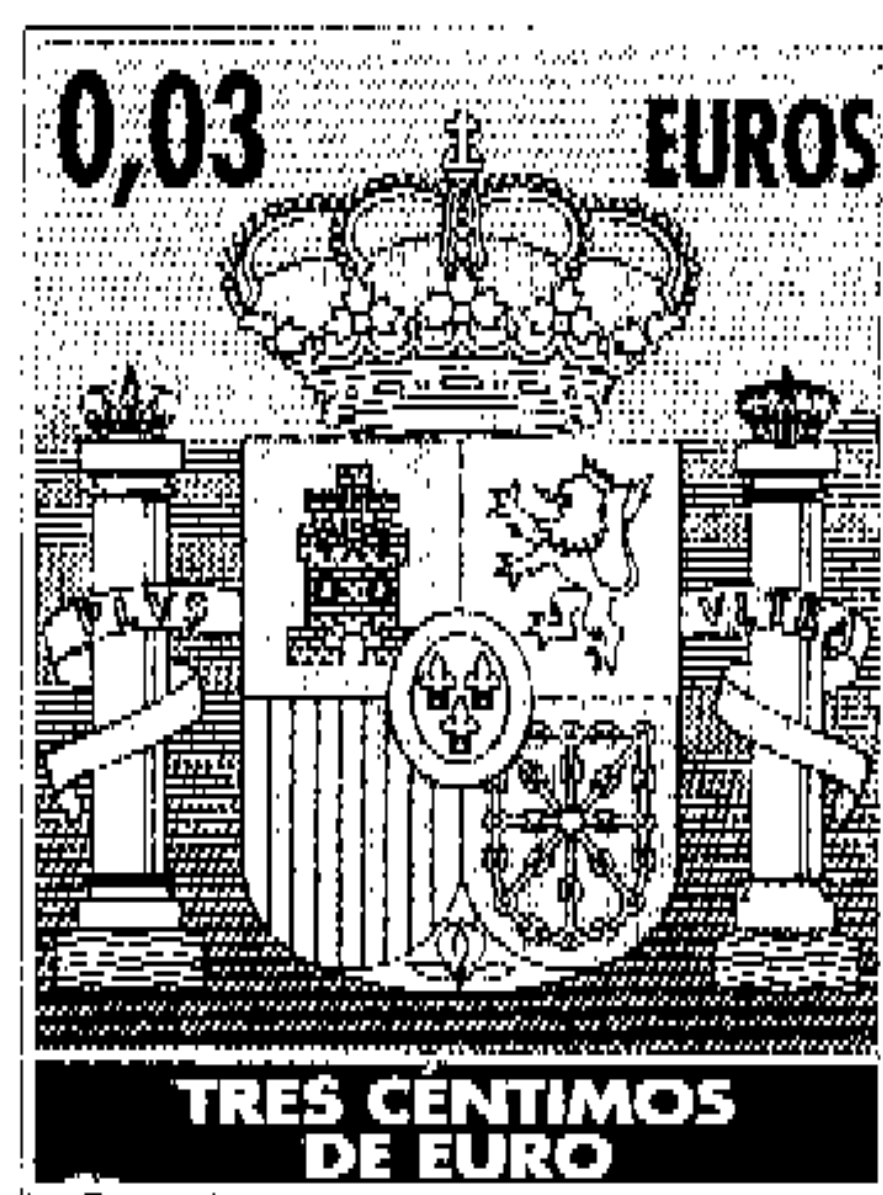
Código de Clasificación

	Miles de euros					
	Duración del contrato (años)	Tiempo transcurrido (años)	Valor de mercado	Intereses pendientes de devengo.	Cuotas pendientes de pago	Cuotas pendientes
Naves industriales (Guadalajara)	10	6,5	5.593	31	744	43 Mensuales
Carré Saint-Germain (París)	12	4,3	139.900	21.269	99.502	31 Trimestres
Oficinas Vinci (París región)	15	5	148.840	33.136	104.356	20 Semestres
Oficinas Guersant (París)	15	4,3	102.690	35.610	90.085	43 Trimestres
Hotel Club Méditerranée La Plagne	3	0,5	45.800	(29)	5.625	5 Semestres
Hotel Club Méditerranée Opio	13	0,8	65.000	11.973	55.437	49 Trimestres
Hotel Club Méditerranée Peisey	12	0,8	64.500	8.774	46.214	45 Trimestres
Hotel Club Méditerranée Val d'Isère	2	1	47.100	102	3.351	4 Trimestres
Logística Gec 4 - Caudebec (Francia)	6,5	0,5	15.900	769	4.491	24 Trimestres
Logística Gec 4 - Carros (Francia)	9,5	0,5	1.800	135	481	36 Trimestres
Logística Gec 4 - Ormes / Ormes Oseo (Francia) (*)	6	0,5	11.850	-	-	-
Logística Sarl Arcturus (Francia)	6	0,5	15.200	689	4.092	22 Trimestres
Logística Sarl Agena (Francia) (*)	6	0,5	4.350	160	1.160	1 Trimestres
Logística Sarl Bacon (Francia)	10	0,5	13.400	1.218	4.109	38 Trimestres
Logística Sas Beethoven (Francia)	8	0,5	24.500	2.247	9.763	30 Trimestres
Logística Sarl Bellissima (Francia)	5,8	0,5	1.600	87	564	21 Trimestres
Logística Sarl Botticelli (Francia) (*)	6	0,5	9.700	-	-	-
Logística Sarl Dauphin (Francia)	6,3	0,5	3.050	222	1.286	23 Trimestres
Logística Sas Delacroix Devp (Francia)	7,6	0,4	8.200	685	3.026	29 Trimestres
Logística Sarl Aigle (Francia)	6	0,5	20.400	815	5.414	22 Trimestres
Logística Ernst Belgie	12,5	0,5	11.050	1.774	4.780	48 Trimestres
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2006</b>			<b>760.423</b>	<b>119.667</b>	<b>444.480</b>	

(\*) Los siguientes contratos de arrendamiento financiero han sido amortizados anticipadamente durante el 2006, lo que explica el desajuste entre las cuotas y duración pendiente de los mismos.

La tasa de ocupación sobre la superficie alquilable total del Grupo Metrovacesa se situaba al 31 de diciembre de 2006 y 2005 en el 95,9% y 95,4% respectivamente.

En cuanto al uso de las inversiones inmobiliarias, se distribuye de la siguiente manera al 31 de diciembre de 2006 y 2005, respectivamente:



017666186

CLASE 8.<sup>a</sup>

31-12-05	Metros cuadrados					
	Madrid	Barcelona	París	Lyon	Otros	Total
Oficinas	445.753	5.418	897.190	108.028	17.689	1.474.079
Centros comerciales	64.283	58.411	13.004	-	71.134	206.832
Hoteles	42.919	4.683	-	-	154.838	202.439
Viviendas	59.562	249	1.081.661	143.702	28.245	1.313.419
Locales comerciales	38.423	6.402	97.838	11.281	23.448	177.391
Aparcamientos	292.445	14.781	-	-	59.129	366.355
Naves industriales	3.850	8.096	122.800	-	137.114	271.860
Residencias	-	-	-	-	7.682	7.682
<b>Superficie total</b>	<b>947.235</b>	<b>98.040</b>	<b>2.212.493</b>	<b>263.011</b>	<b>499.279</b>	<b>4.020.058</b>
<b>% Peso</b>	<b>23,56%</b>	<b>2,44%</b>	<b>55,04%</b>	<b>6,54%</b>	<b>12,42%</b>	<b>100,00%</b>

31-12-06	Metros cuadrados					
	Madrid	Barcelona	París	Lyon	Otros	Total
Oficinas	459.822	36.532	974.142	46.953	18.845	1.536.294
Centros comerciales	64.968	59.377	-	-	140.833	265.178
Hoteles	54.376	3.683	3.471	-	176.229	237.759
Viviendas	56.185	147	1.024.782	135.941	28.020	1.245.075
Locales comerciales	35.362	5.751	-	7.840	14.583	63.536
Aparcamientos	316.345	29.212	-	-	67.465	413.022
Naves industriales	3.850	500	186.274	109.854	376.693	677.171
Residencias	-	-	-	1.911	5.771	7.682
Otros	-	-	18.437	-	107.512	125.949
<b>Superficie total</b>	<b>990.908</b>	<b>135.202</b>	<b>2.207.106</b>	<b>302.499</b>	<b>935.951</b>	<b>4.571.666</b>
<b>% Peso</b>	<b>21,67%</b>	<b>2,96%</b>	<b>48,28%</b>	<b>13,23%</b>	<b>13,86%</b>	<b>100,00%</b>

## 12. Sociedades dependientes

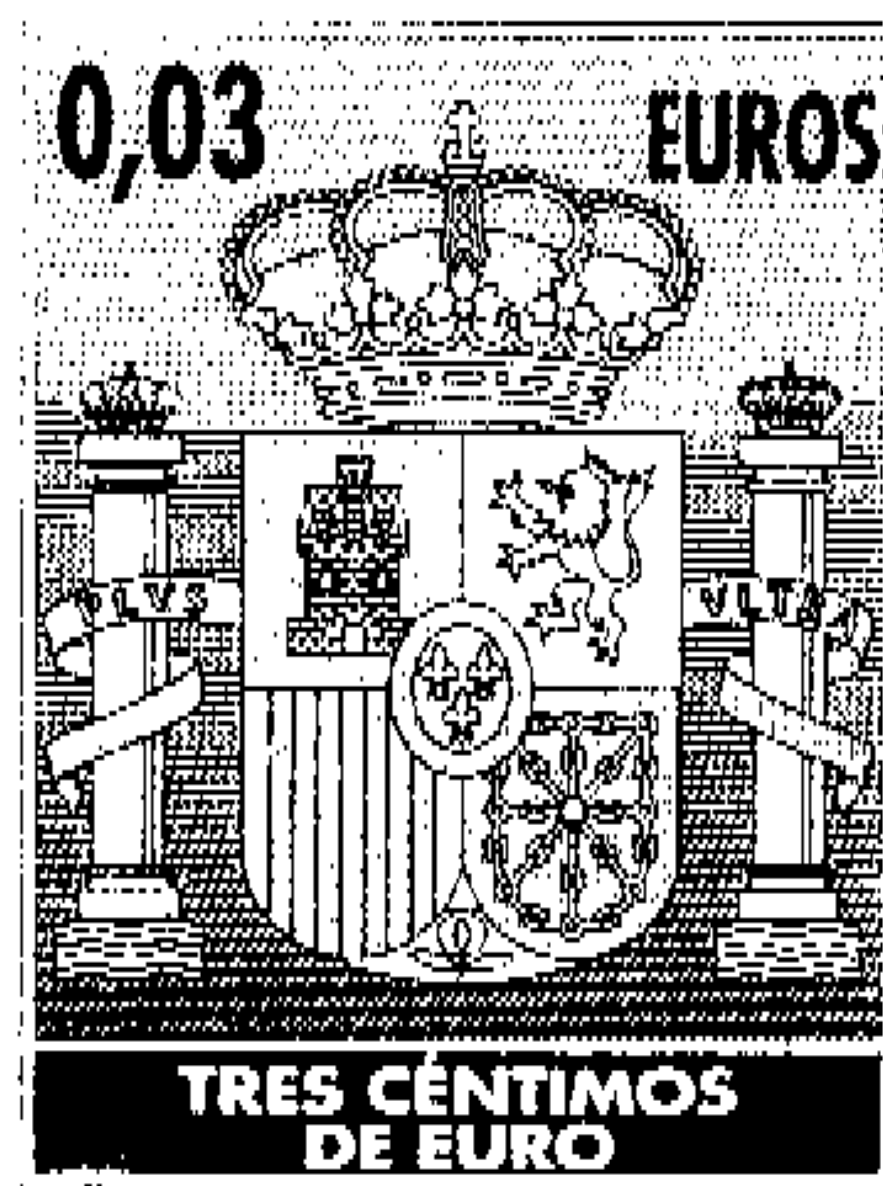
En el Anexo I de esta Memoria se detallan las sociedades dependientes así como la información relacionada con las mismas (que incluye, entre otras, denominación, domicilio y la participación directa e indirecta de la Sociedad Dominante en su capital).

## 13. Inversiones en empresas asociadas y negocios de gestión conjunta

### a) Inversiones a empresas asociadas

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 las participaciones más significativas en entidades asociadas al Grupo eran las siguientes:





017666187

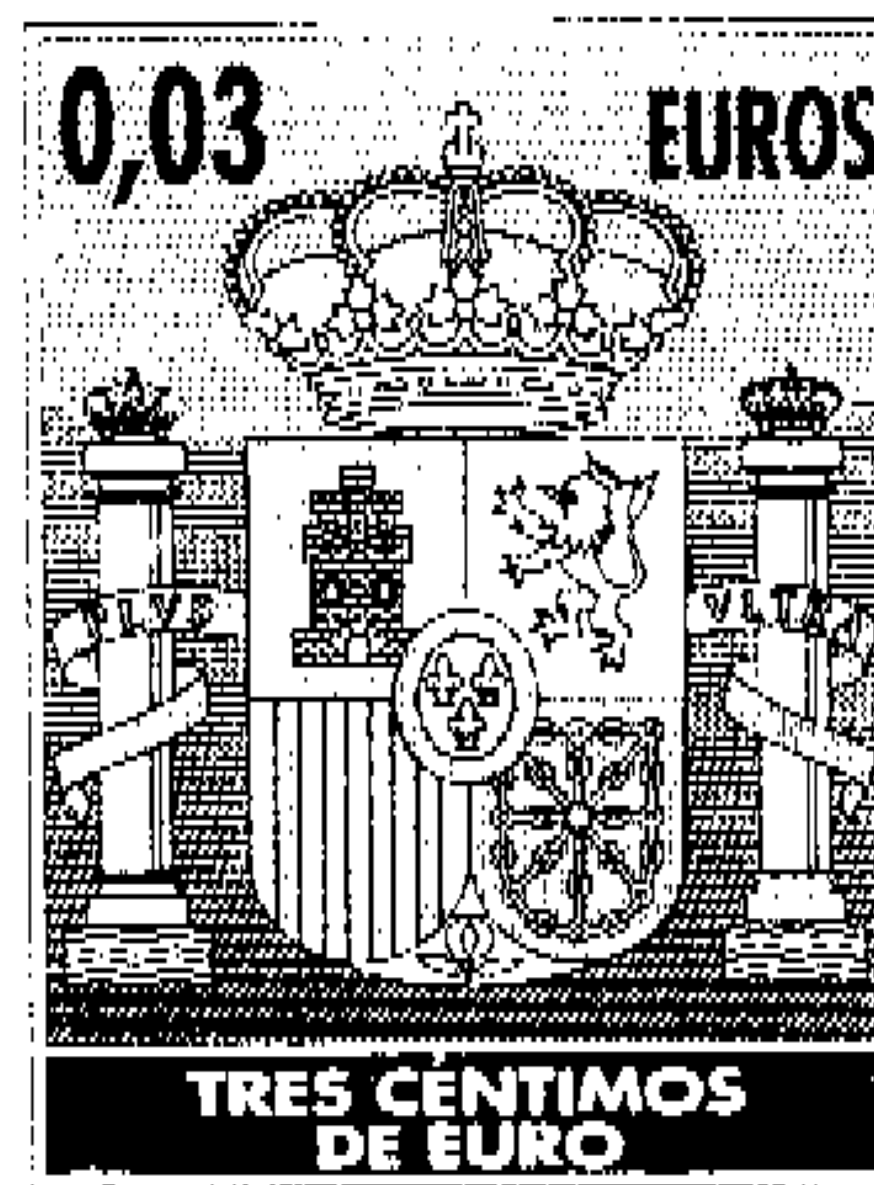
CLASE 8.<sup>a</sup>

	Miles de euros	
	2006	2005
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	2.216	2.053
Espacios del Norte, S.A.	176	193
Nova Cala Villajoyosa, S.A.	314	317
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	97	97
L'Esplai Valencia, S.A.	404	393
Valdicsa, S.A.	1.031	1.354
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	2.227	1.498
Grupo Planiger	6.378	5.535
Grupo Asturcontinental	1.680	1.519
Campus Patrimonial, S.A.	6.724	4.397
Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A.	2.712	1.965
Grupo Promociones Coto de los Ferranes	14.724	10.855
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	18.305	17.357
Planiger Milenium, S.A.	687	424
Globalmet, S.A.	786	729
Promociones Vallebramen, S.L.	15.654	15.800
Resiter Integral, S.A.	57	55
Promotora Residencial Gran Europa, S.L. (Grupo Pegesa)	361	119
Ferrosur desarrollos inmobiliarios, S.L.	-	4
Margen Derecha, S.L.	5.494	5.409
Alqlunia13, S.L.	2.518	2.520
Sofco (Grupo Gecina)	53.641	-
<b>Total bruto</b>	<b>136.186</b>	<b>72.593</b>
Menos- Pérdidas por deterioro	-	-
<b>Total neto</b>	<b>136.186</b>	<b>72.593</b>

Los movimientos brutos que han tenido lugar en los ejercicios 2006 y 2005 en este epígrafe del balance de situación consolidado han sido:

	Miles de euros	
	2006	2005
<b>Saldo inicial</b>	<b>72.593</b>	<b>58.343</b>
Variación del perímetro	53.637	(6.035)
Participación en resultados del ejercicio	13.061	19.367
Otros movimientos	518	2.503
Dividendos	(3.623)	(1.585)
<b>Saldo final</b>	<b>136.186</b>	<b>72.593</b>

El 14 de junio de 2006 el Grupo (a través del Grupo Gecina) adquirió una participación del 90,52% en la sociedad Sofco, incrementándose a lo largo del año hasta un 97,12%. Al 31 de diciembre de 2006 la



017666188

**CLASE 8.ª**

participación sobre la mencionada sociedad se sitúa en un 38%, tras la venta de un 59,13% (véase Nota 26.f), consolidándose por el método de la participación. La principal variación del perímetro durante el ejercicio 2006 ha sido, por tanto, la incorporación de Sofco (asociada a través del Grupo Gecina) por un importe de 53.641 miles de euros.

Los principales saldos con empresas asociadas son los siguientes:

	Miles de euros			
	Saldo deudor (Nota 14)			
	2006		2005	
	Créditos no corrientes	Créditos corrientes	Créditos no corrientes	Créditos corrientes
Campus Patrimonial, S.A.	-	-	4.050	28
Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A.	435	76	768	-
Grupo Pegesa	-	175	-	50
Alqunia 13, S.L.	2.940	-	-	-
Promociones Vallebramen, S.L.	3.000	30	-	-
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	3.000	79	-	-
SCI Beaugrenelle	20.381	-	6.632	-
Otros	-	-	-	138
<b>Total</b>	<b>29.756</b>	<b>360</b>	<b>11.450</b>	<b>216</b>

A continuación, se presentan en proporción al porcentaje de participación en el capital de cada sociedad asociada, los activos, pasivos, cifra de negocio y resultados para los ejercicios 2006 y 2005:

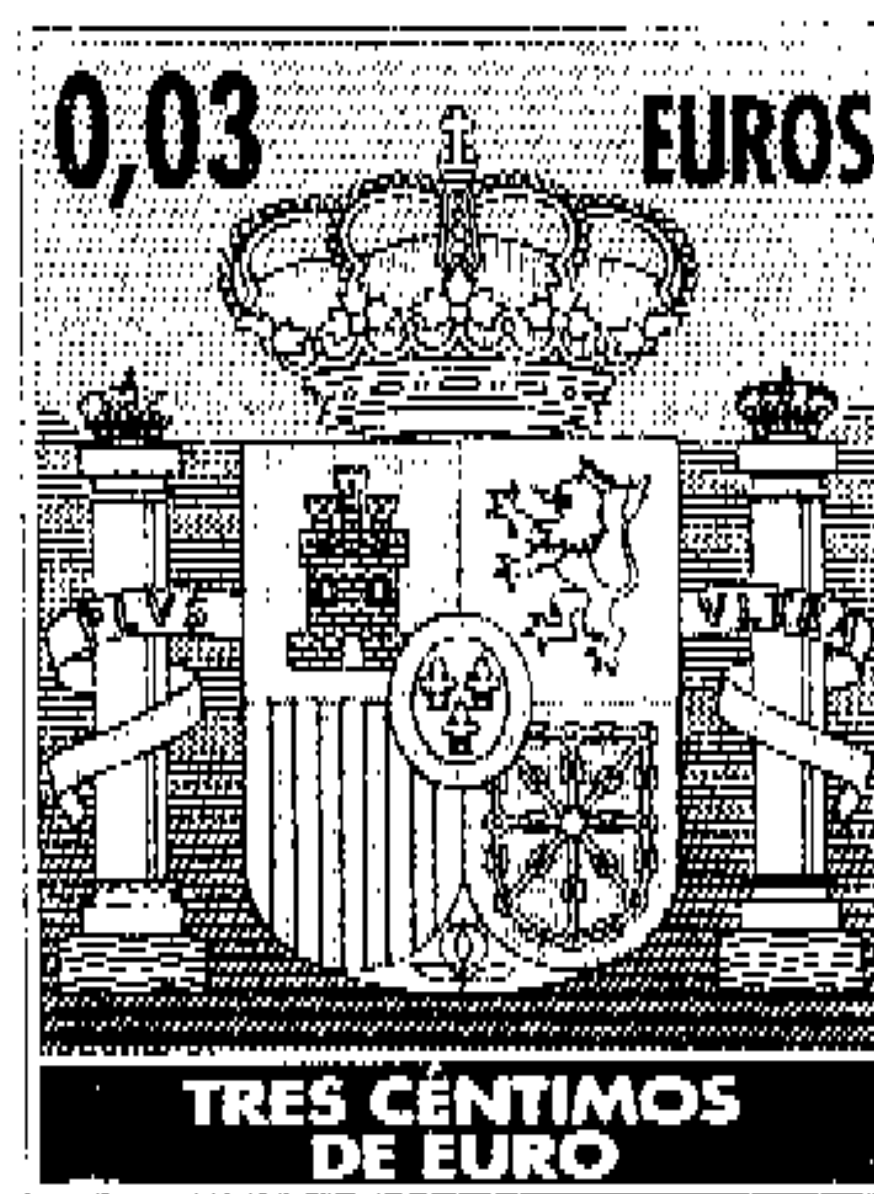
Miles de euros	2006	2005
Activo	411.679	291.126
Pasivo	(336.224)	(253.639)
Fondos Propios	(75.455)	(37.487)
Importe Neto de la Cifra de Negocios	(74.817)	(44.078)
Resultado	(14.200)	(6.235)

Estas sociedades se dedican, en su mayoría, al desarrollo de promociones inmobiliarias.

**b) Negocios de gestión conjunta**

Las sociedades del Grupo desarrollan parte de su actividad mediante la participación en negocios en los que las sociedades del Grupo ejercen el control conjuntamente con otros socios ajenos al mismo. Estos negocios se han consolidado por integración proporcional, tal como se indica en la Nota 2.f de la presente Memoria. El control conjunto sobre estos negocios se establece mediante la participación en entidades que adoptan distintas formas jurídicas.





017666189

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

A continuación, se presentan las principales magnitudes de los negocios de gestión conjunta que están comprendidas en los diferentes epígrafes del balance y cuenta de resultados consolidados adjuntos, en proporción a la participación de los mismos, al 31 de diciembre de 2006 y 2005:

Miles de euros	2006	2005
Activo	216.825	190.875
Pasivo	(162.957)	(132.839)
Fondos Propios	(53.868)	(58.036)
Importe Neto de la Cifra de Negocios	(9.818)	(5.624)
Resultado	(1.563)	(14.960)

**14. Activos financieros corrientes y no corrientes**

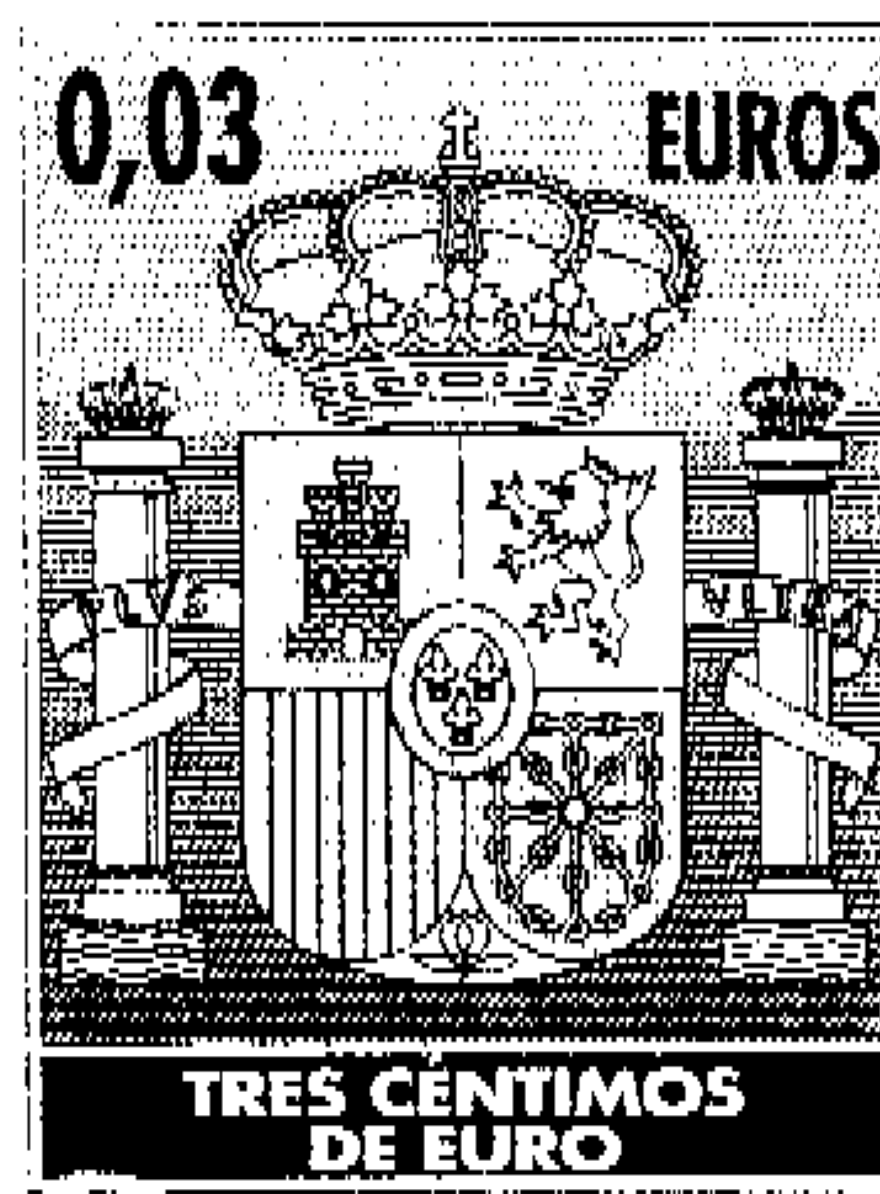
El desglose del saldo de este capítulo del balance de situación consolidado, atendiendo a la naturaleza de las operaciones es el siguiente:

	Miles de euros			
	2006		2005	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Activos financieros para negociación	-	300.236	-	125.184
Activos financieros mantenidos a vencimiento	133.682	20.369	65.513	41.345
Activos financieros disponibles para la venta	6.182	-	6.182	-
<b>Total bruto</b>	<b>139.864</b>	<b>320.605</b>	<b>71.695</b>	<b>166.529</b>
Pérdidas por deterioro	(123)	-	(123)	-
<b>Total neto</b>	<b>139.741</b>	<b>320.605</b>	<b>71.572</b>	<b>166.529</b>

**Activos financieros para negociación**

El detalle al 31 de diciembre de 2006 y 2005 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2006	2005
<b>Valor razonable</b>		
Instrumentos financieros con efecto en resultados	45.592	40.452
Valores de renta fija	254.644	84.732
<b>Total</b>	<b>300.236</b>	<b>125.184</b>



017666190

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

Los instrumentos financieros con efecto en resultados son activos financieros a valor razonable aportados por el Grupo Gecina, que en su totalidad se corresponde con el valor razonable de instrumentos financieros de dicho subgrupo (véase Nota 5.k).

Las inversiones detalladas anteriormente representan, fundamentalmente, a inversiones a corto plazo en bonos del estado o en otros instrumentos financieros por colocación de puntas de tesorería, como eurodepósitos, fondos de inversión y pagarés oro, que ofrecen al Grupo la oportunidad de obtener rentabilidades en forma de ingresos por intereses y/o ganancias procedentes de su eventual realización y se encuentran valorados a su valor razonable.

**Activos financieros mantenidos a vencimiento**

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2006 y 2005 es el siguiente:

	Miles de euros			
	2006		2005	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Créditos a empresas de Grupo y asociadas (Nota 13)	29.756	360	11.450	216
Otros créditos	3.173	9.060	4.910	2.152
Fianzas y depósitos constituidos	28.217	1.433	23.845	14.899
Inversiones financieras temporales en capital	3.627	599	-	-
Valoración a mercado de instrumentos financieros de cobertura	68.909	-	25.308	-
Otros	-	8.917	-	24.078
<b>Total</b>	<b>133.682</b>	<b>20.369</b>	<b>65.513</b>	<b>41.345</b>

Las fianzas y depósitos corrientes corresponden, fundamentalmente, a las cuentas corrientes que las sociedades del Grupo formalizan para cada promoción en virtud del Real Decreto 57/68 que obliga a inmovilizar los depósitos que entregan los clientes de cada promoción.

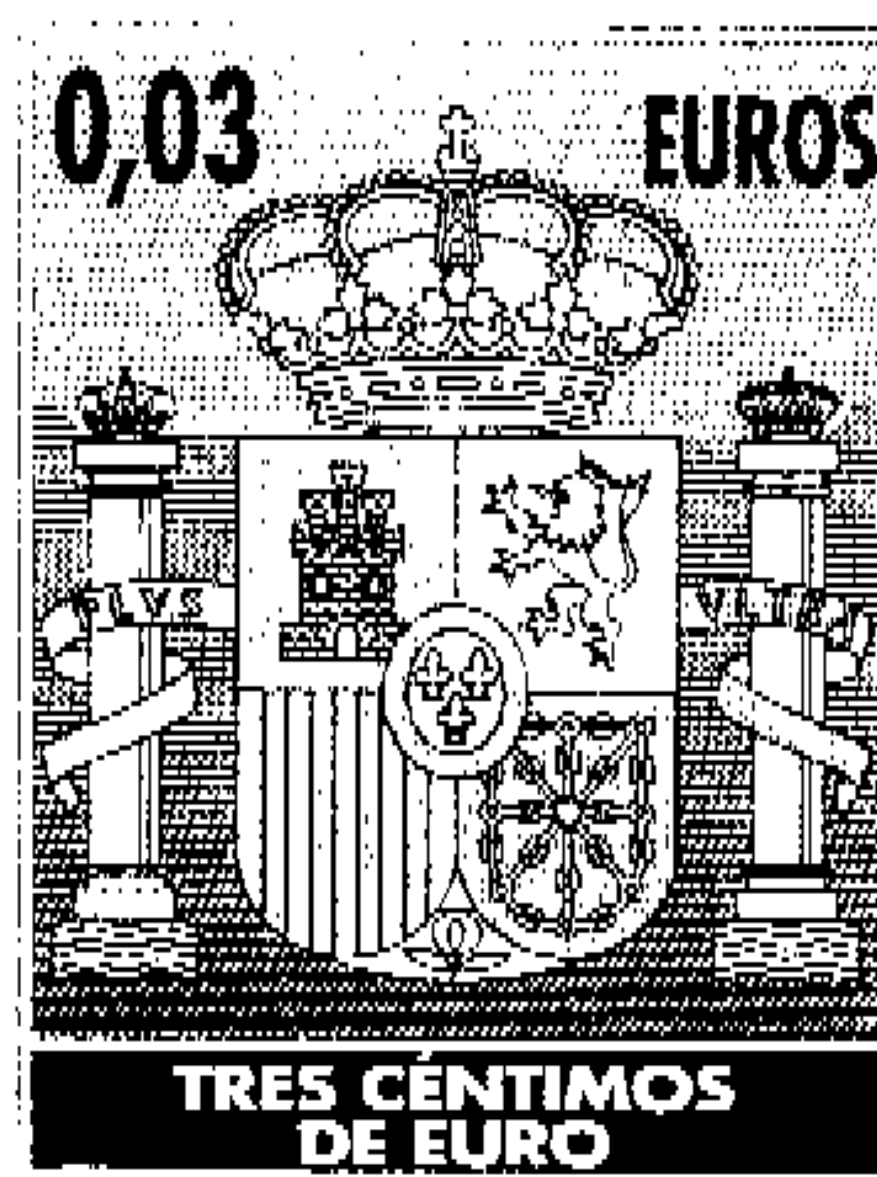
Las fianzas y depósitos no corrientes corresponden, básicamente, a los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía que el Grupo deposita en el Instituto de la Vivienda o Cámara de la Propiedad correspondiente a cada Comunidad Autónoma.

**Activos financieros disponibles para la venta**

En este epígrafe se recogen las inversiones permanentes en sociedades, las cuales no son consolidadas dado que la participación en su capital es inferior al 20% y no se ejerce influencia significativa.

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado adjunto ha sido el siguiente:





017666191

CLASE 8.<sup>a</sup>

	Miles de euros					
	Nazaret y Desarrollo, S.A.	Benicassim Golf, S.L.	Parque Central Agente Urbanizador	Volca Inmuebles, S.L.	Otras	Total
<b>Coste:</b>						
Saldos al 1 de enero de 2005	226	1.171	1.950	1.782	529	5.658
Adiciones	-	524	-	-	-	524
Retiros	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2005	226	1.695	1.950	1.782	529	6.182
Adiciones	-	-	-	-	-	-
Retiros	-	-	-	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>226</b>	<b>1.695</b>	<b>1.950</b>	<b>1.782</b>	<b>529</b>	<b>6.182</b>
<b>Provisión:</b>						
Saldos al 1 de enero de 2005	-	-	-	-	(123)	(123)
Dotaciones	-	-	-	-	-	-
Aplicaciones	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2005	-	-	-	-	(123)	(123)
Dotaciones	-	-	-	-	-	-
Aplicaciones	-	-	-	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(123)</b>	<b>(123)</b>
<b>Activos financieros disponibles para la venta:</b>						
Saldos al 31 de diciembre de 2005	226	1.695	1.950	1.782	406	6.059
Saldos al 31 de diciembre de 2006	226	1.695	1.950	1.782	406	6.059

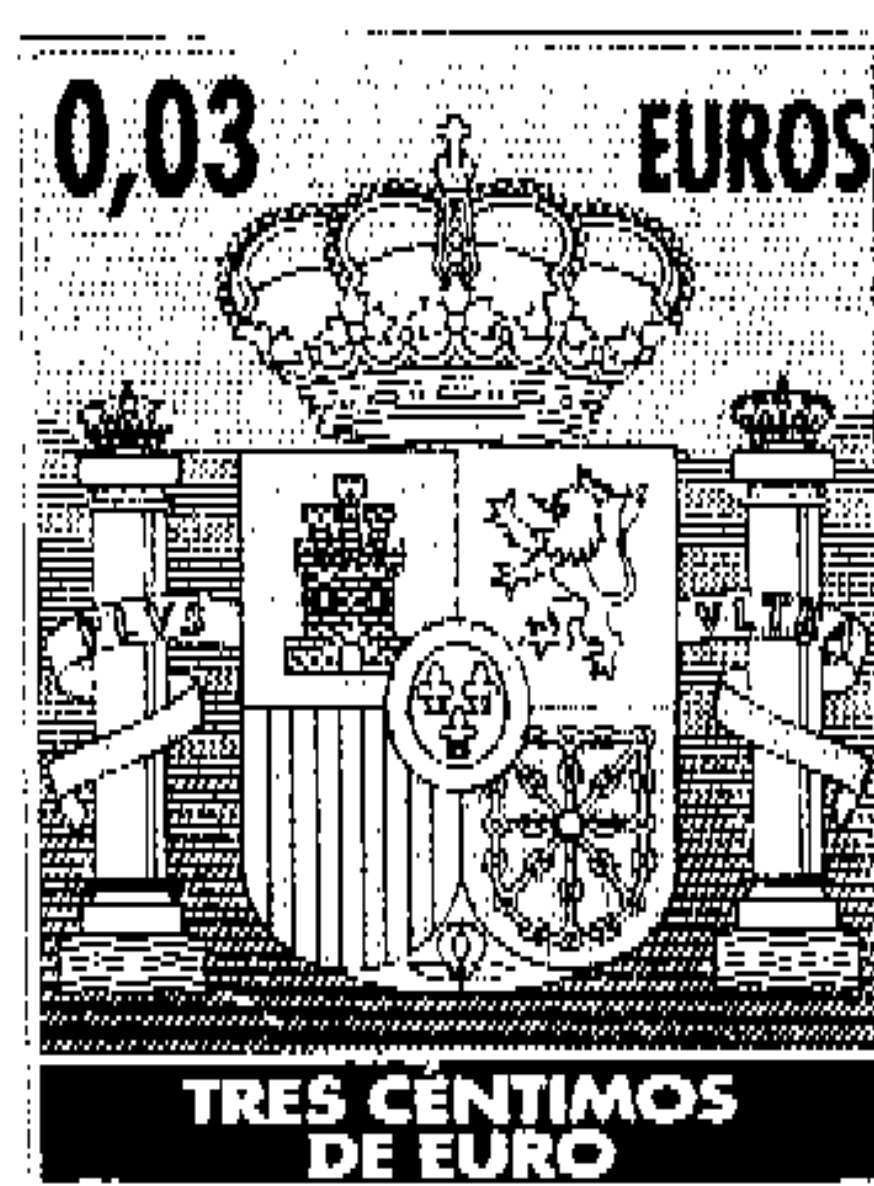
El único movimiento del ejercicio 2005 corresponde a la adición en Benicassim Golf, S.L. motivada por la ampliación de capital realizada por dicha sociedad.

La provisión existente al 31 de diciembre de 2006 y 2005 corresponde al 100% de la participación en la sociedad Look & Find por importe de 123 miles de euros.

### 15. Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2006 y 2005 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2006	2005
Solares y terrenos	744.193	697.398
Obra en curso de construcción	881.201	732.282
Inmuebles terminados	55.034	70.286
Anticipos a proveedores	74.451	46.387
Menos- Pérdidas por deterioro	(5.744)	(4.694)
<b>Total</b>	<b>1.749.135</b>	<b>1.541.659</b>



017666192

CLASE 8.<sup>a</sup>

La composición de las existencias del Grupo por distribución geográfica es la siguiente:

	Miles de euros					
	2006			2005		
	Terrenos y solares	Promociones en curso	Inmuebles terminados	Terrenos y solares	Promociones en curso	Inmuebles terminados
Andalucía	182.103	194.662	19.791	149.719	161.384	12.157
Asturias y Cantabria	4.159	20.493	1.414	49.861	13.759	2.239
Baleares	-	-	145	-	-	-
Castilla la Mancha	5.610	35.643	292	5.759	-	-
Castilla y León	70.218	52.064	3.840	62.101	37.860	1.716
Cataluña	86.349	147.333	8.651	97.580	155.923	12.215
Galicia	23.213	3.289	2.769	28.964	11.636	8.881
Levante	139.851	213.379	14.558	110.061	117.377	27.949
Lisboa	-	1.238	2.824	-	5.054	2.874
Madrid	157.237	167.147	224	129.507	190.673	2.255
Murcia	75.453	31.376	526	63.846	29.148	-
País Vasco	-	14.577	-	-	9.468	-
<b>Total</b>	<b>744.193</b>	<b>881.201</b>	<b>55.034</b>	<b>697.398</b>	<b>732.282</b>	<b>70.286</b>

La tipología de las existencias registradas en los epígrafes de "Obra en curso de construcción" e "Inmuebles terminados" de las sociedades del Grupo al 31 de diciembre de 2006 y 2005 corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los activos asociados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje, locales comerciales y trasteros.

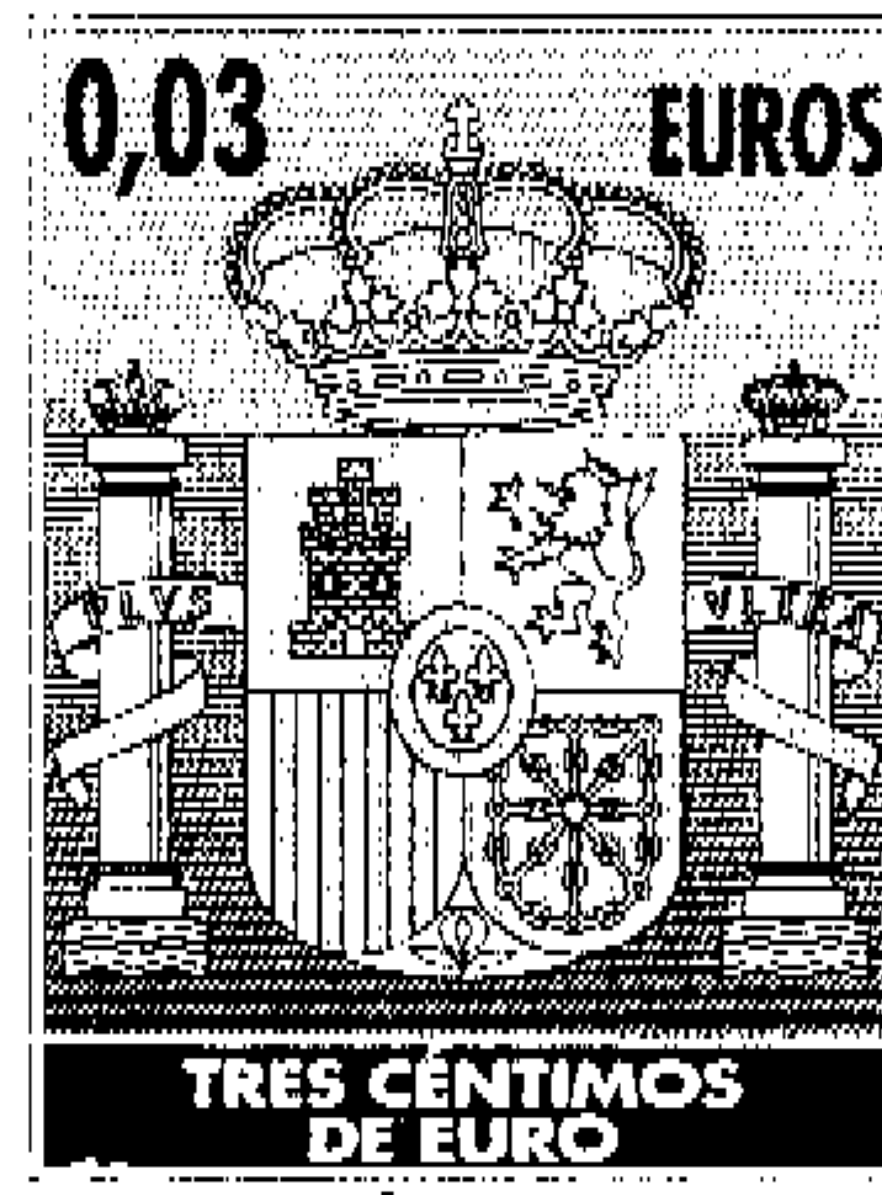
El importe activado por intereses financieros correspondientes a los ejercicios 2006 y 2005 ha sido de 34.249 y 31.288 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 existen activos en existencias por un valor contable total de 338.054 y 253.712 miles de euros, respectivamente, hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones, cuyos saldos al 31 de diciembre de 2006 y 2005 ascienden a 280.068 y 210.519 miles de euros, respectivamente (véase Nota 20.a).

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 existen compromisos de venta de diferentes solares por importe de 6.520 y 16.588 miles de euros, respectivamente de los cuales 948 y 2.825 miles de euros se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del pasivo del balance de situación consolidado adjunto.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2006 y 2005 ascienden a 910.775 y 917.525 miles de euros respectivamente, de los cuales 185.136 y 174.808 miles de euros se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del pasivo del balance de situación consolidado adjunto. Adicionalmente, este epígrafe incluye 2.399 y 2.356 miles de euros correspondientes a las cantidades entregadas para la reserva de ventas sobre promociones con un precio de venta que asciende a 137.707 y 110.409 miles de euros, respectivamente.





017666193

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

Finalmente en este mismo epígrafe se recogen los anticipos recibidos a cuenta de arrendatarios que al 31 de diciembre de 2006 y 2005 ascienden a 26.484 y 26.158 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 existen compromisos firmes de compra de diferentes solares, documentados en contrato privado de compraventa o de arras, por importe de 127.167 y 156.048 miles de euros, de los cuales 15.424 y 33.143 miles de euros respectivamente se han materializado en pagos, registrándose en la rúbrica "Anticipos a proveedores" del epígrafe de existencias del balance de situación consolidado. Asimismo se han desembolsado durante el ejercicio 2006 54.102 miles de euros, registrados bajo esta misma rúbrica, por compras realizadas pendientes de elevación a público. Finalmente en este epígrafe se recogen anticipos por compromisos de compra de inmovilizado del ejercicio 2005 por importe de 6.402 miles de euros (véase Nota 10).

Adicionalmente, en el epígrafe "Anticipos a proveedores" se registran otras entregas a cuenta que en 2006 y 2005 ascendían a 4.925 y 6.842 miles de euros, respectivamente.

El valor razonable de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2006 y 2005, calculado en función de las tasaciones realizadas en dichas fechas por CB Richard Ellis y Tasaciones Hipotecarias, S.A. tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 3.282.733 y 2.947.909 miles de euros, respectivamente.

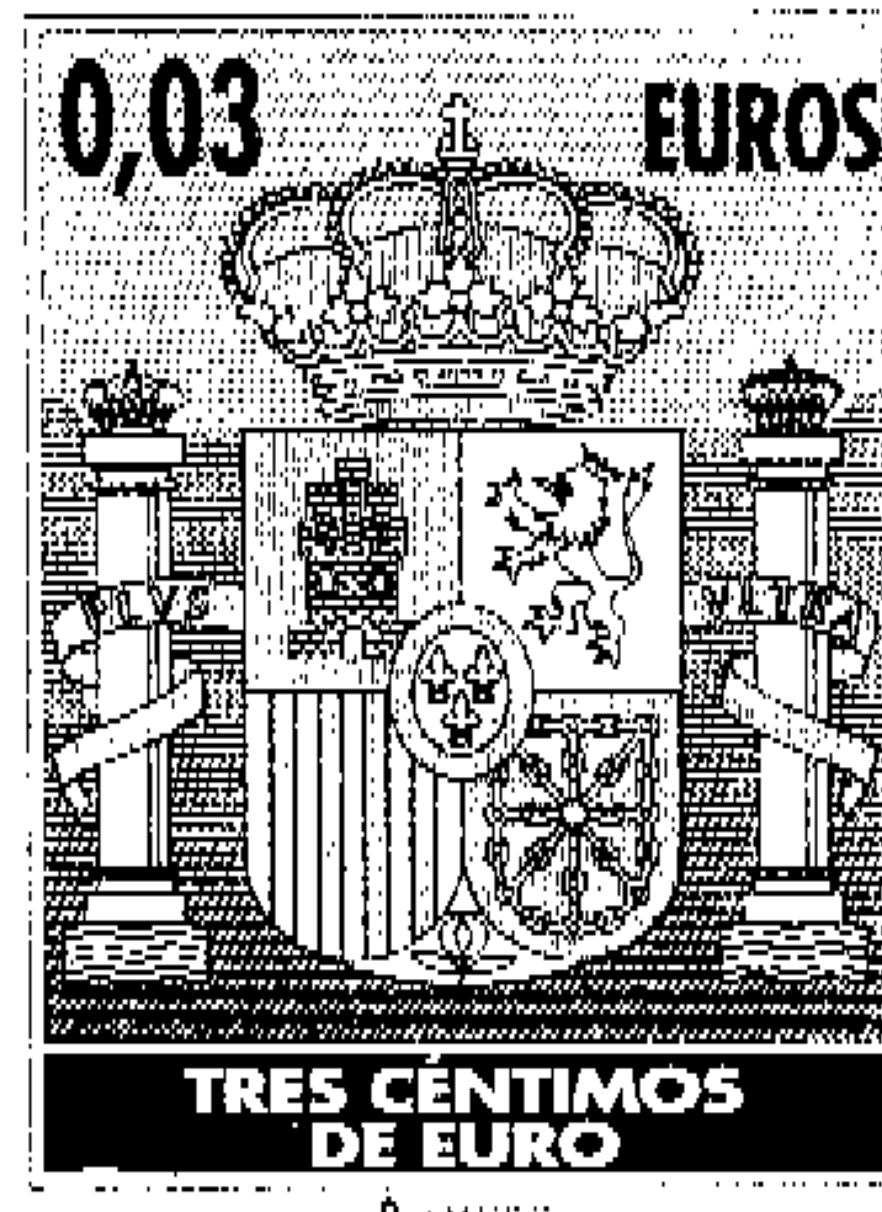
La valoración en ambos casos ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Para el cálculo de dicho valor razonable, se ha utilizado el método residual dinámico. Mediante este método, el valor residual del inmueble objeto de la valoración se obtiene de descontar los flujos de caja establecidos en función de la previsión de gastos e ingresos pendientes, teniendo en cuenta el periodo a transcurrir hasta la realización de dicho flujo, por el tipo de actualización fijado. Al resultado de dicho cálculo se suma el conjunto de ingresos de efectivo que se han considerado como ya realizados previamente a la fecha de la valoración obteniendo así el valor total. Se utilizará como tipo de actualización aquél que represente la rentabilidad media anual del proyecto, sin tener en cuenta financiación ajena, que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Este tipo de actualización se calculará sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo (determinada mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria). Cuando en la determinación de los flujos de caja se tenga en cuenta la financiación ajena, la prima de riesgo antes mencionada deberá ser incrementada en función del porcentaje de dicha financiación (grado de apalancamiento) atribuida al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario.

**16. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

El epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Miles de euros	
	2006	2005
Clientes y efectos comerciales a cobrar	91.895	133.112
Arrendatarios	68.396	68.086
Empresas asociadas, deudores	2	88
Deudores varios	121.212	8.104
Provisiones	(20.614)	(19.565)
<b>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</b>	<b>260.891</b>	<b>189.825</b>



017666194

## CLASE 8.<sup>a</sup>

Los efectos comerciales a cobrar a la fecha del balance de situación incluyen fundamentalmente los importes a cobrar procedentes de la venta de promociones inmobiliarias.

En el epígrafe de "Deudores varios" al 31 de diciembre de 2006 se recoge, fundamentalmente, la cuenta a cobrar por la venta del 59,13% de Sofco (filial del Grupo Gecina) por un importe de 91.246 miles de euros.

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

Los Administradores consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2005 el saldo de clientes estaba minorado en 5.879 miles de euros por las cesiones a entidades financieras de créditos frente a clientes, sin posibilidad de recurso en el caso de impago por éstos. Estas operaciones devengaban intereses en las condiciones normales de mercado, hasta la fecha en la que la entidad financiera cobra de los clientes, o bien hasta la fecha tope estipulada en el contrato de cesión de créditos. Dichas cesiones de crédito han sido dadas de baja del balance de situación consolidado ya que cumplían con la normativa NIIF aplicable a las cesiones de crédito. Al 31 de diciembre de 2006 no existen cesiones a entidades financieras de créditos frente a clientes.

### **17. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

### **18. Capital y reservas**

#### ***a) Capital social***

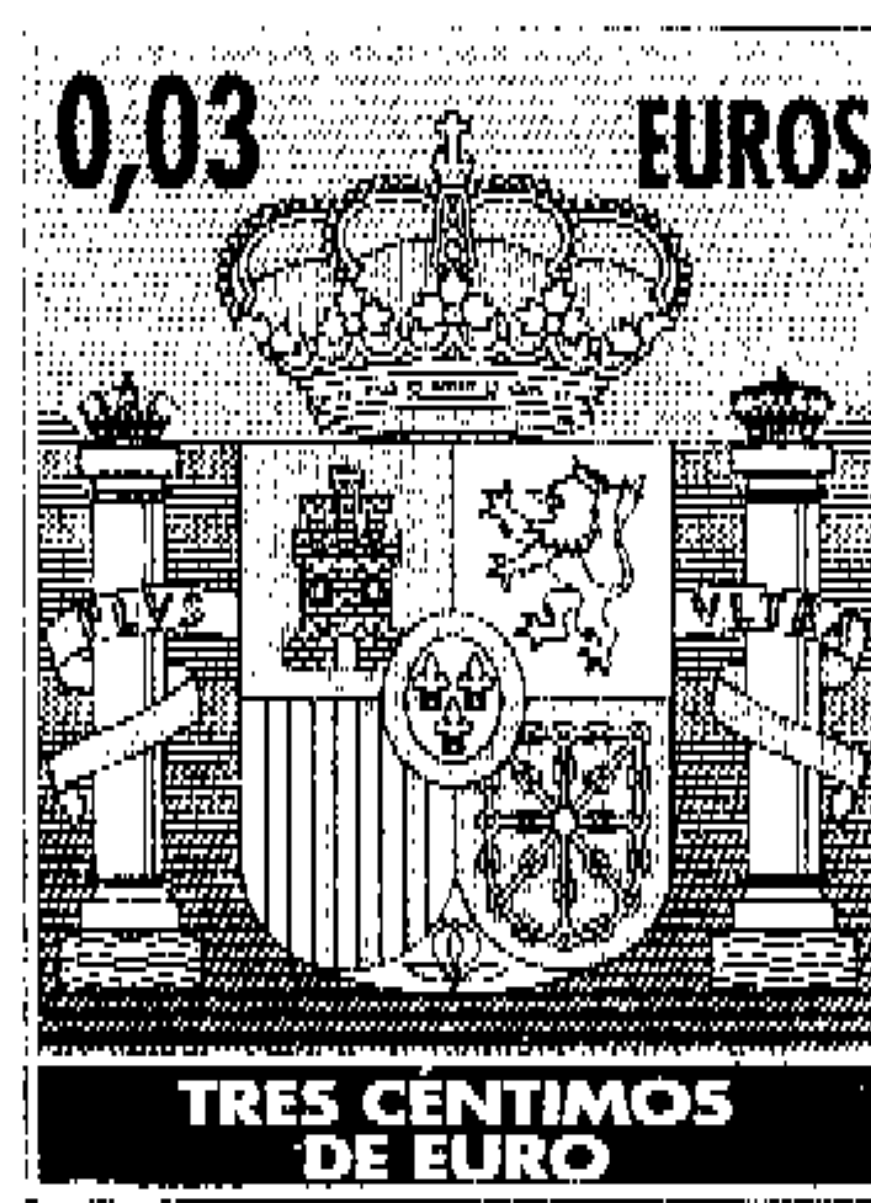
Al 31 de diciembre de 2006 y 2005, el capital social está representado por 101.787.175 acciones al portador de 1,5 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Con fecha 31 de enero de 2005 se realizó la cuarta y última conversión de obligaciones en acciones (las tres anteriores conversiones se realizaron en el ejercicio 2004) por un nominal de 3 miles de euros, para ello se realizó una ampliación de capital mediante la emisión de 2.121 acciones de 1,5 euros de valor nominal y una prima de emisión de 18,36 euros por acción (la ecuación de canje para esta última conversión fue de 19,86 euros por acción).

Con fecha 6 de junio de 2005, se realizó una ampliación de capital liberada con cargo a reservas de libre disposición (prima de emisión) por importe de 5.313 miles de euros en virtud de los acuerdos alcanzados en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 28 de abril de 2005, mediante la cual se reconoció a los accionistas el derecho de asignación gratuita en la proporción de una acción nueva por cada 20 acciones antiguas.

Con fecha 11 de julio de 2005 se escrituró la ampliación de capital destinada a financiar parcialmente la adquisición de la participación en Gecina (véase Nota 2.h). Esta ampliación se realizó en virtud de la autorización otorgada por la Junta General de Accionistas de Metrovacesa, S.A. de 28 de abril de 2005, en la que se facultó al Consejo de Administración para aumentar en una o varias veces el capital social en el plazo de 5 años desde la celebración de la Junta en la cantidad máxima de 53 millones de euros. El Consejo de





017666195

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

Administración, en su reunión del día 15 de junio de 2005, haciendo uso de las facultades delegadas acordó aumentar el capital social en 41.106 miles de euros mediante la emisión de 27.404.237 acciones ordinarias de 1,5 euros de valor nominal cada una. La ampliación de capital fue íntegramente suscrita y desembolsada mediante las aportaciones dinerarias en su valor nominal de 1,5 euros y prima de emisión de 35 euros por acción, lo que supuso un desembolso total de 1.000.255 miles euros.

Adicionalmente, en virtud de los acuerdos alcanzados en la Junta General de Accionistas de 26 de Junio de 2006 se ha realizado una ampliación de capital liberada, de una acción nueva por cada 20 acciones antiguas, con cargo a reservas de libre disposición por importe de 7.634 miles de euros, habiéndose inscrito el 26 de enero de 2007 (véase Nota 32).

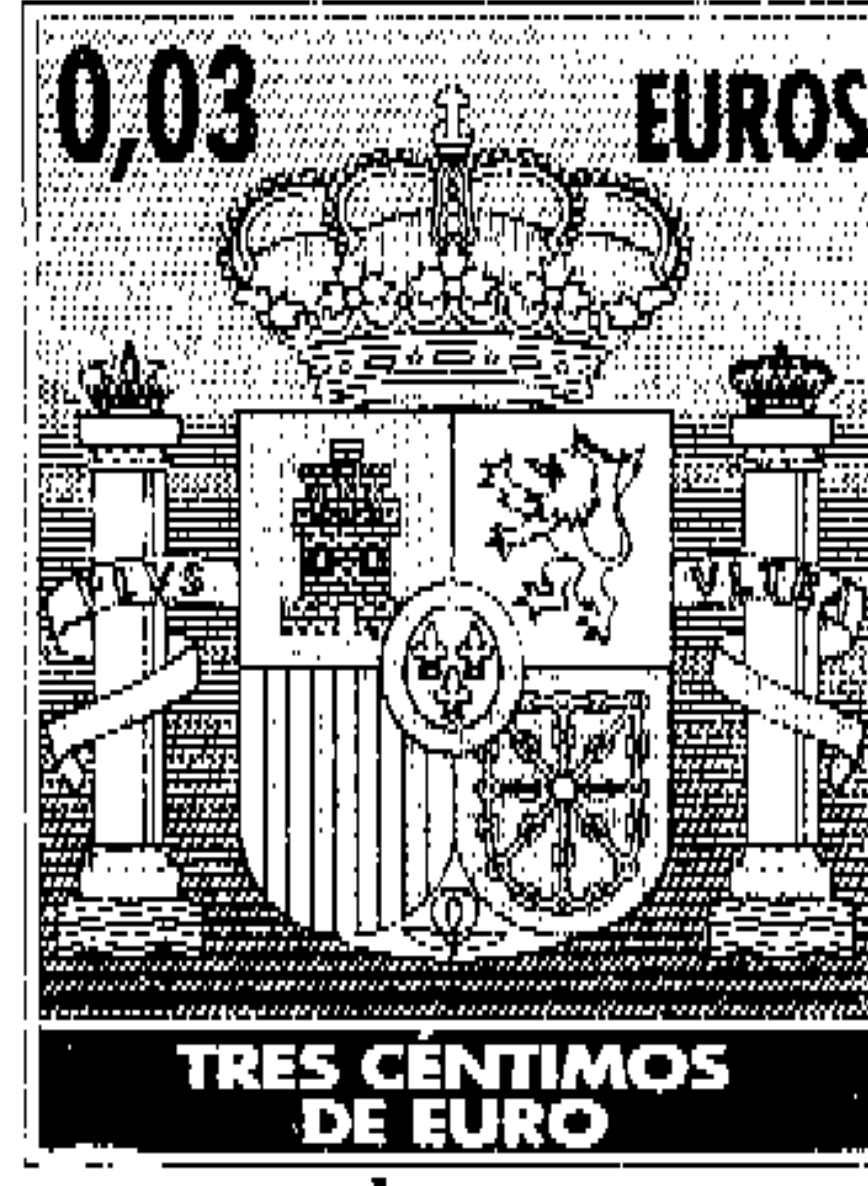
Al 31 de diciembre de 2006, estaban admitidas a cotización en las Bolsas españolas la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante, no existiendo ninguna restricción estatutaria a la libre transmisibilidad de las mismas.

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Metrovacesa, S.A. tanto directas como indirectas, superiores al 5 % del capital social, de los que tiene conocimiento la Sociedad Dominante, de acuerdo con la información contenida en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores al 31 de diciembre de 2006, son los siguientes:

Denominación Social del Accionista	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Cresa Patrimonial, S.L.	29.771.996	-	29.771.996	29,25%
Sacresa Terrenos Promoción, S.L.	5.456.569	-	5.456.569	5,36%
Grupo de Empresas H C, S.A.	5.092.526	-	5.092.526	5,00%
Alteco Gestión y Promoción de Marcas, S.L.	13.042.470	6.666.854	19.709.324	19,36%
Mag-Import, S.L.	11.386.205	-	11.386.205	11,19%
Inversiones Hemisferio, S.L.	5.268.887	-	5.268.887	5,18%
<b>Total</b>	<b>70.018.653</b>	<b>6.666.854</b>	<b>76.685.507</b>	<b>75,34%</b>

El detalle de las participaciones indirectas de estos accionistas se muestra a continuación:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Nº Acciones directas	% Participación en Metrovacesa
Gramano Franchise Development Europe B.V.	1.254.822	1,23%
Inmopark 92 Alicante, S.L.	824.907	0,81%
Stenberg Holding B.V.	2.219.625	2,18%
Quimafa Investment, S.A.	2.367.500	2,33%
<b>Total</b>	<b>6.666.854</b>	<b>6,55%</b>



017666196

## CLASE 8.<sup>a</sup>

No existe conocimiento por parte de la Sociedad Dominante de otras participaciones iguales o superiores al 5% del capital social o de los derechos de voto de la Sociedad Dominante, o siendo inferiores al porcentaje establecido, permitan ejercer una influencia notable en la Sociedad Dominante.

Con fecha posterior al 31 de diciembre de 2006 se han producido una serie de cambios accionariales que se relacionan a continuación:

A fecha 17 de enero de 2007 la Caja de Ahorros del Mediterráneo comunicó la venta de la totalidad de su participación (2,44%) en el capital social de Metrovacesa y que poseía a través de Inversiones Cotizadas del Mediterráneo, S.L. filial 100% del Grupo CAM.

Con fecha 26 de enero de 2007 se comunicó como hecho significativo a la CNMV la operación de venta de un total de 3.053.615 acciones de Metrovacesa representativas del 3% de su capital social a un precio de 90 euros/acción al Grupo Pra, S.A. En concreto, Alteco Gestión y Promoción de Marcas, S.L.U. transmitió 1.630.325 acciones representativas del 1,6% del capital social y Mag-Import, S.L. transmitió 1.423.290 acciones representativas del 1,4% del capital social.

En la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de junio de 2006, se acordó facultar al Consejo de Administración, que a su vez podría delegar en la Comisión Ejecutiva, tan ampliamente como en derecho fuera necesario, para que de acuerdo con lo previsto en el artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, pudiera aumentar el capital social en una o varias veces y en cualquier momento, en el plazo de cinco años contado desde la fecha de celebración de la citada Junta, en la cantidad máxima de 76.000 miles de euros cifra inferior a la mitad del capital social en el momento de la autorización, mediante la emisión de nuevas acciones, con o sin prima y con o sin voto, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones a emitir en aportaciones dinerarias, pudiendo fijar los términos y condiciones del aumento de capital y las características de las acciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de suscripción preferente, y establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital quedará aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas y, por consiguiente, dar nueva redacción al artículo 3º de los Estatutos Sociales relativo al capital. Asimismo, se facultó al Consejo para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en los términos del artículo 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Igualmente, en la referida Junta General de Accionistas celebrada el 26 de junio de 2006, se aprobó delegar en el Consejo de Administración, al amparo de lo dispuesto en el régimen general sobre emisión de obligaciones, en el artículo 319 del Reglamento del Registro Mercantil, y aplicando lo previsto en los artículos 153.1 b) y 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas, la facultad de emitir valores de renta fija, tanto de naturaleza simple como canjeable y/o convertible, así como "warrants" sobre acciones de nueva emisión o acciones en circulación de la Sociedad Dominante, en una o en varias veces, en cualquier momento, dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de adopción del mencionado acuerdo, por un importe máximo de 1.000.000 miles de euros.

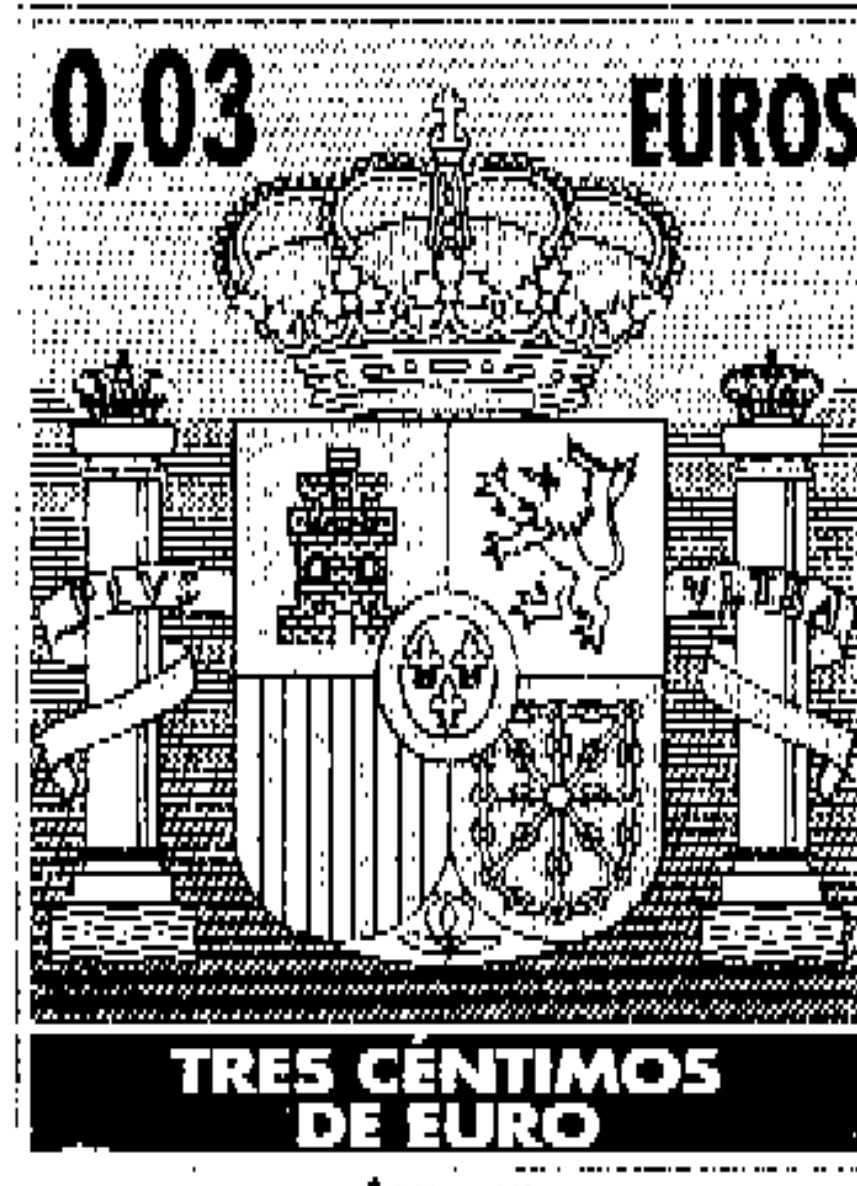
### **b) Prima de emisión**

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

### **c) Reservas de la Sociedad Dominante**

En este epígrafe al 31 de diciembre de 2006 se incluyen, entre otras:





017666197

## CLASE 8.<sup>a</sup>

### *Reserva legal*

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a constituir la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

El importe de esta reserva al 31 de diciembre de 2006 y 2005 ascendía a 30.537 y 21.252 miles de euros respectivamente, alcanzando el 20% del capital social al 31 de diciembre de 2006, por lo que en la propuesta de distribución de resultados no se destina importe alguno a esta partida.

### *Reserva de revalorización*

La reserva de revalorización constituye la contrapartida de la actualización del valor de los activos de la Sociedad Dominante, en el marco de la Ley 76/80 sobre Régimen Fiscal de Fusiones y Adquisiciones de Empresas aprobada por la Orden de 21 de junio de 1989 del Ministerio de Economía y Hacienda, neta del Impuesto sobre sociedades correspondiente. Esta reserva tiene la consideración de libre disposición.

El importe de esta reserva ascendía a 6.530 miles al 31 de diciembre de 2005 y ha mantenido el mismo saldo al 31 de diciembre de 2006.

### *Reserva para acciones de la Sociedad Dominante*

En cumplimiento de la obligación dispuesta por la Ley de Sociedades Anónimas en su artículo 79.3, la Sociedad Dominante debe establecer con cargo a reservas voluntarias una reserva indisponible equivalente al importe de las acciones propias de la Sociedad Dominante en tanto las acciones no sean enajenadas o amortizadas (véase Nota 5.1). Al 31 de diciembre de 2006 existe dicha reserva por un importe de 2.070 miles de euros, equivalente al importe de las 27.376 acciones que posee la Sociedad Dominante.

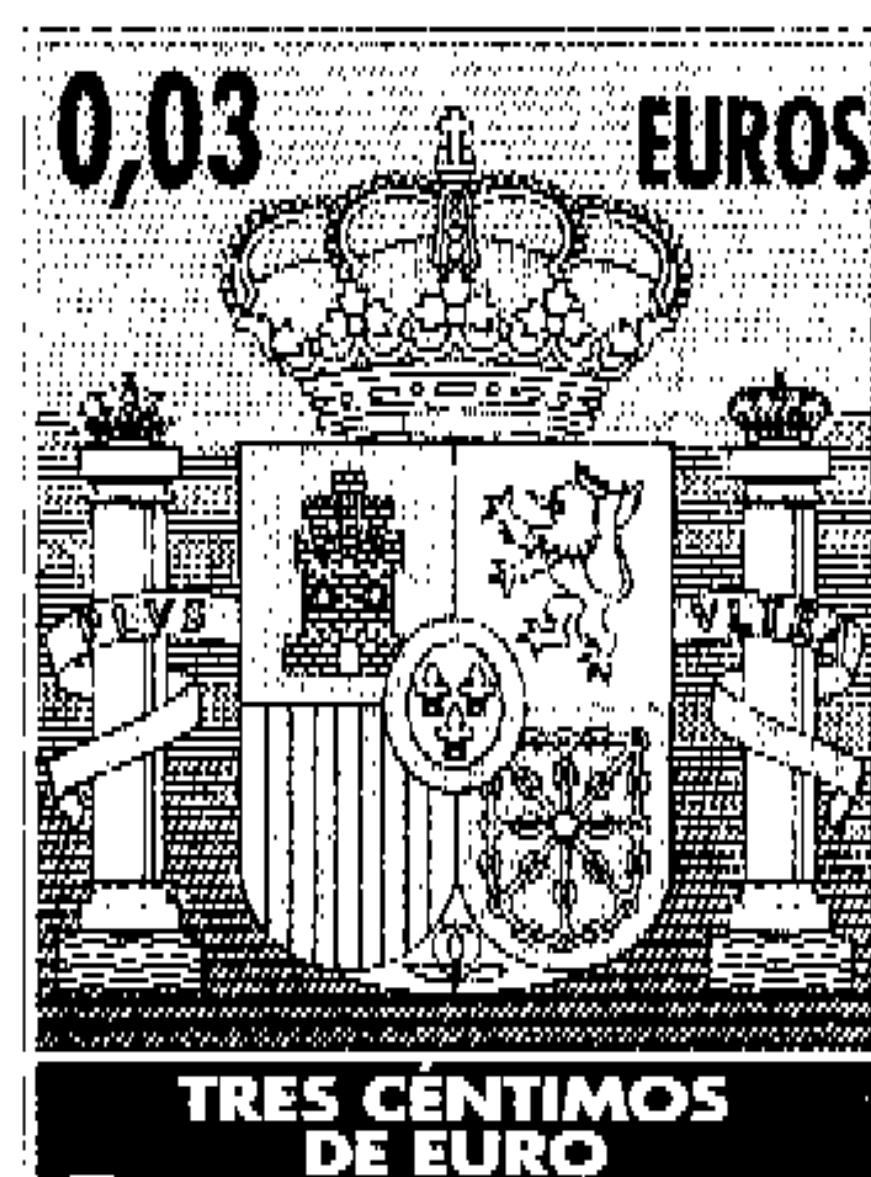
### *Otras reservas*

Este capítulo incluye una reserva indisponible por importe de 125 miles de euros, creada con la redenominación del capital social a euros. El resto del importe recogido bajo este epígrafe corresponde a reservas voluntarias de libre disposición.

### *Restricciones a la disponibilidad de reservas*

Hasta que las partidas de gastos de establecimiento, investigación y desarrollo y fondo de comercio del balance de la Sociedad Dominante no hayan sido amortizadas por completo bajo normativa local, no está permitida la distribución de beneficios, a menos que el importe de las reservas disponibles sea, como mínimo, igual al importe de los saldos no amortizados.

Por otra parte, de acuerdo con el Real Decreto Ley 7/1996, de 7 de junio, Inmobiliaria Zabálburu, S.A. revalorizó sus activos surgiendo una reserva de revalorización. Dado que la fusión de dicha sociedad con Bami se realizó aplicando el Régimen de Neutralidad Fiscal contenido en el Capítulo VIII del Título VIII de la



017666198

CLASE 8.ª

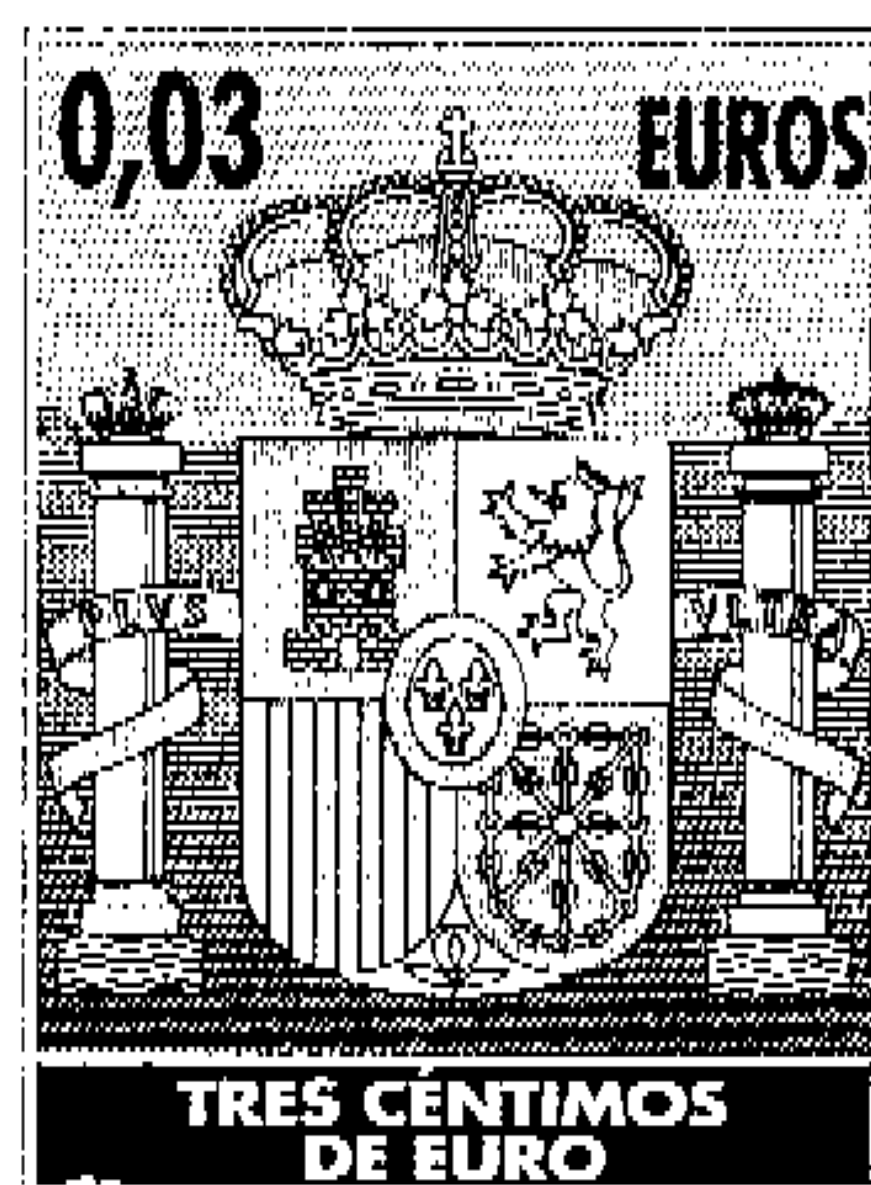
Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, se mantienen los requisitos de indisponibilidad según lo establecido en el Real Decreto Ley 7/1996. Por lo tanto, hasta el 1 de enero de 2007 existe una reserva indisponible por 739 miles de euros.

**d) Reservas en sociedades consolidadas por integración global o proporcional**

El detalle, por sociedad, de las reservas en sociedades consolidadas por integración global o proporcional al de diciembre de 2006 y 2005 es el siguiente:

Sociedad	Miles de euros	
	2006	2005
<b>Integración global:</b>		
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	2.518	1.227
Desarrollo Comercial de Lleida, S.A.	(780)	(1.293)
Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.	(112)	116
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	(874)	(467)
Metropark Aparcamientos, S.A.	8.355	5.700
Metroparque, S.A.	99.358	80.455
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A.	(5.577)	(5.346)
Durbask, S.A.	40	38
La Maquinista Vila Global, S.A.	93.643	82.654
Metrovacesa Iberoamericana, S.A.	1.448	756
Metrovacesa Rentas, S.A.	(2.664)	(1.443)
Imócris, Sociedade Inmobiliária, S.A.	-	580
Inmobiliária Metrogolf, S.A.	1.995	1.473
Valnim Edificaciones, S.L.	(88)	(117)
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	6	1
Inmobiliaria Zabálburu Gestora de Comunidades, S.A.	2	473
Holding Jaureguizahar 2002, S.A.	2.839	1.996
Bami Berlín Grundstück GmbH	(587)	(422)
Bami Berlín Verwaltungs GmbH	2	1
Bami Berlín Objekt GmbH	(12.154)	(8.994)
Áreas Comerciales de Estaciones de Tren Españolas, S.A.	(16)	(9)
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	11.470	8.334
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	(680)	(135)
Metropolitana Castellana, S.L.	4.669	(7.511)
Acoghe, S.L.	(962)	45
Star Inmogestión, S.A.	(9)	(21)
Zimgurmun Iberia, S.L.	(4)	(1)
Sadorma 2003, S.L.	(4)	-
Global Murex Iberia, S.L.	(4)	-
Habitatrix, S.L.	(18)	-
Pentapolitano, S.A.	(1)	-
Grupo Gecina	44.372	(9.894)





017666199

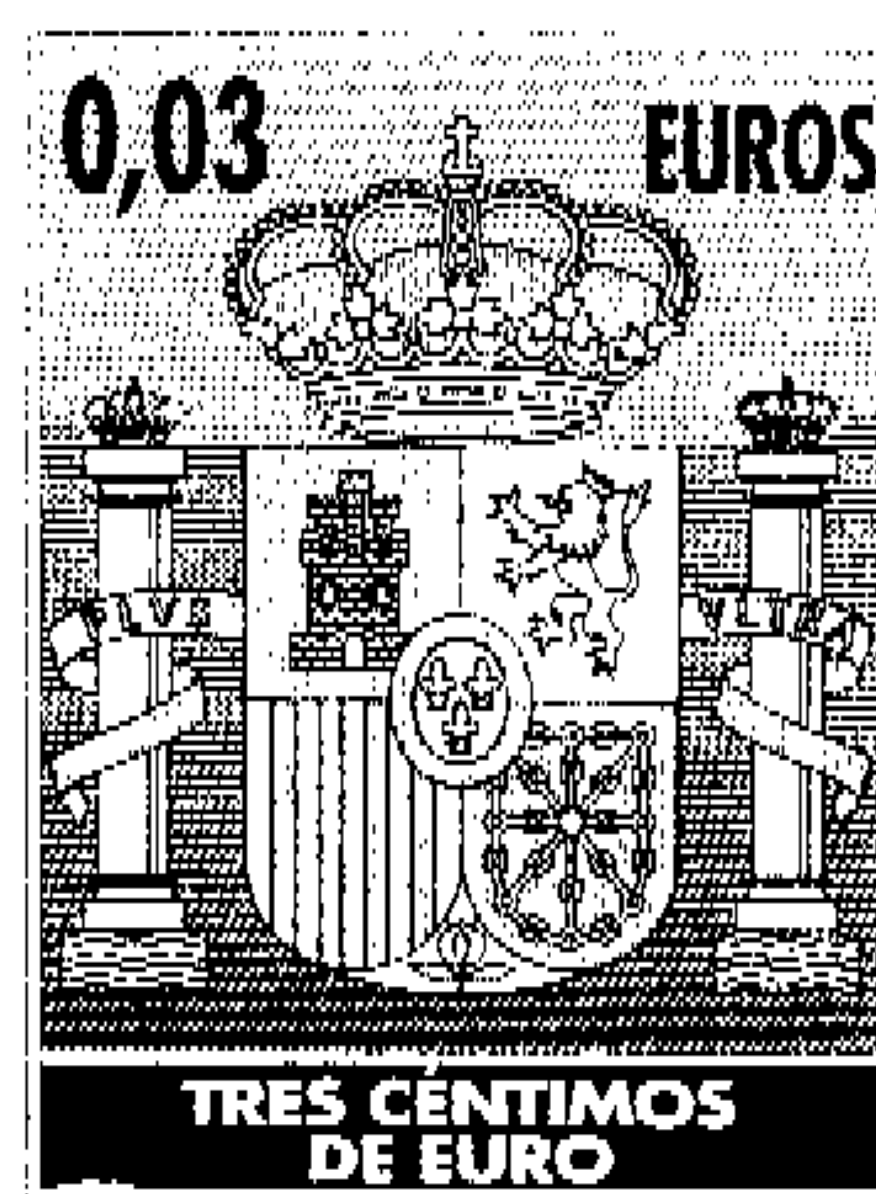
CLASE 8.<sup>a</sup>

Sociedad	Miles de euros	
	2006	2005
<b>Integración proporcional:</b>		
Fonfir 1, S.L.	(760)	(686)
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A.	(2.112)	(1.974)
Inmobiliária Duque de Avila, S.A.	402	(1.919)
Grupo Pegesa	29.264	15.538
Promotora Metrovacesa, S.L.	1.278	1.933
Valleverde Promotora Cántabro Leonesa, S.L.	(448)	(245)
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	(12)	(10)
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	(12)	(10)
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	(12)	(10)
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	(12)	(11)
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	(79)	-
<b>Total</b>	<b>273.680</b>	<b>160.802</b>

e) *Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación*

El detalle por sociedad, de las reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación al 31 de diciembre de 2006 y 2005 es el siguiente:

Sociedad	Miles de euros	
	2006	2005
Valdicsa, S.A.	(48)	(45)
Espacios del Norte, S.A.	(108)	(13)
Campus Patrimonial, S.A.	17	50
Grupo Promociones Coto de los Ferranes	7.350	5.547
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	1.004	246
Grupo Planiger	(1.595)	(321)
L'Esplai Valencia, S.A.	23	165
Grupo Asturcontinental	551	(28)
Resiter Integral, S.A.	(3)	(6)
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	134	83
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	7	16
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	5.408	6.051
Nova Cala Villajoyosa, S.A.	(319)	(152)
Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A.	1.700	1.345
Planiger Milenium, S.A.	(31)	(3)
Globalmet, S.A.	(71)	(86)
Promociones Vallebramen, S.L.	(101)	(27)
Margen Derecha, S.L.	(67)	-
<b>Total</b>	<b>13.851</b>	<b>12.822</b>



017666200

CLASE 8.<sup>a</sup>**f) Diferencias de conversión**

El detalle de las diferencias de conversión al 31 de diciembre de 2006 y 2005 es el siguiente:

Sociedad	Miles de euros	
	2006	2005
Metrovacesa Iberoamericana, S.A.	(4.226)	(3.669)

**g) Ajustes en patrimonio por valoración**

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge el importe neto de las variaciones de valor de los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura en coberturas del flujo de efectivo (véase Nota 20.a).

El movimiento del saldo de este epígrafe a lo largo de los ejercicios 2006 y 2005 se presenta seguidamente:

	Miles de euros	
	2006	2005
Saldo inicial	(1.641)	-
Reconocimiento inicial por primera aplicación de NIC 32 y 39	-	(31.308)
Incorporación de sociedades al Grupo	-	-
Traspaso a resultados de las coberturas	-	-
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el periodo	45.332	29.667
<b>Saldo final</b>	<b>43.691</b>	<b>(1.641)</b>

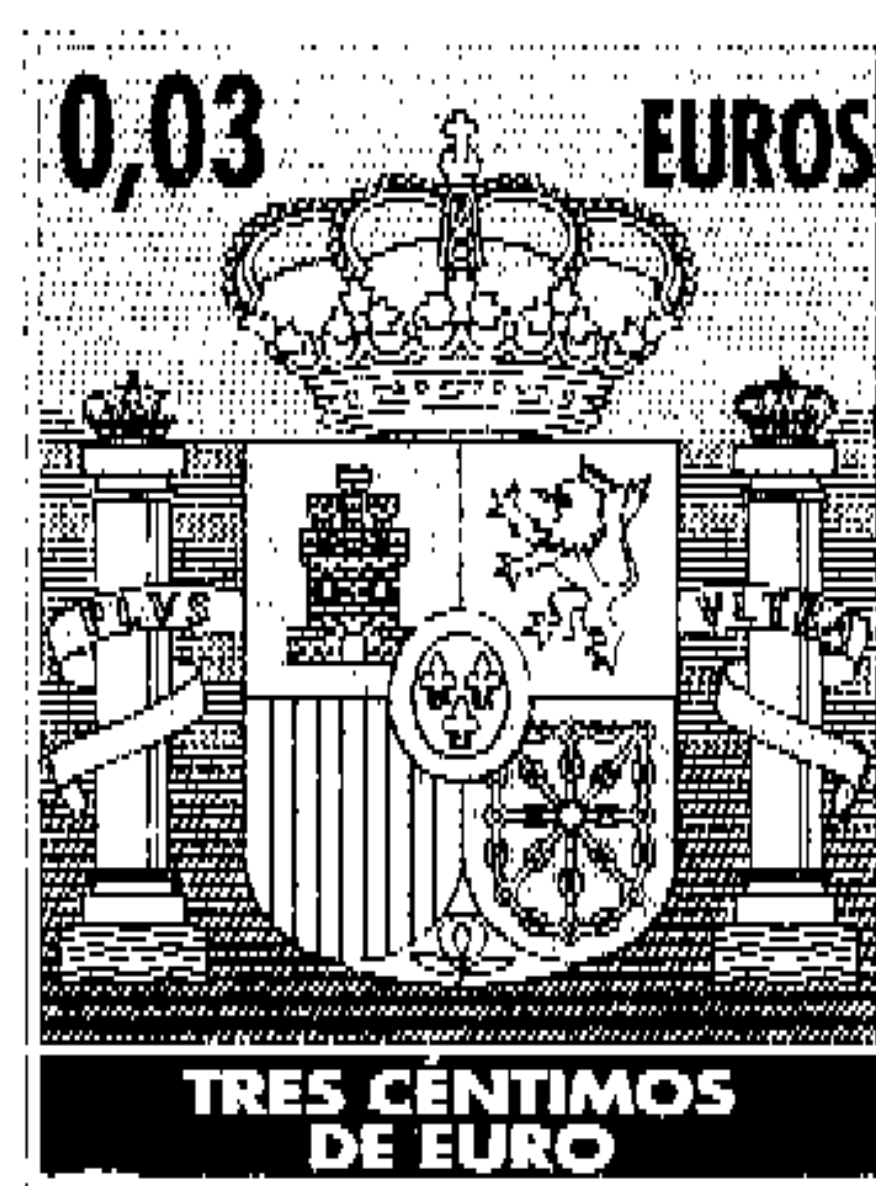
**h) Acciones de la Sociedad Dominante**

En la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de junio de 2006, se aprobó la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias, durante un plazo máximo de 18 meses, y con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas. A los efectos del artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas, se hizo constar que parte de las acciones adquiridas podrán tener como finalidad ser entregadas a los trabajadores de la Sociedad Dominante como consecuencia del ejercicio de derechos de opción de los que aquéllos pudieran ser titulares.

Al 31 de diciembre de 2006 la Sociedad posee 27.376 acciones propias representativas de un 0,03% del capital social de la Sociedad Dominante. El valor nominal de dichas acciones asciende a 2.070 miles de euros, siendo el precio medio de adquisición 58,26 euros. La Sociedad Dominante ha dotado la correspondiente reserva por acciones propias al 31 de diciembre de 2006.

Las operaciones realizadas durante los ejercicios 2006 y 2005 con acciones de la Sociedad Dominante, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 377/1991, se detallan a continuación:





017666201

CLASE 8.<sup>a</sup>

	Acciones directas	Miles de euros	% sobre capital
<b>Saldo al 1 de enero de 2005</b>	-	-	-
Compras	7.006.888	348.085	6,88%(*)
Ventas	7.006.888	336.825	6,88%(*)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2005</b>	-	-	-
Compras	156.129	9.096	0,15%(**)
Ventas	128.753	7.026	0,13%(**)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>27.376</b>	<b>2.070</b>	<b>0,03%(**)</b>
<b>Resultado reconocido en reservas en 2005 (neto de impuestos)</b>		<b>(7.319)</b>	
<b>Resultado reconocido en reservas en 2006 (neto de impuestos)</b>		<b>655</b>	

(\*) Sobre el número de acciones en circulación al 31-12-2005.

(\*\*) Sobre el número de acciones en circulación al 31-12-2006.

El Grupo Metrovacesa ha optado por aplicar la NIC 32 (norma que regula el tratamiento de las acciones propias) con fecha 1 de enero de 2005, de acuerdo con la alternativa ofrecida por dicha norma. Por este motivo, la plusvalía o minusvalía generada por la venta de acciones de la Sociedad Dominante ha sido registrada directamente minorando el patrimonio neto del Grupo, tal y como establece la norma.

El precio medio de compra de acciones de la Sociedad Dominante en el ejercicio 2006 fue de 58,26 euros por acción y el precio medio de venta de acciones de la Sociedad Dominante en el ejercicio 2006 fue de 59,66 euros por acción (49,68 euros y 48,07 euros, respectivamente, por acción en el ejercicio 2005).

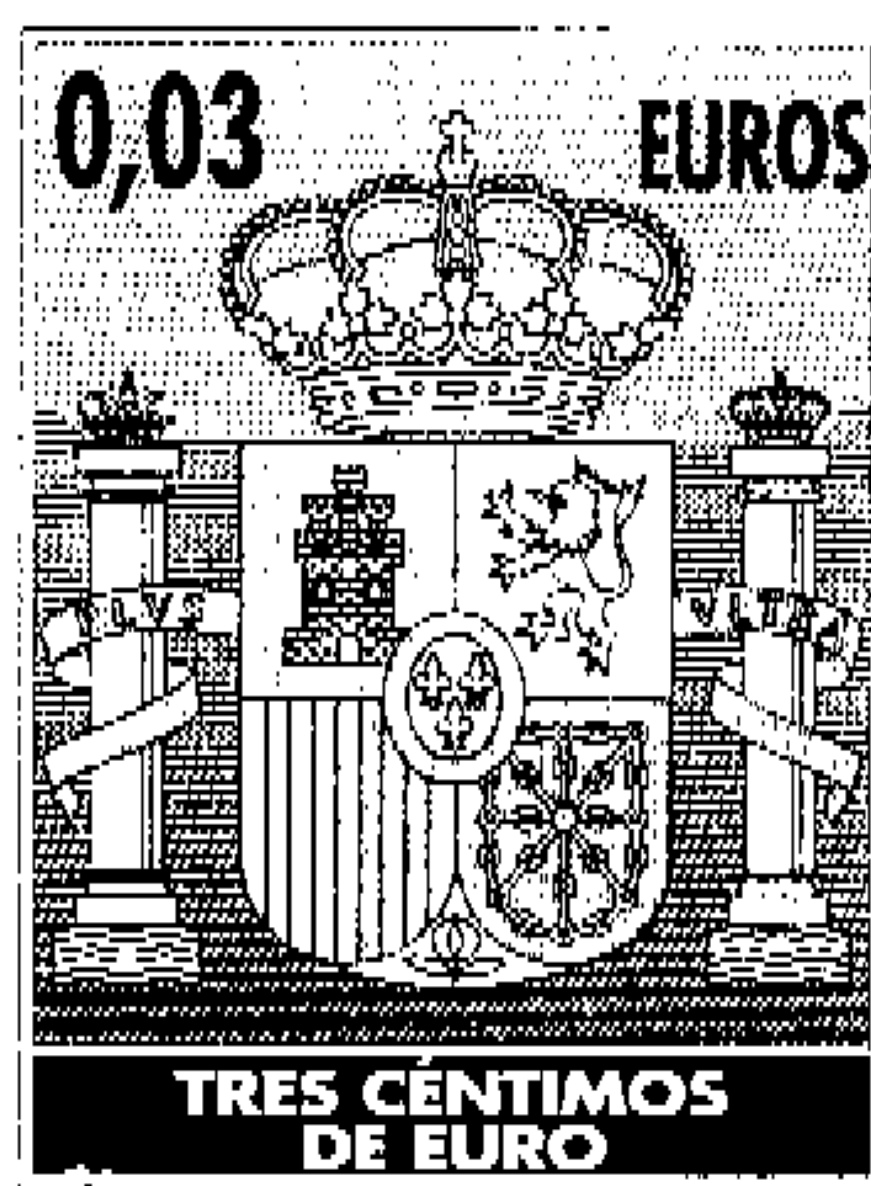
#### *i) Dividendo a cuenta*

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó el 14 de diciembre de 2006 la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2006 por importe de 101.787 miles de euros, correspondiente a 1 euro por acción, que al 31 de diciembre de 2006 figuraba registrado en el epígrafe "Otros pasivos corrientes" del pasivo del balance de situación consolidado.

El dividendo a cuenta total, tras la ampliación de capital liberada, que ascendió a 5.089.358 nuevas acciones, quedó en 106.877 miles de euros, de los que 5.089 miles de euros corresponden a las acciones provenientes de la mencionada ampliación. Este dividendo fue pagado con fecha 31 de enero de 2007 (véase Nota 32).

#### *j) Intereses minoritarios*

El detalle, por sociedades, del saldo del epígrafe de "Intereses minoritarios" del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2006 y 2005 y el "Resultado atribuible a intereses minoritarios" en el ejercicio 2006 y 2005 se presenta a continuación:



017666202

CLASE 8.<sup>a</sup>

Sociedad	Miles de euros			
	2006		2005	
	Intereses minoritarios	Resultado atribuible a intereses minoritarios	Intereses minoritarios	Resultado atribuible a intereses minoritarios
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	3.845	1.077	1.768	(14)
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	26.946	5.001	22.476	3.948
Áreas Comerciales de Estaciones de Tren Españolas, S.A.	441	-	441	(5)
Durbask, S.A.	91	3	88	1
Star Inmogestión, S.A.	-	(4)	-	-
Valnim Edificaciones, S.L.	130	-	134	17
Desarrollos industriales Gran Europa 21, S.L. (Grupo Pegesa)	-	-	406	-
Grupo Gecina	1.940.705	489.266	1.513.168	81.971
<b>Total</b>	<b>1.972.158</b>	<b>495.343</b>	<b>1.538.481</b>	<b>85.918</b>

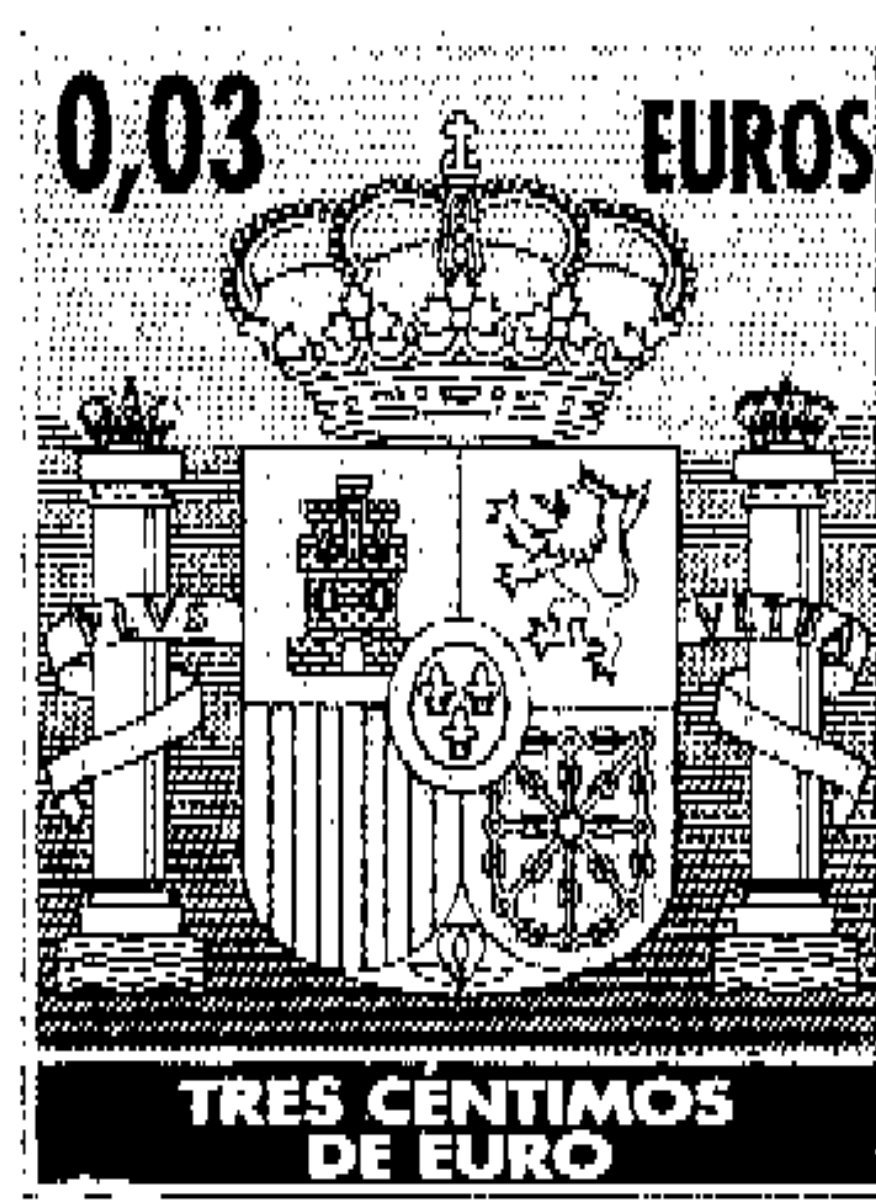
El movimiento habido en el capítulo "Intereses minoritarios" ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2006	2005
<b>Saldo inicial</b>	<b>1.538.481</b>	<b>9.758</b>
Participación en el resultado (Nota 26.g)	495.343	85.918
Dividendos	(68.039)	(170)
Cambios perímetro de consolidación	-	1.431.603
Otras variaciones	6.373	11.372
<b>Saldo final</b>	<b>1.972.158</b>	<b>1.538.481</b>

Los cambios en el perímetro de consolidación en el ejercicio 2005 se debieron principalmente a la compra del 68,54% de Gecina lo que supuso una incorporación al epígrafe de "Intereses minoritarios" por importe de 1.431.197 miles de euros.

Los socios externos con una participación superior al 10% en alguna sociedad del Grupo son los siguientes:





017666203

CLASE 8.<sup>a</sup>

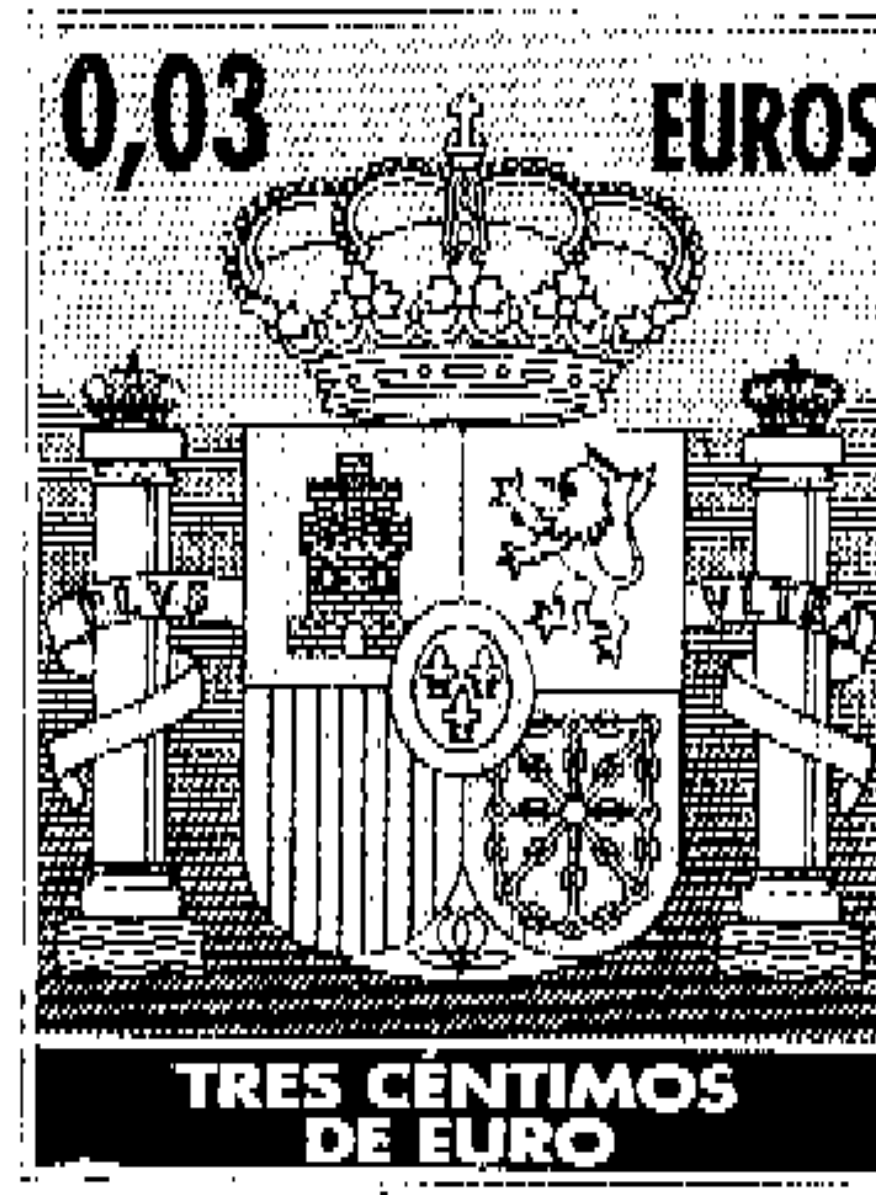
	Porcentaje de participación
<b>La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.:</b> Comunidades y Promociones Urbanas, S.A.	20,00%
<b>Paseo Comercial Carlos III, S.A.:</b> Grupo de Empresas Alonso, S.L.	30,65%
Juan Benigno Alonso Alarcón y Aurora Mordillo Paniagua	17,33%
<b>Áreas Comerciales en Estaciones de Trenes Españolas, S.A.:</b> ADIF	40,00%
<b>Valnim Edificaciones, S.L.:</b> Campus Alquiler S.L.	36,36%
<b>Grupo Gecina:</b> Predica	10,26%

**19. Provisiones****a) Provisiones no corrientes**

El movimiento habido en las cuentas de provisiones no corrientes en los ejercicios 2006 y 2005 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros				
	Para actas fiscales	Fondo de reversión	Para pensiones	Otras provisiones	Total
<b>Saldo al 1 de enero de 2005</b>	<b>7.569</b>	<b>1.734</b>	<b>452</b>	<b>10.139</b>	<b>19.894</b>
Incorporaciones al perímetro	23.040	-	4.367	5.959	33.366
Dotaciones	826	43	-	6.489	7.358
Aplicaciones	(767)	-	(294)	(1.736)	(2.797)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2005</b>	<b>30.668</b>	<b>1.777</b>	<b>4.525</b>	<b>20.851</b>	<b>57.821</b>
Incorporaciones al perímetro	-	-	-	197	197
Dotaciones	1.481	45	866	12.214	14.606
Aplicaciones	(2.279)	-	(359)	(12.026)	(14.664)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>29.870</b>	<b>1.822</b>	<b>5.032</b>	<b>21.236</b>	<b>57.960</b>

Las provisiones no corrientes incluyen los importes estimados por el Grupo para hacer frente a la resolución de las impugnaciones presentadas en relación con las liquidaciones de diversos impuestos, contribuciones y tasas, fundamentalmente, el impuesto sobre bienes inmuebles y otras posibles contingencias, así como los importes estimados para hacer frente a responsabilidades, probables o ciertas, y aplicaciones pendientes cuyo pago no es aún totalmente determinable en cuanto a su importe exacto o es incierto en cuanto a la fecha que se producirá, ya que depende del cumplimiento de determinadas condiciones. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación correspondiente.



017666204

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

Las adiciones por incorporaciones al perímetro en el ejercicio 2005 corresponden fundamentalmente a las provisiones por actas fiscales del Grupo Gecina (véase Nota 23.b) y a los pasivos por retribuciones post-empleo de dicho subgrupo (véase Nota 5.n).

Los Administradores de las diversas sociedades que constituyen el Grupo Metrovacesa consideran que las provisiones constituidas son suficientes para hacer frente a las liquidaciones definitivas que, en su caso, pudieran surgir de la resolución de las impugnaciones en curso y no esperan que, en caso de producirse liquidaciones por importe superior al provisionado, los pasivos adicionales afectasen de manera significativa a los estados financieros del Grupo.

**b) Provisiones corrientes**

El movimiento habido en la cuenta de provisiones corrientes en los ejercicios 2006 y 2005 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros
	Provisiones corrientes
<b>Saldo al 1 de enero de 2005</b>	<b>35.849</b>
Dotaciones	62.757
Aplicaciones	(37.094)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2005</b>	<b>61.512</b>
Dotaciones	56.887
Aplicaciones	(51.278)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>67.121</b>

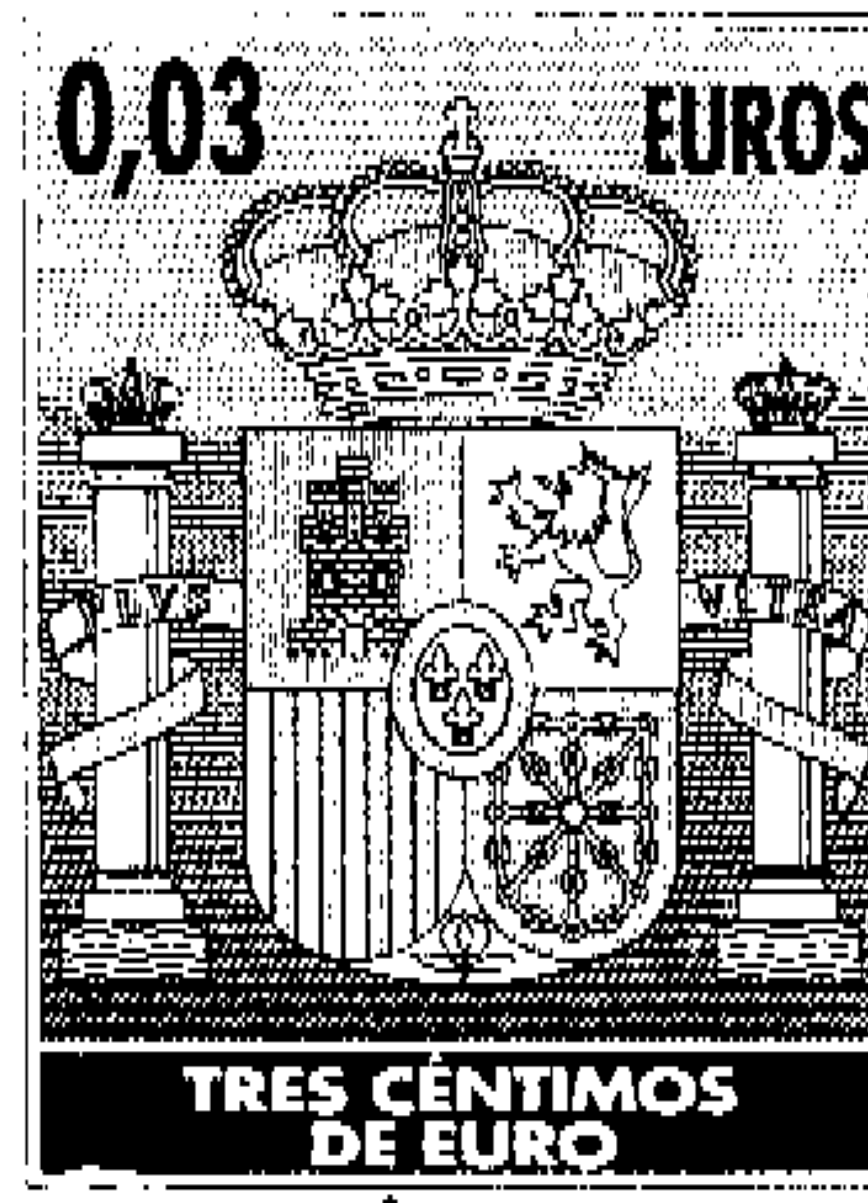
Este capítulo recoge las provisiones dotadas para hacer frente a los costes de liquidación de obra por los contratistas y a los costes de garantías, fundamentalmente los gastos de postventa, así como el importe correspondiente a otros costes de obra pendientes de incurrir. Se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los Administradores y por el importe necesario para liquidar el pasivo del Grupo.

Adicionalmente, se incluyen las provisiones dotadas para gastos pendientes consecuencia de ventas realizadas en el ejercicio de inmuebles y suelos, por importe de 11.767 miles de euros.

**20. Deuda financiera****a) Deudas con entidades de crédito**

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 el detalle de las deudas con entidades de crédito es el siguiente:





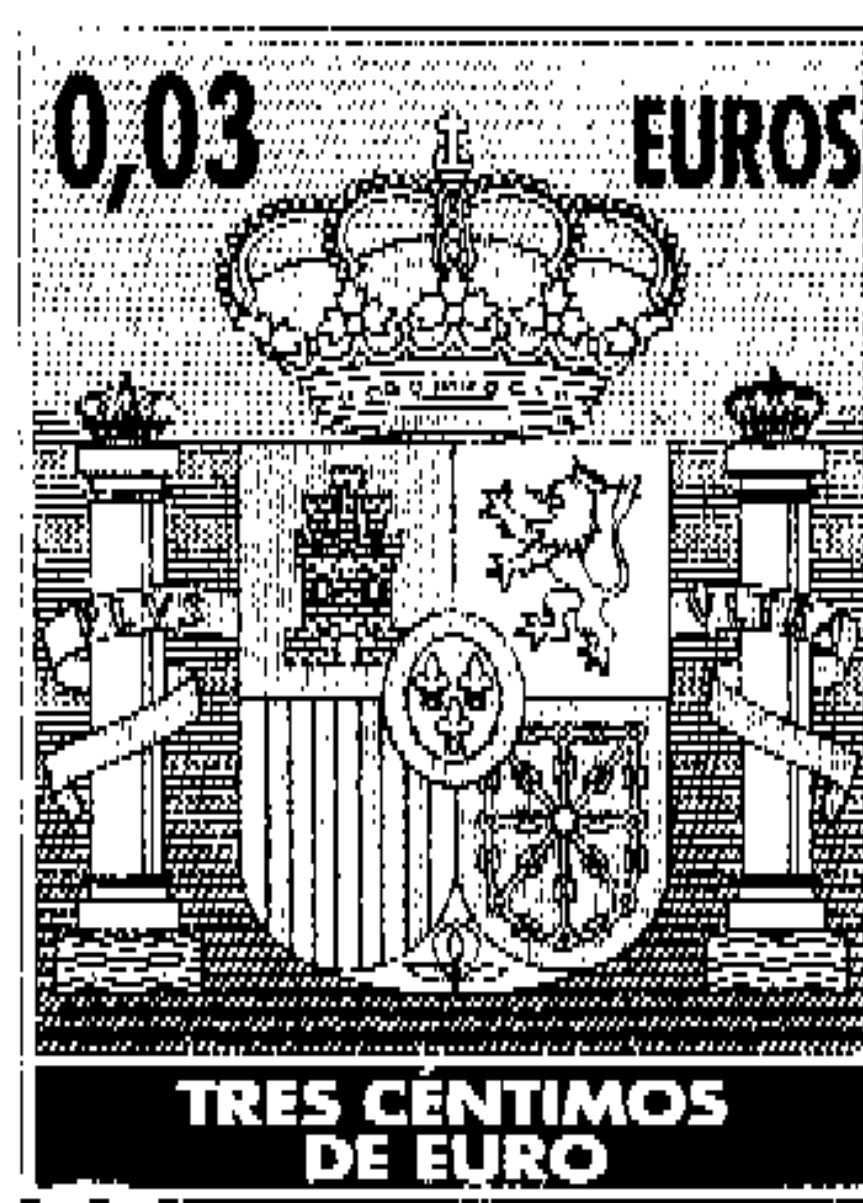
017666205

CLASE 8.<sup>a</sup>CLASE 8.<sup>a</sup>

	Miles de euros	
	2006	2005
Deuda por intereses	136.736	86.985
Gastos de formalización de deudas (véase Nota 14)	(56.729)	(53.793)
Instrumentos de cobertura	17.029	100.957
Pagarés de empresa	250.000	400.000
Deudas con entidades de crédito	7.823.018	6.357.365
<b>Total deuda financiera</b>	<b>8.170.054</b>	<b>6.891.514</b>
Vencimientos previstos:		
2006	-	907.455
2007	1.044.027	527.018
2008	342.782	488.095
2009	225.061	634.410
2010	135.151	471.286
2011	1.345.664	434.129
Más de cinco años	5.060.340	3.328.164
Instrumentos de cobertura	17.029	100.957
<b>Total deuda financiera por vencimiento</b>	<b>8.170.054</b>	<b>6.891.514</b>
Saldos incluidos en pasivo corriente	1.139.023	1.066.971
Saldos incluidos en pasivo no corriente	7.031.031	5.824.543

La valoración de los instrumentos de cobertura asciende a 17.029 miles de euros, de los cuales 6.543 miles de euros se han clasificado como "Deudas con entidades de crédito" en el pasivo corriente y 10.486 miles de euros como "Deudas con entidades de crédito" en el pasivo no corriente.

Al 31 de diciembre de 2006 el detalle de los préstamos bancarios es el siguiente (sin incluir instrumentos de cobertura, ni leasing, ni gastos de formalización como menor deuda):



017666206

CLASE 8.<sup>a</sup>

Total Grupo	Miles de euros							
	Límite	Saldo dispuesto	Vencimiento					Más de 5 años
			2007	2008	2009	2010	2011	
Deuda por intereses	-	136.736	118.503	18.233	-	-	-	-
Pagarés de empresa	250.000	250.000	250.000	-	-	-	-	-
Préstamos y pólizas de crédito	2.686.170	2.271.411	425.998	224.960	158.943	54.771	618.728	788.010
Préstamos sindicados	3.209.965	3.209.965	-	-	-	-	641.993	2.567.972
Préstamos hipotecarios subrogables (existencias)	265.706	192.800	186.706	6.094	-	-	-	-
Préstamos hipotecarios:								
Existencias	87.268	87.268	4.909	14.028	6.258	18.355	18.165	25.553
Inmovilizado material	2.325.705	2.061.575	57.911	79.467	59.860	62.025	66.778	1.735.535
<b>Total</b>	<b>8.824.814</b>	<b>8.209.755</b>	<b>1.044.027</b>	<b>342.782</b>	<b>225.061</b>	<b>135.151</b>	<b>1.345.664</b>	<b>5.117.070</b>

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito".

Todos los préstamos relacionados anteriormente han sido contratados con entidades financieras de primer nivel y están referenciados al Euribor más diferenciales que se sitúan entre 0,1% y 1,0%.

Al 31 de diciembre de 2006 las sociedades del Grupo tenían préstamos y pólizas de crédito no dispuestas por importe de 751.795 miles de euros, 1.173.309 miles de euros en 2005, lo que junto a la renovación de pólizas de crédito que vencen en el 2007 da lugar a un saldo de líneas disponibles que cubre suficientemente cualquier necesidad del Grupo de acuerdo con los compromisos existentes a corto plazo.

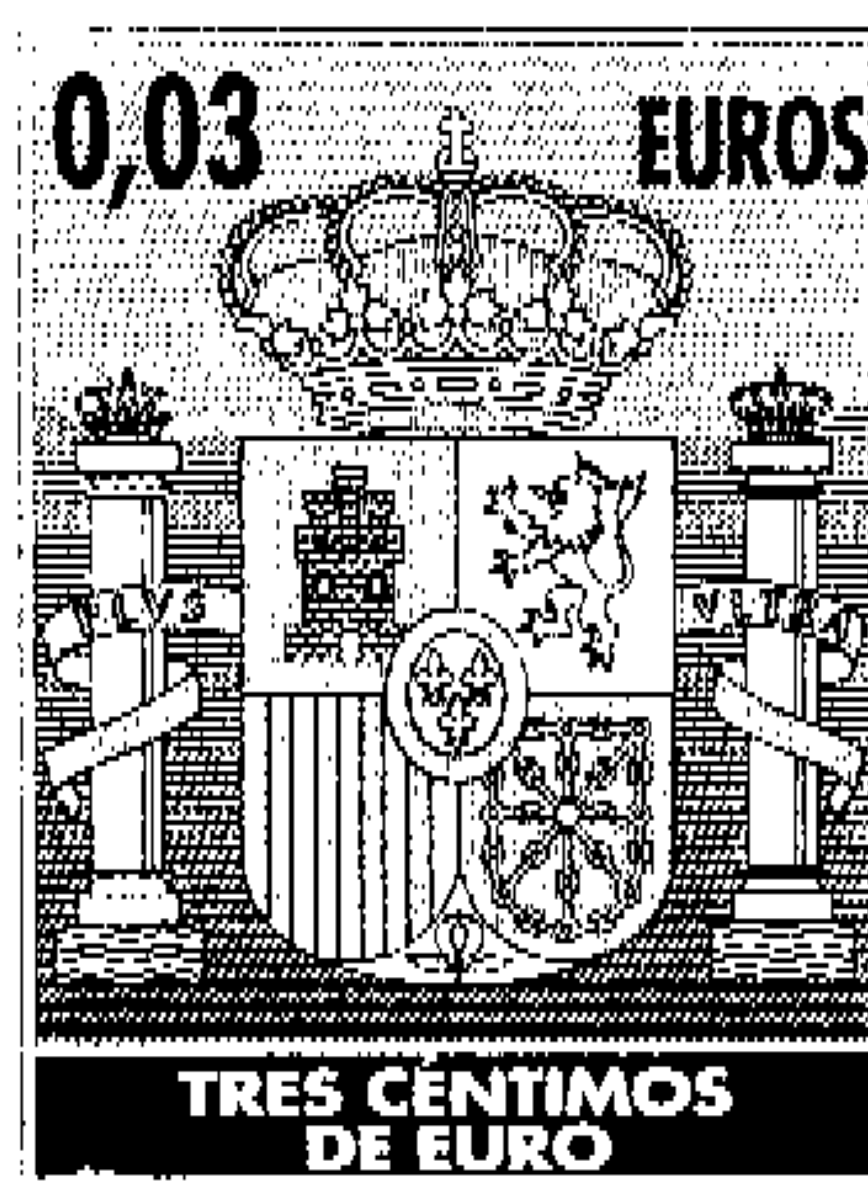
La deuda financiera con entidades de crédito del Grupo se encuentra distribuida entre un total de 93 entidades financieras. Las cinco primeras entidades financieras proporcionan el 31,52% de la deuda financiera con entidades de crédito del Grupo. El 75% del endeudamiento financiero con entidades de crédito se encuentra distribuido entre 22 entidades.

Con fecha 31 de enero de 2006, el préstamo sindicado firmado el 26 de mayo de 2005 se amortizó anticipadamente por importe de 39 millones de euros, quedando un saldo vivo de 3.209 millones de euros.

Con fecha 5 de junio de 2006, se procedió a la refinanciación de dicho préstamo sindicado, obtenido en el año 2005 para la adquisición de Gecina y cuyo importe dispuesto al 31 de diciembre del 2005 ascendió a 3.248 millones de euros. La refinanciación del préstamo sindicado ha permitido alargar el vencimiento desde marzo del 2012 hasta junio del 2013 así como modificar la estructura de amortizaciones y la parrilla de diferenciales a aplicar en función del ratio LTV/GAV. La entidad agente de la refinanciación continúa siendo el Royal Bank of Scotland. Entre los ratios del nuevo préstamo sindicado destacamos los siguientes: EBITDA/Gastos Financieros: 2,0 al 31 de diciembre del 2006, Deuda Neta/GAV inferior al 63% al 31 de diciembre del 2006 y Net Asset Value desde 31 de diciembre de 2006 no inferior a 3.000 millones de euros. Al 31 de diciembre de 2006 dichos ratios financieros se cumplen.

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



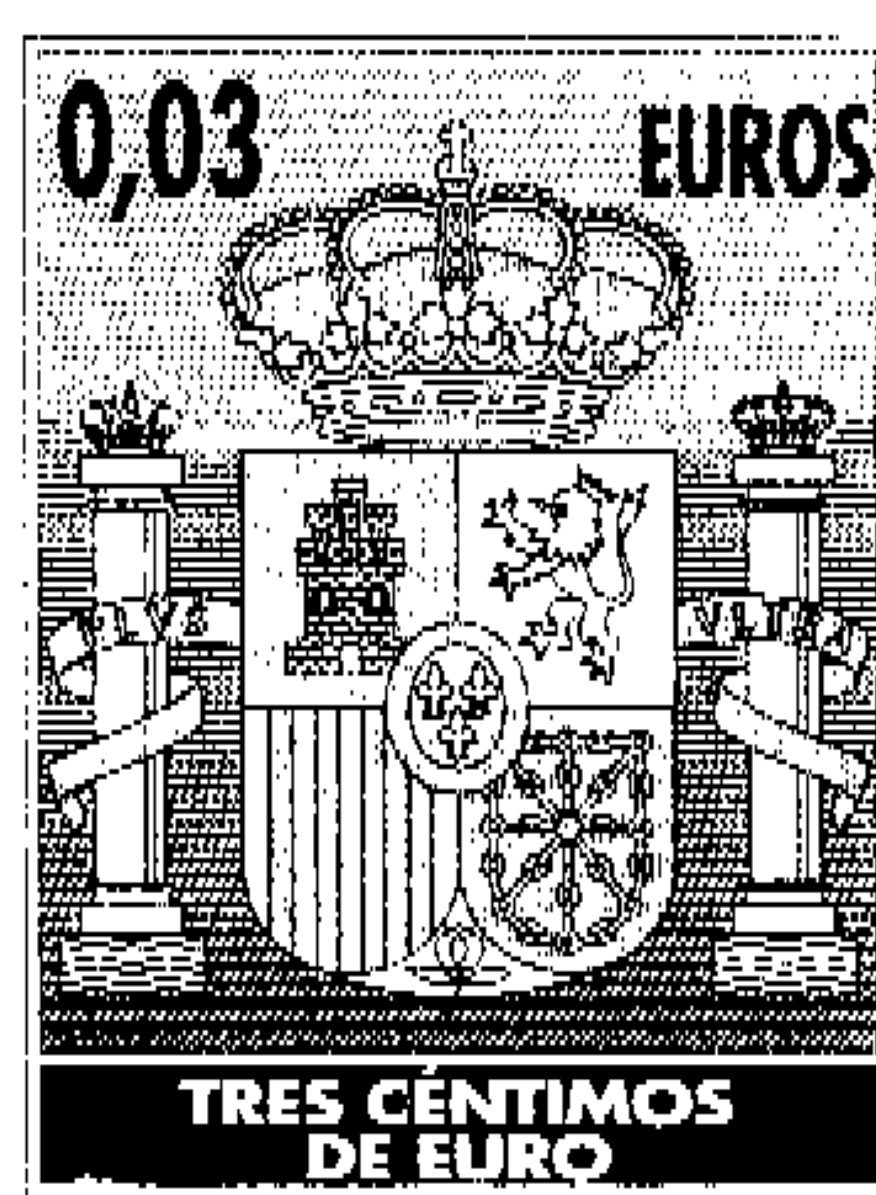


017666207

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

de cobertura de riesgo de tipo de interés (Interest Rate Swap). Mediante estas operaciones el Grupo ha intercambiado 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 o estimados. Existen también derivados que transforman el tipo fijo en variables, principalmente sobre las obligaciones del Grupo Gecina. El desglose de estas operaciones en base a los importes nominales y plazos es el siguiente:

Derivado	Vencimiento	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Resto
SwapTF	septiembre-07	22.867	-	-	-	-	-	-
SwapTV	octubre-07	125.000	-	-	-	-	-	-
SwapTV	octubre-07	125.000	-	-	-	-	-	-
Cap	enero-08	90.085	86.440	-	-	-	-	-
SwapTF	enero-08	200.000	200.000	-	-	-	-	-
SwapTF	enero-08	800.000	800.000	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	febrero-08	3.032	2.756	-	-	-	-	-
SwapTF	febrero-08	104.353	100.349	-	-	-	-	-
SwapTV	febrero-08	497.000	497.000	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	agosto-08	27.675	25.650	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	agosto-08	51.188	49.500	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	agosto-08	27.675	25.650	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	agosto-08	18.450	17.100	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	agosto-08	18.450	17.100	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	julio-09	70.349	66.349	62.349	-	-	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-09	61.125	52.875	43.125	-	-	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-09	61.125	52.875	43.125	-	-	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-09	30.563	26.438	21.563	-	-	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-09	30.563	26.438	21.563	-	-	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-09	30.563	26.438	21.563	-	-	-	-
Cap	enero-10	300.000	300.000	300.000	300.000	-	-	-
Cap	enero-10	-	-	150.000	150.000	-	-	-
Cap	enero-10	-	-	150.000	150.000	-	-	-
Interest Rate Swap	enero-10	21.474	20.174	18.774	17.274	-	-	-
Cap	enero-10	500.000	500.000	500.000	500.000	-	-	-
Interest Rate Swap	enero-10	20.758	18.953	17.148	15.343	-	-	-
Cap	febrero-10	400.000	400.000	400.000	400.000	-	-	-
Cap	febrero-10	100.000	100.000	100.000	100.000	-	-	-
SwapTV	febrero-10	100.000	100.000	100.000	100.000	-	-	-
Interest Rate Swap	febrero-10	32.979	31.999	30.914	29.715	-	-	-
Interest Rate Swap	febrero-10	31.915	30.935	29.850	28.651	-	-	-
Interest Rate Swap	febrero-10	88.278	82.643	79.826	74.068	-	-	-
Interest Rate Swap	marzo-10	1.046.180	931.100	816.021	700.941	-	-	-
Interest Rate Swap	marzo-10	538.941	479.658	420.374	361.091	-	-	-
Interest Rate Swap	marzo-10	55.479	49.377	43.274	37.171	-	-	-
Interest Rate Swap	marzo-10	55.479	49.377	43.274	37.171	-	-	-



017666208

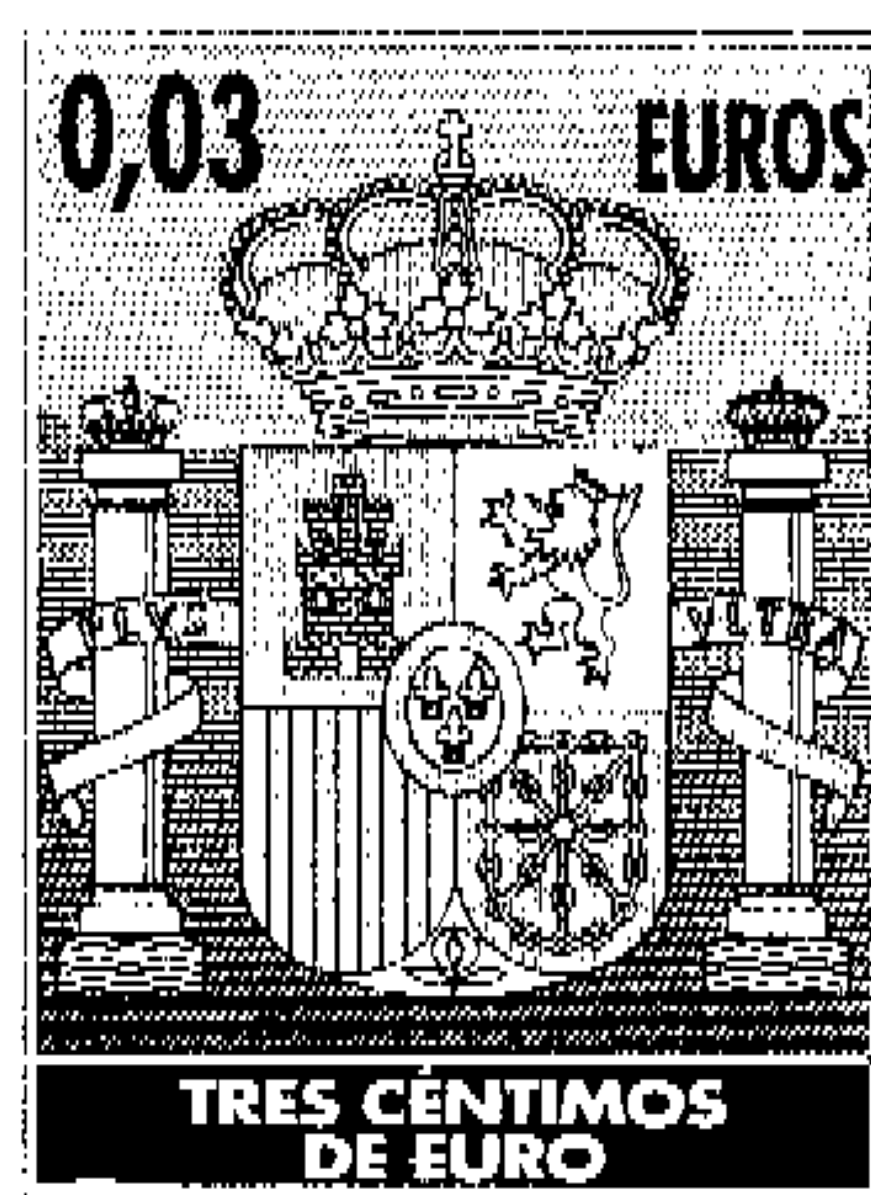
**CLASE 8.<sup>a</sup>**

Derivado	Vencimiento	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Resto
Interest Rate Swap	abril-10	26.774	26.574	26.374	26.174	-	-	-
Interest Rate Swap	abril-10	44.430	41.764	39.098	36.433	-	-	-
Interest Rate Swap	junio-10	34.398	33.444	32.382	31.212	-	-	-
Interest Rate Swap	junio-10	34.398	33.444	32.382	31.212	-	-	-
Interest Rate Swap	junio-10	19.200	18.600	17.900	17.100	-	-	-
Interest Rate Swap	agosto-10	61.313	63.000	191.250	184.500	-	-	-
Interest Rate Swap	septiembre-10	221.917	197.506	173.095	148.684	-	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-10	64.500	57.000	48.000	37.500	-	-	-
SwapTF	enero-11	300.000	400.000	970.000	970.000	970.000	-	-
Cap	enero-11	-	-	250.000	250.000	250.000	-	-
Interest Rate Swap	enero-11	118.838	115.442	111.776	107.870	103.693	-	-
Interest Rate Swap	mayo-11	10.484	9.672	8.860	8.048	7.237	-	-
Interest Rate Swap	julio-11	1.550	1.374	1.199	1.023	848	-	-
Interest Rate Swap	julio-11	1.867	1.698	1.530	1.362	1.193	-	-
Interest Rate Swap	julio-11	3.034	2.760	2.486	2.213	1.939	-	-
Interest Rate Swap	julio-11	4.884	4.447	4.009	3.572	3.135	-	-
Interest Rate Swap	agosto-11	1.625	1.444	1.264	1.083	903	-	-
SwapTV	enero-12	498.000	498.000	498.000	498.000	498.000	498.000	-
Cap	enero-14	-	-	-	-	500.000	500.000	500.000
Cap	enero-14	-	-	-	-	100.000	100.000	100.000
Cap	enero-14	-	-	-	-	400.000	400.000	400.000
SwapTF	enero-14	5.895	5.082	4.269	3.456	2.642	1.829	1.016
Cap	enero-14	-	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Cap	enero-14	-	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000
Cap	enero-14	-	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Cap	junio-14	-	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Cap	junio-14	-	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Cap	junio-14	-	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000
<b>Total</b>		<b>7.139.653</b>	<b>9.278.425</b>	<b>8.426.617</b>	<b>7.960.867</b>	<b>5.439.590</b>	<b>4.099.829</b>	<b>3.601.016</b>

Todos los instrumentos de cobertura relacionados anteriormente han sido contratados con entidades financieras de primer nivel y suponen fijar la deuda cubierta en una banda media situada entre el 2,72% y el 4,85% para el ejercicio 2006.

Adicionalmente, la Sociedad Dominante ha contratado swaps de inflación para asegurar el crecimiento de 102.647 miles de euros de rentas de patrimonio a una tasa anual fija acumulable del 3,07%. El detalle de los swaps de inflación es el siguiente:





017666209

CLASE 8.<sup>a</sup>

Tipo de operación	Tasa de inflación	Miles de euros	Vencimiento
Swap de inflación	3,07%	18.270	02-02-2015
Swap de inflación	3,07%	17.478	02-04-2014
Swap de inflación	3,07%	3.400	02-09-2014
Swap de inflación	3,07%	26.450	02-11-2014
Swap de inflación	3,07%	25.035	02-12-2014
Swap de inflación	3,07%	12.014	02-01-2015
		<b>102.647</b>	

El gasto financiero neto procedente de estas operaciones y registrado al cierre de los ejercicios 2006 y 2005 ha ascendido a 11.104 miles de euros y a 31.647 miles de euros, respectivamente.

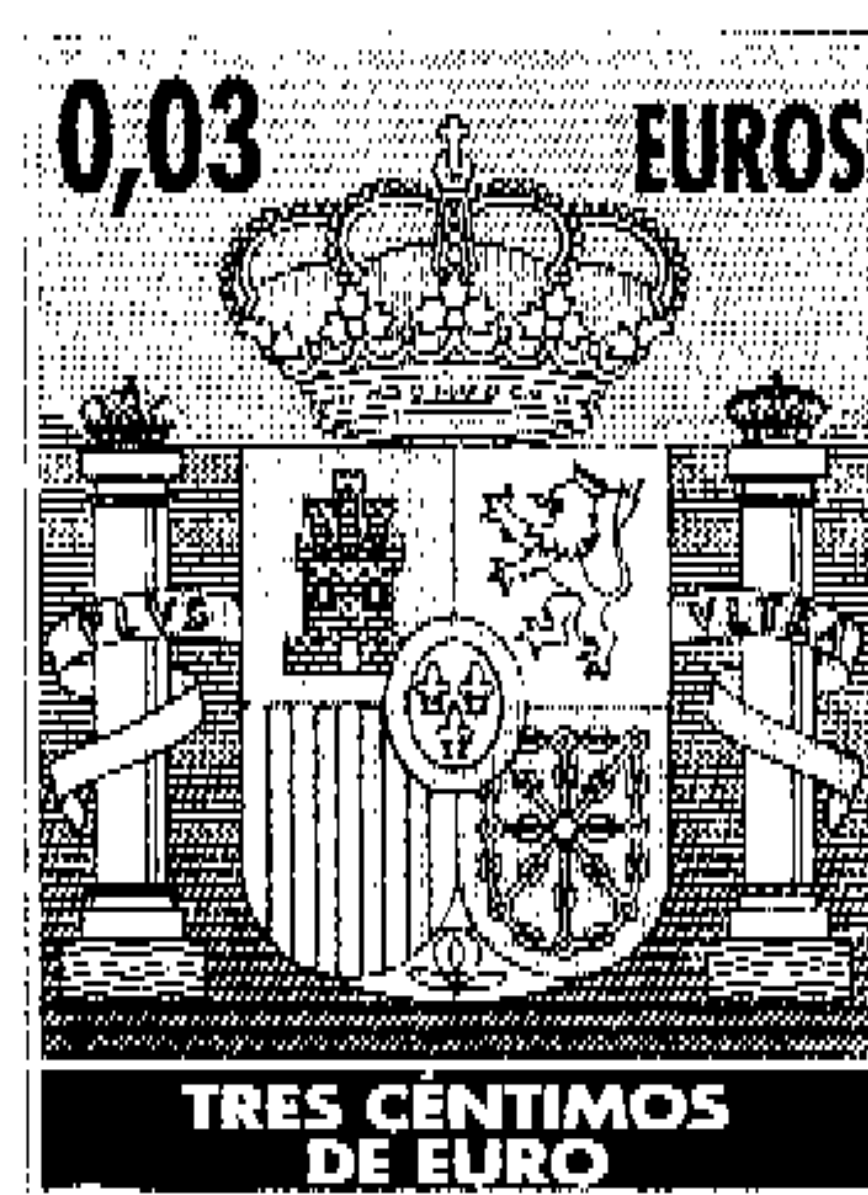
El valor razonable de las permutas financieras del grupo al 31 de diciembre de 2006 se estima en 100.948 miles de euros positivos, que incluye 3.476 miles de euros consecuencia de las liquidaciones devengadas y no abonadas a cierre de ejercicio, de los que 106.908 miles de euros positivos corresponden a los contratos de permuta de tipos de interés y 6.035 miles de euros negativos corresponden a las permutas de inflación.

Los derivados contratados por Grupo Metrovacesa, con excepción de los correspondientes al Grupo Gecina, al 31 de diciembre de 2006 y 2005 cumplían plenamente todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificados como de cobertura de acuerdo con las NIIF y por ello, las variaciones del valor razonable de estos instrumentos financieros derivados en los ejercicios 2006 y 2005 se han reconocido en el patrimonio neto, en el epígrafe de "Ajustes en patrimonio por valoración".

Por otro lado, la práctica totalidad de los derivados contratados por Grupo Gecina al 31 de diciembre de 2006 y 2005 no cumplían plenamente todos los requisitos para poder ser calificados como de cobertura de acuerdo con las NIIF y por ello, las variaciones del valor razonable de estos instrumentos financieros derivados en el ejercicio 2006 y 2005 se han reconocido en la cuenta de resultados consolidada, en el epígrafe "Ingresos financieros", por un importe de 58.785 y 22.586 miles de euros, que corresponden al beneficio derivado de estos instrumentos en el periodo.

**b) Acreedores por arrendamiento financiero**

El detalle de los arrendamientos financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2006 y 2005 es el siguiente:



017666210

CLASE 8.<sup>a</sup>

	Miles de euros	
	Cuotas de arrendamiento mínimas	
	2006	2005
Menos de un año (Incluye intereses devengados y no devengados)	44.495	40.502
Entre dos y cinco años	181.204	152.477
Más de cinco años	338.448	362.042
<b>Importes a pagar por arrendamientos financieros (Nota 11)</b>	<b>564.147</b>	<b>555.021</b>
Menos- Gastos financieros futuros (pendiente de devengo)	(119.667)	(129.232)
<b>Valor actual de obligaciones por arrendamiento</b>	<b>444.480</b>	<b>425.789</b>
Saldos incluidos en el pasivo corriente	26.719	25.061
Saldos incluidos en el pasivo no corriente	417.761	400.728

Las principales características de los bienes en régimen de arrendamiento financiero han sido descritas en la Nota 11.

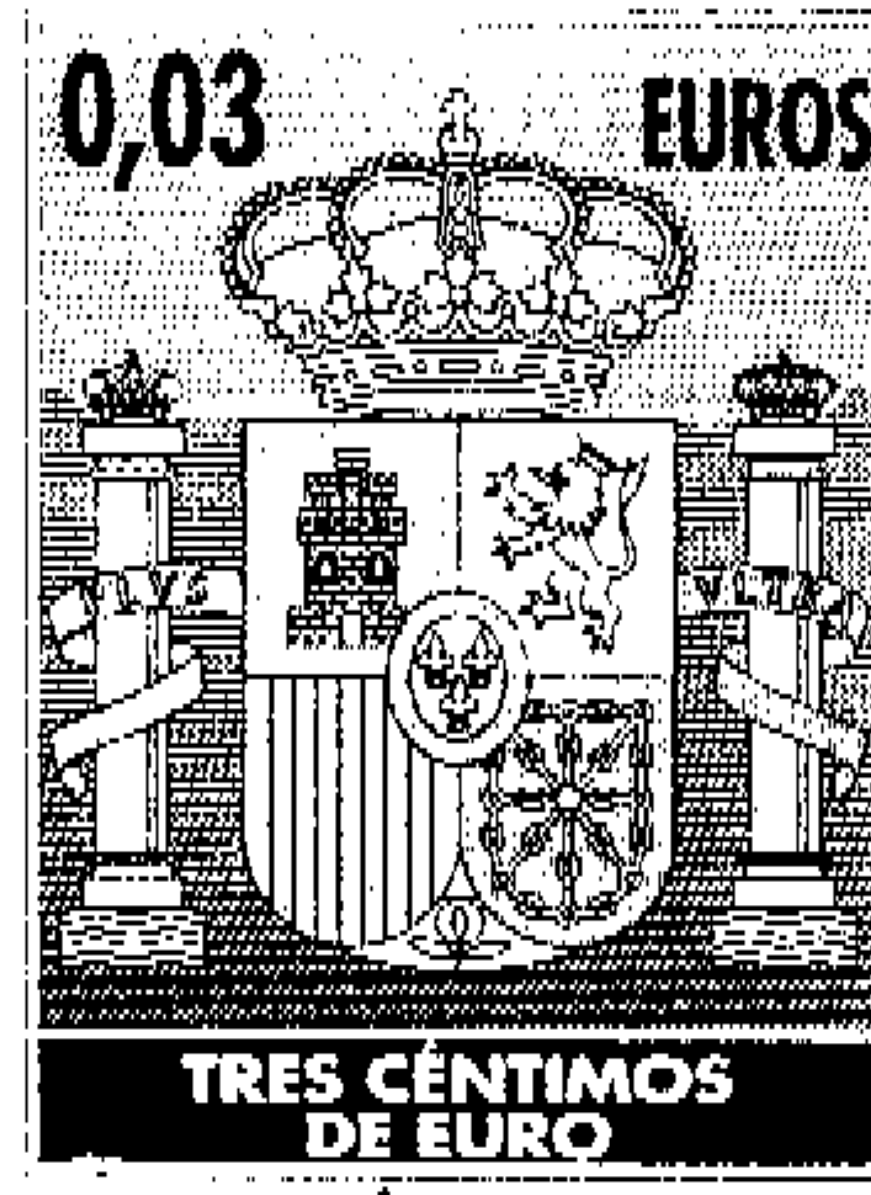
**c) Obligaciones y otros valores negociables**

Con fecha 27 de junio de 2003 la Sociedad Dominante realizó una emisión de obligaciones convertibles en acciones ordinarias por un importe nominal de 149.745 miles de euros, dividido en 74.500 obligaciones convertibles de 2.010 euros de valor nominal cada una, emitidas a la par, y con vencimiento a los tres años de su emisión. El tipo de interés nominal fue el 3% desde la fecha de desembolso (30 de julio de 2003) pagadero anualmente sobre plazos vencidos. Durante el ejercicio 2004 se convirtieron prácticamente la totalidad de las obligaciones, quedando a cierre de dicho ejercicio un importe de 97 miles de euros en obligaciones pendientes de convertir. El saldo pendiente al 31 de diciembre de 2005 ascendía a 54 miles de euros mientras que al 31 de diciembre de 2006 no existe ningún saldo pendiente por este concepto.

Adicionalmente, destaca la emisión de obligaciones de Gecina cuyos datos fundamentales son los siguientes:

Fecha emisión	Miles de euros				Nº de títulos	Tipo interés	Fecha vencimiento
	Valor Actual	Valor Nominal	Precio emisión	Precio reembolso			
de febrero de 2003	501.829	496.670	993	1.000	500.000	4,875%	19 de febrero de 2010
17 de abril de 2003	99.676	99.049	990	1.000	100.000	4,875%	17 de abril de 2010
17 de octubre de 2003	249.322	249.587	998	1.000	250.000	3,625%	17 de octubre de 2007
de junio de 2004	498.139	498.280	997	1.000	500.000	4,875%	1 de junio de 2012
<b>Total valor emisión</b>	<b>1.343.966</b>	<b>1.343.586</b>					





017666211

CLASE 8.<sup>a</sup>**21. Otros pasivos corrientes y no corrientes**

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2006 y 2005 es el siguiente:

	Miles de euros			
	2006		2005	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Efectos a pagar	30.289	-	18.703	-
Fianzas y depósitos recibidos	94.142	741	91.833	-
Dividendo a pagar (véase Nota 3)	-	101.787	-	96.698
Remuneraciones pendientes de pago	-	10.090	-	8.179
Otras deudas	9.949	8.857	9.711	12.909
Ingresos diferidos	1.237	3.592	93	5.303
<b>Total bruto</b>	<b>135.617</b>	<b>125.067</b>	<b>120.340</b>	<b>123.089</b>

En el epígrafe "Fianzas y depósitos recibidos" se recogen, fundamentalmente, los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía. El saldo al 31 de diciembre de 2006 y 2005 se debe principalmente al Grupo Gecina, que al 31 de diciembre de 2006 y 2005, aportaba al Grupo consolidado 62.052 y 64.591 miles de euros por este concepto, respectivamente.

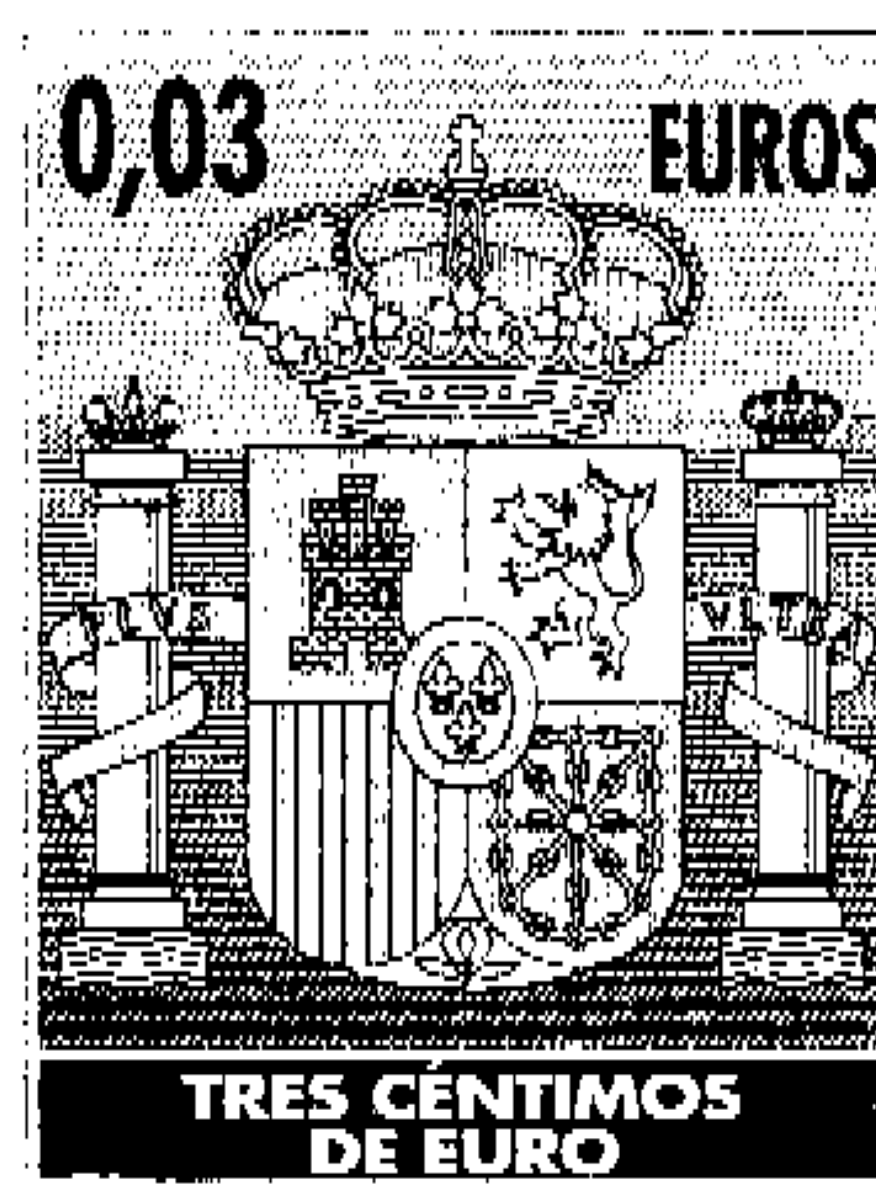
**22. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar**

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2006 y 2005 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2006	2005
Proveedores	427.592	163.836
Proveedores efectos a pagar	138.592	140.727
Anticipos de clientes	214.967	237.459
<b>Total</b>	<b>781.151</b>	<b>542.022</b>

El epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" incluye principalmente los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles o suelos.

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.



017666212

CLASE 8.<sup>a</sup>

Código 80000000

**23. Administraciones Públicas y situación fiscal****a) Grupo fiscal consolidado**

El Grupo Metrovacesa no tributa en régimen de declaración consolidada, por lo que el epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada refleja la suma de los importes de las declaraciones individuales de cada una de las sociedades del Grupo, así como los efectos producidos por el proceso de consolidación y de la conversión a Normas Internacionales de Información Financiera.

**b) Ejercicios sujetos a inspección fiscal**

Con fecha 29 de noviembre de 2006, la Agencia Tributaria ha iniciado actuaciones inspectoras respecto a los siguientes impuestos y periodos referidos a Metrovacesa S.A.:

Concepto	Periodos
Impuesto sobre Sociedades	2002 a 2004
Impuesto sobre el Valor Añadido	10-2002 a 12-2004
Retención / Ingreso a cuenta rendimientos del trabajo	10-2002 a 12-2004
Retención / Ingreso a cuenta arrendamientos inmobiliarios	10-2002 a 12-2004
Retención / Ingreso a cuenta Capital Mobiliario	10-2002 a 12-2004
Declaración anual de operaciones	2002 a 2004
Declaración recapitulativa entregas y adquisiciones intracomunitarias	2002 a 2004

De este modo, al 31 de diciembre de 2006 quedan abiertos a inspección en Metrovacesa, S.A. los ejercicios 2005 y 2006 para todos los impuestos que le son de aplicación.

Por otro lado, con fecha 29 de noviembre de 2006 la Agencia Tributaria ha iniciado actuaciones inspectoras respecto a todos los impuestos referidos a Bami Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos correspondientes al ejercicio 2003, por lo que no quedarían más ejercicios abiertos a inspección.

Por último, y en la misma fecha que las anteriores, la Agencia Tributaria ha iniciado actuaciones inspectoras respecto a todos los impuestos que le son de aplicación y para todos los periodos que tenía abiertos a inspección referidos a Metrovacesa de Viviendas, S.L. (Unipersonal).

Por lo tanto, derivado de las actuaciones inspectoras mencionadas anteriormente, que abarcan periodos antes y después de la fusión indicada en la Nota 1, el resto de sociedades implicadas en la citada fusión del ejercicio 2003, siendo éstas Metropolitana Propietaria de Inmuebles Comerciales, S.A. y Metrovacesa Residencial, S.A., tendrían abiertos a inspección todos los impuestos para el ejercicio 2003 y el Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2002.

Los Administradores de la Sociedad Dominante no esperan que se devenguen pasivos adicionales no cubiertos de consideración como consecuencia de las actas que permanecen abiertas y de los ejercicios abiertos a inspección.





017666213

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

Por otro lado, el Grupo Gecina, que tiene abiertos a inspección los tres últimos ejercicios, tiene actas levantadas por un importe de 23.644 miles de euros, que se encuentran recurridas, estando provisionadas en su totalidad (véase Nota 19.a).

Al 31 de diciembre de 2006, el resto de sociedades dependientes, multigrupo y asociadas tienen abiertos a inspección por las Autoridades Fiscales los últimos cuatro ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación.

**c) Saldos mantenidos con la Administración Fiscal**

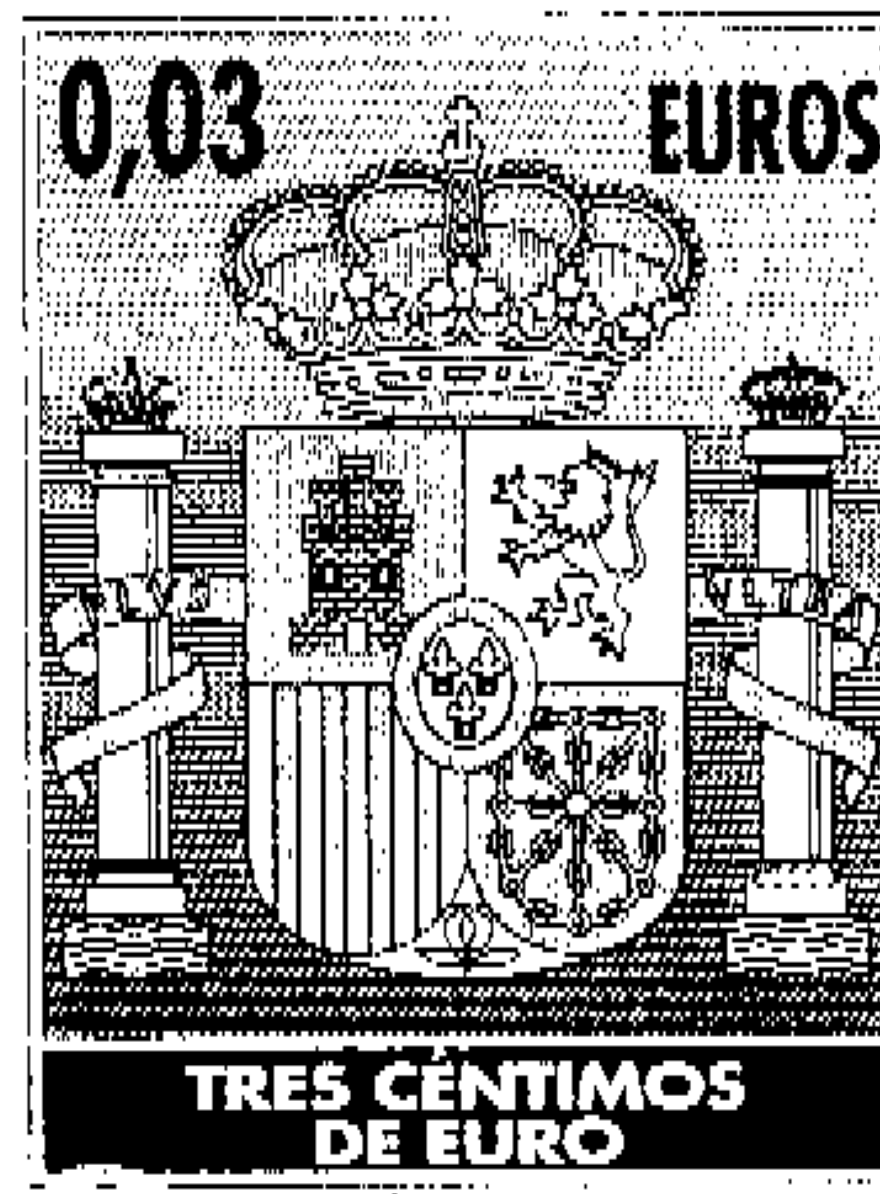
Los principales saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas son los siguientes:

	Miles de euros							
	2006				2005			
	Activos fiscales		Pasivos fiscales		Activos fiscales		Pasivos fiscales	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Impuesto sobre beneficios anticipado	33.323	-	-	-	60.503	-	-	-
Hacienda Pública deudora por diversos conceptos	-	-	-	-	-	8.440	-	-
Hacienda pública por IVA	-	167.306	-	12.452	-	32.060	-	6.325
Hacienda Pública acreedora por Impuesto sobre Sociedades	-	20.345	-	43.151	-	6.290	-	21.646
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	-	1.029	-	-	-	1.006
"Exit Tax" Régimen SIIC	-	-	22.500	16.277	-	-	8.919	150.147
Hacienda Pública acreedora por conceptos fiscales	-	4.071	-	445	-	4.461	-	26.860
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	-	17.354	-	-	-	17.977
Impuesto sobre beneficios diferido	-	-	820.199	-	-	-	653.767	2.208
<b>Total</b>	<b>33.323</b>	<b>191.722</b>	<b>842.699</b>	<b>90.708</b>	<b>60.503</b>	<b>51.251</b>	<b>662.686</b>	<b>226.169</b>

**d) Conciliación de los resultados contable y fiscal**

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2006 y 2005 con la base imponible de la Sociedad Dominante del citado impuesto, es como sigue:

	Miles de euros					
	2006			2005		
	Aumento	Disminución	Total	Aumento	Disminución	Total
Resultado contable (Antes de Impuestos)			450.688			259.959
Diferencias permanentes	216	(171.650)	(171.434)	172	(46.746)	(46.574)
Diferencias temporales	7.376	(17.270)	(9.894)	20.499	(9.880)	10.619
<b>Base Imponible (resultado fiscal)</b>	<b>7.592</b>	<b>(188.920)</b>	<b>269.360</b>	<b>20.671</b>	<b>(56.626)</b>	<b>224.004</b>
Cuota			94.276			78.402
Deducciones			(29.874)			(46.887)
Retenciones			(698)			(357)
Pagos a cuenta			(29.716)			(35.961)
<b>Cuenta a Pagar</b>			<b>33.988</b>			<b>(4.803)</b>



017666214

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

En las diferencias permanentes de carácter negativo se incluye, fundamentalmente, la exención por doble imposición económica internacional por el dividendo recibido de Gecina por importe 166.009 miles de euros y la corrección monetaria derivada del apartado 11 del artículo 15 de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, reguladora del Impuesto sobre sociedades y aplicada a las transmisiones realizadas en el ejercicio de bienes inmuebles pertenecientes al inmovilizado material de la Sociedad Dominante.

En la disminución de las diferencias temporales destaca la deducción por la amortización fiscal del fondo de comercio derivado de la adquisición de Gecina por importe de 11.799 miles de euros considerado deducible fiscalmente al cumplir los requisitos necesarios. El efecto impositivo de las diferencias temporales se ha calculado mediante la aplicación al importe correspondiente del tipo impositivo vigente en el ejercicio en que se originó la correspondiente partida, ajustado por el efecto ocasionado como consecuencia de la modificación de la legislación tributaria que se ha producido en España en el ejercicio 2006.

Los compromisos de reinversión generados en el periodo de 1 de enero de 1996 a 31 de diciembre de 2001 están materializados. El método de integración de la renta proveniente de la plusvalía por la venta de inmuebles en dicho periodo en la base imponible es el de los periodos impositivos en que se amortizan los elementos patrimoniales en los que se encuentra materializada la reinversión (construcción, instalaciones y mobiliario), excepto por lo que se refiere a los solares y a las acciones, habiéndose incorporado las siguientes rentas desglosadas por ejercicios:

Ejercicio	Miles de euros
1997	30
1998	360
1999	643
2000	642
2001	1.632
2002	1.489
2003	1.489
2004	1.489
2005	1.489
2006	1.489
<b>Total</b>	<b>10.752</b>

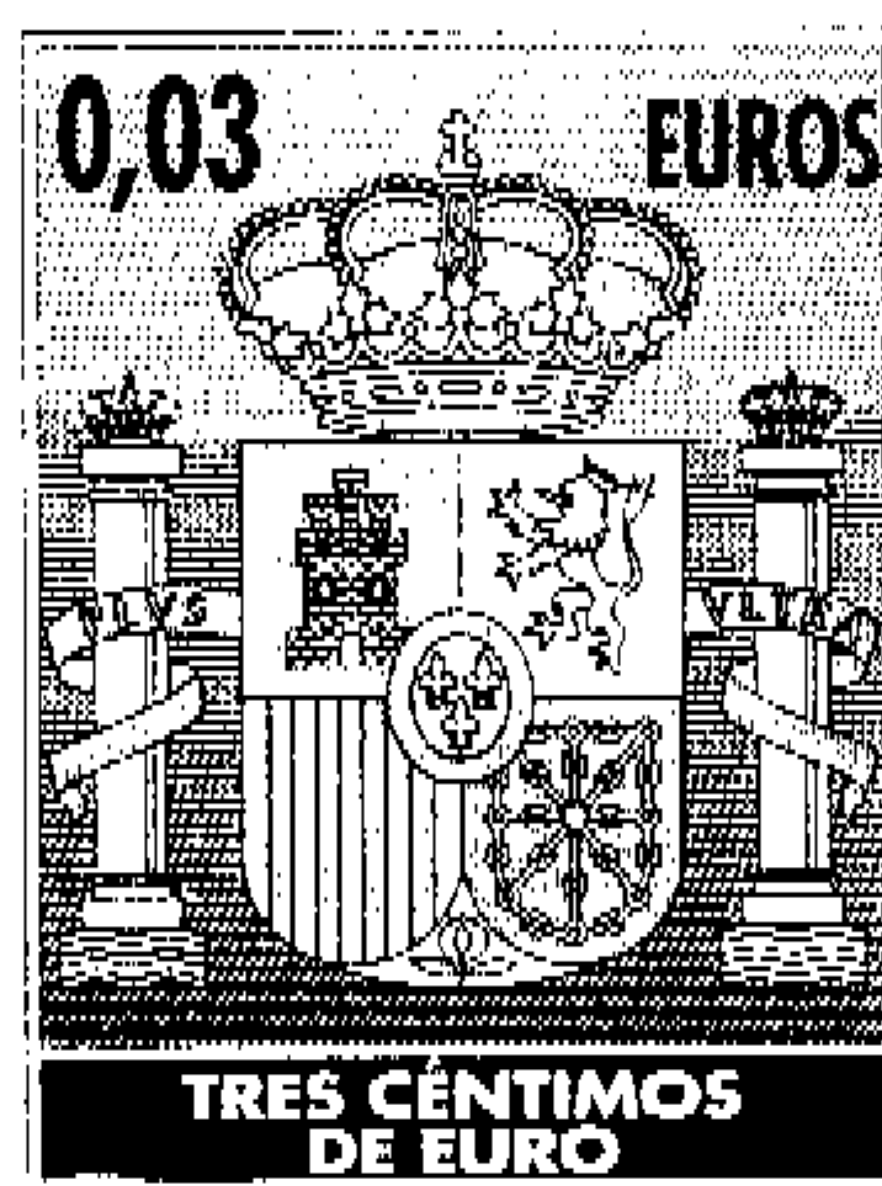
Los periodos impositivos para la integración de la renta restante se extienden hasta el cumplimiento de los 75 años del periodo de amortización de las edificaciones.

Respecto del tratamiento de los beneficios derivados de las ventas de inversiones inmobiliarias realizadas en los ejercicios 2006 y 2005 se ha aplicado el nuevo régimen de deducción en la cuota, habiéndose generado una deducción por este concepto de 26.669 miles de euros y 46.380 miles de euros, respectivamente.

Asimismo, se ha registrado la deducción en la cuota por doble imposición interna que en 2006 y 2005 ha ascendido a 3.134 y 508 miles de euros, respectivamente.

El gasto por impuesto sobre sociedades consolidado de los ejercicios 2006 y 2005 se detalla como sigue:





017666215

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

	Miles de euros	
	2006	2005
Resultado contable Sociedad Dominante	450.688	259.959
Diferencias permanentes Sociedad Dominante	(171.434)	(46.574)
Resultado ajustado	279.254	213.385
Cuota 35%	97.739	74.685
Deducciones	(29.874)	(46.887)
Otros ajustes	-	(620)
Gasto por impuesto Sociedad Dominante	67.865	27.178
Gasto por impuesto sobre sociedades Grupo Gecina	147.061	5.211
Gastos por impuesto sobre sociedades resto sociedades del perímetro	9.575	9.968
Ajustes NIIF y cambios de tipos	62.168	54.944
Otros ajustes de consolidación	(9.035)	(776)
<b>Impuesto sobre las ganancias</b>	<b>277.634</b>	<b>131.024</b>

El tipo efectivo del Grupo ha sido del 10,8% en el ejercicio 2006.

El gasto por impuesto sobre las ganancias correspondientes a los ajustes NIIF y cambios de tipo se deben fundamentalmente a los resultados de valorar a mercado las inversiones inmobiliarias y al efecto del cambio de tipo impositivo en España que se indica posteriormente.

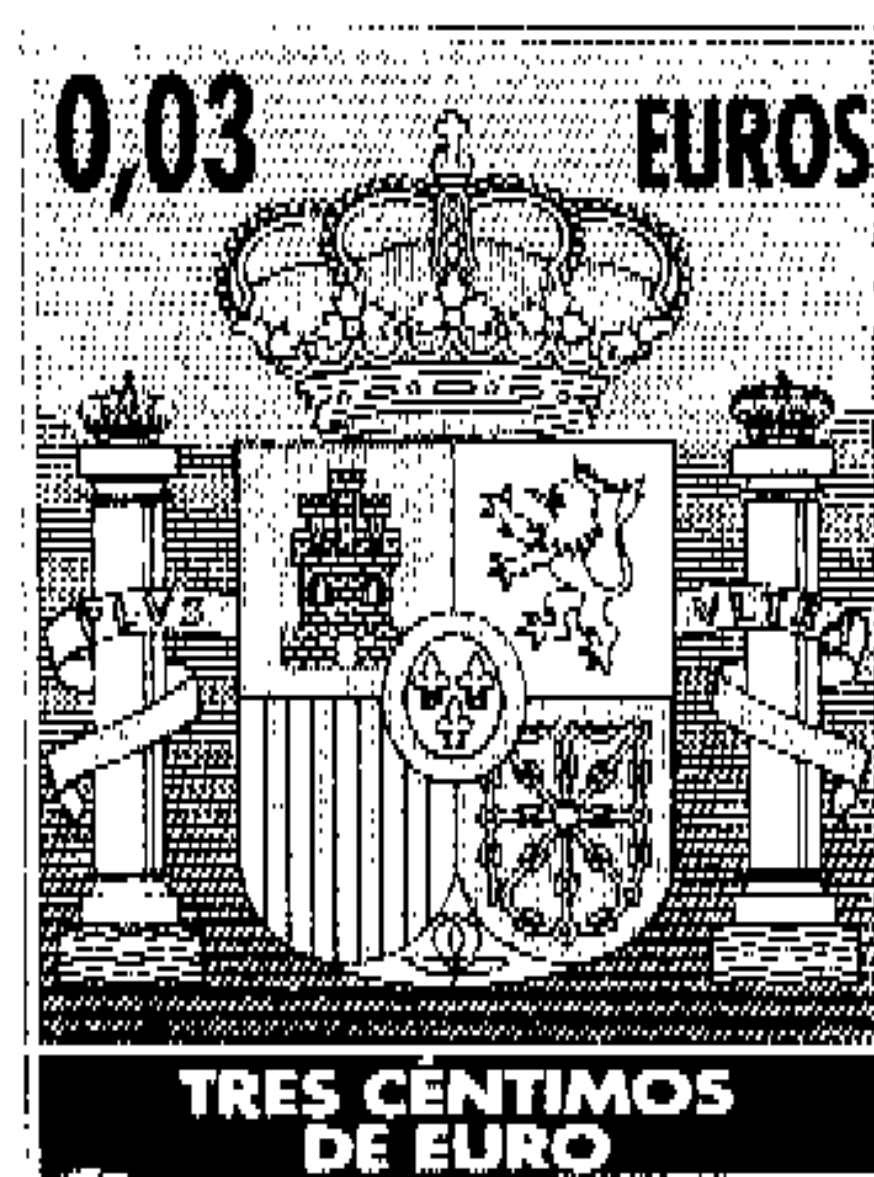
**e) Impuestos diferidos**

Al amparo de la normativa fiscal vigente en los distintos países en los que se encuentran radicadas las entidades consolidadas, en los ejercicios 2006 y 2005 han surgido determinadas diferencias temporales que deben ser tenidas en cuenta al tiempo de cuantificar el correspondiente gasto del impuesto sobre beneficios.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

En este sentido, la Ley 35/2006 de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, establece, entre otros aspectos, la reducción a lo largo de dos años del tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades, que hasta el 31 de diciembre de 2006 se situaba en el 35%, de forma que dicho tipo queda establecido de la siguiente forma:

Periodos impositivos que comiencen a partir de	Tipo de gravamen
1 de enero de 2007	32,5%
1 de enero de 2008	30 %



017666216

**CLASE 8.ª**

Por este motivo, en el ejercicio 2006, el Grupo ha procedido a reestimar, teniendo en cuenta el ejercicio en el que previsiblemente se producirá la reversión correspondiente, el importe de los activos y pasivos por impuestos diferidos y créditos fiscales contabilizados en el balance de situación consolidado. Consecuentemente, se ha registrado un abono neto en el epígrafe "Impuesto sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada por importe de 75.947 miles de euros.

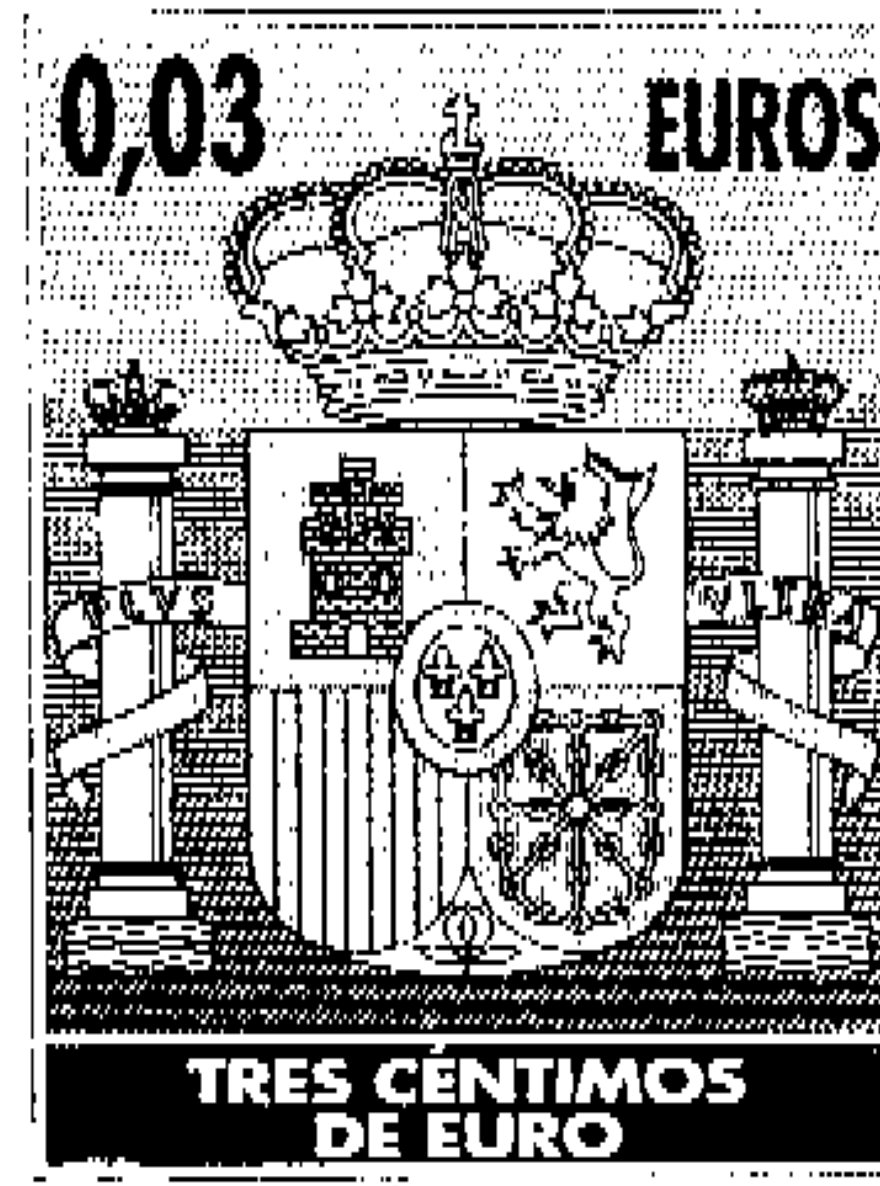
Los orígenes de los impuestos diferidos registrados en ambos ejercicios son:

Impuestos diferidos deudores con origen en:	Miles de euros	
	2006	2005
Pérdidas por deterioro de activos materiales e inmateriales	806	4.196
Pérdidas por deterioro de activos financieros no corrientes	3.412	5.487
Provisiones por actas fiscales	640	747
Otras provisiones	645	906
Imputación de gastos de comercialización a resultados	1.628	3.990
Activación de bases imponibles negativas	16.054	23.262
Reversión de ventas de promociones bajo criterio NIIF	3.821	6.318
Eliminación de activos intangibles	5.149	7.465
Valoración de derivados a mercado	-	1.611
Otros	1.168	6.521
<b>Total</b>	<b>33.323</b>	<b>60.503</b>

Impuestos diferidos acreedores con origen en:	Miles de euros	
	2006	2005
Plusvalías de fusión	20.643	22.189
Diferimiento por reinversión	12.205	14.760
Amortización acelerada	539	626
Plusvalías asignadas a activos	576.584	532.723
Reversión de la provisión por terminación de obra por cambio de criterio en venta de promociones	-	288
Provisión para impuestos	135.035	24.696
Revalorización de activos en sociedades del Grupo Gecina no acogidas al régimen SIIC	49.670	55.194
Valoración de derivados a mercado	18.775	-
Otros	6.748	3.291
<b>Total</b>	<b>820.199</b>	<b>653.767</b>

El epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos y otras deudas tributarias" del balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2006 incluye los impuestos diferidos acreedores originados por las plusvalías reconocidas en la fusión de Bami con Algetares, S.L., Golf de Aldeamayor, S.A., Benalmar 2000, S.L. y Alva 94, S.A., por importe de 1.430 miles de euros, y por la fusión con Inmobiliaria Zabálburu, S.A. e Inmopark 92 Madrid, S.A. (Sociedad Unipersonal) por importe de 19.213 miles de euros.





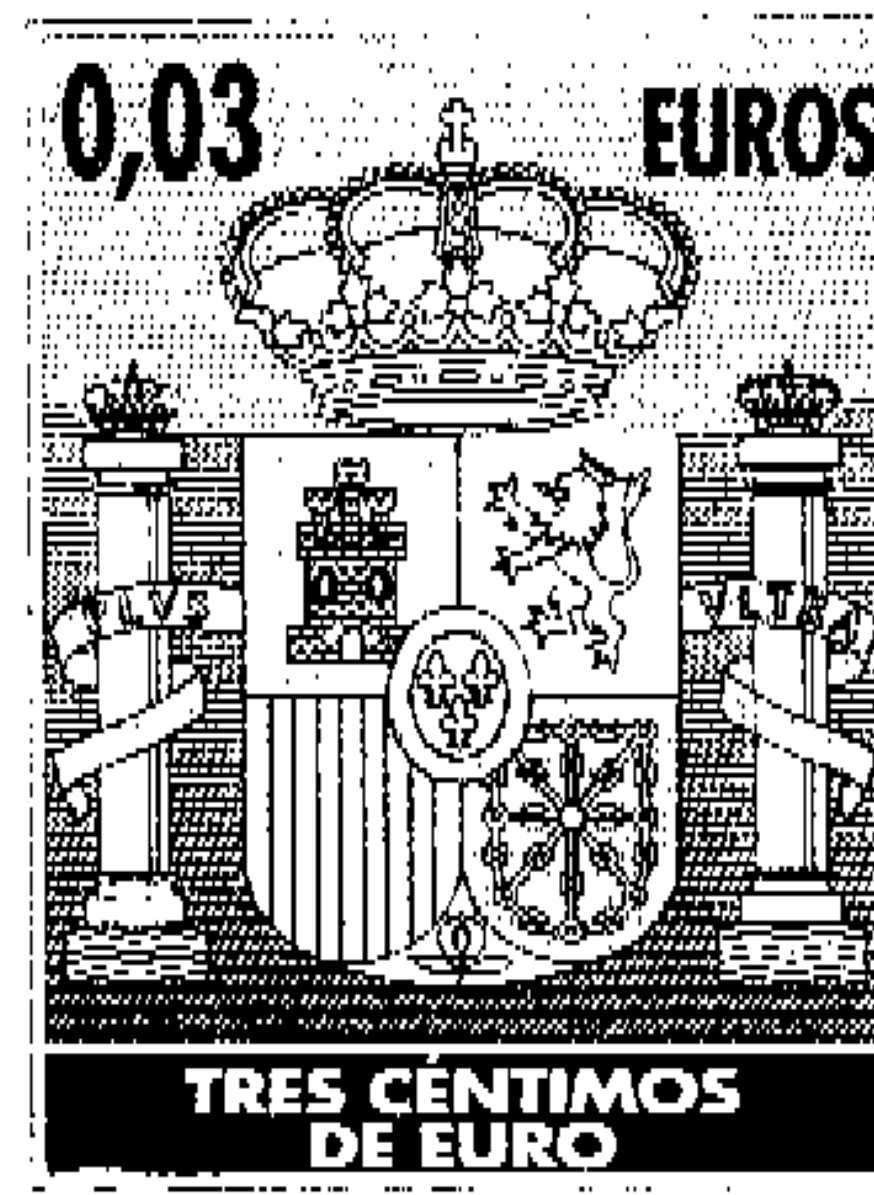
017666217

### CLASE 8.<sup>a</sup>

Por otro lado, se incluye en este epigrafe el impuesto diferido acreedor derivado de la asignación de plusvalías a los inmuebles como consecuencia de la asignación de fondos de comercio surgidos por la adquisición de diversas sociedades participadas y derivado de la revalorización de las inversiones inmobiliarias consecuencia de la aplicación del método de valor razonable para valorar las mismas, conforme a lo establecido en la NIC 40, por un importe al 31 de diciembre de 2006 y 2005 de 576.584 y 532.723 miles de euros, respectivamente. Este impuesto diferido acreedor se ha registrado teniendo en cuenta el cambio del tipo de gravamen.

Adicionalmente, se incluye el impuesto diferido acreedor aportado por Grupo Gecina derivado de la revalorización de los inmuebles que el Grupo Gecina realizó cuando se acogió al régimen SIIC (véase Nota 5.o), por la parte de aquellas sociedades del Grupo no sujetas al mismo, que generaron un impuesto diferido asociado a la citada revalorización al no estar exentas del impuesto sobre sociedades por importes al 31 de diciembre de 2006 y 2005 de 49.670 y 55.194 miles de euros respectivamente, así como la estimación de acuerdo al nuevo marco regulatorio del régimen SIIC aprobado por las autoridades francesas el 30 de diciembre de 2006 que supone el reconocimiento de un impuesto diferido al 31 de diciembre de 2006 por importe de 100.255 miles de euros, con un impacto neto de minoritarios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de 70.801 miles de euros ( véase Nota 5.o).

A continuación se presentan los principales activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos por el Grupo y las variaciones habidas durante el ejercicio:



017666218

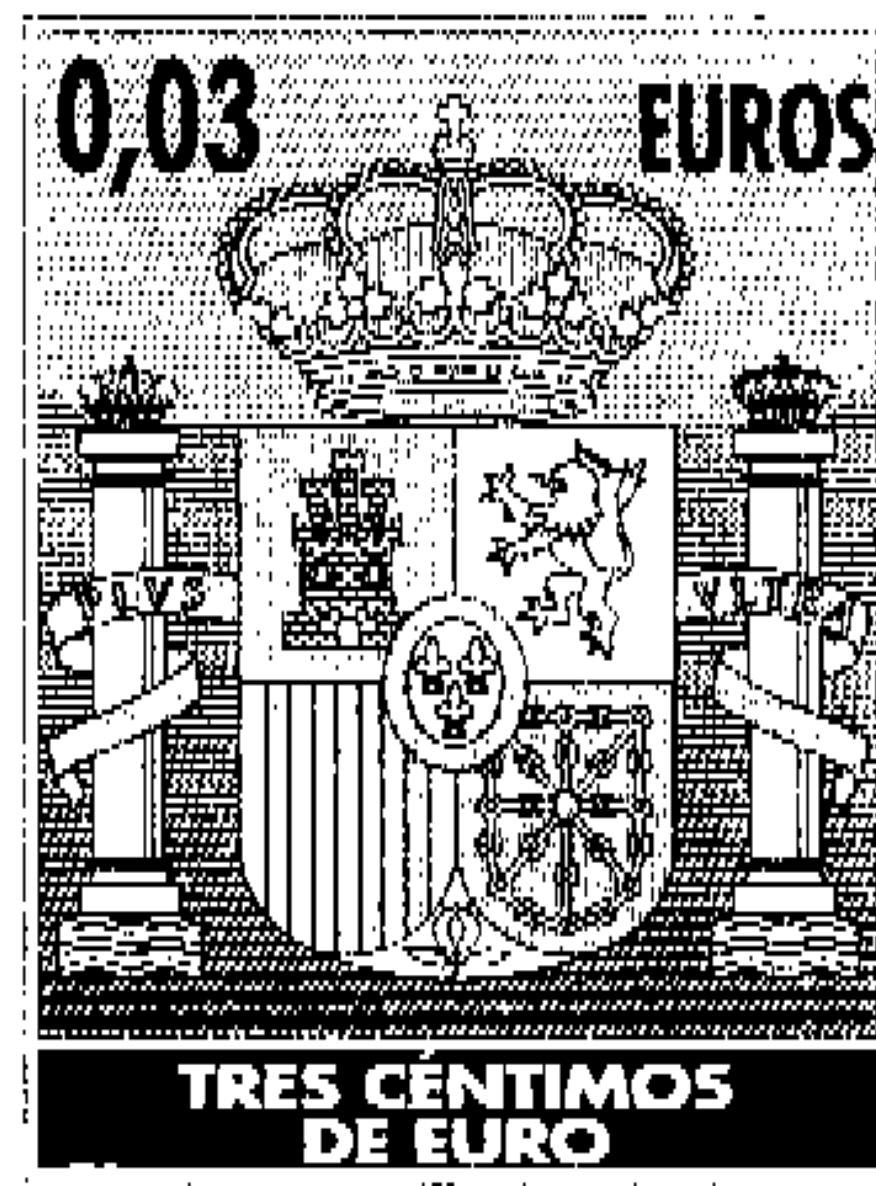
CLASE 8.<sup>a</sup>

Descripción	Miles de euros	
	Impuestos diferidos de activo	Impuestos diferidos de pasivo
<b>Saldos al 1 de enero de 2005</b>	<b>63.850</b>	<b>(112.773)</b>
Variación por pérdidas por deterioro de activos materiales e inmatrimales	(3.849)	-
Variación por pérdidas por deterioro de activos financieros no corrientes	4.703	-
Variación por provisiones por actas fiscales	(867)	-
Variación por otras provisiones	(310)	-
Variación por plusvalías de fusión	-	(608)
Variación por diferimiento por reinversión	-	521
Variación por plusvalías asignadas a activos en el proceso de consolidación	-	(471.368)
Imputación de gastos de comercialización a resultados	(4.116)	-
Activación de Bases Imponibles Negativas	439	-
Reversión de ventas de promociones bajo criterio NIIF	(36.950)	-
Eliminación de activos intangibles	7.465	-
Valoración de derivados a mercado	1.611	-
Reversión de la provisión por terminación de obra por cambio de criterio en venta de promociones	-	11.438
Incorporación al perímetro del Grupo Gecina:	-	-
Pérdidas por deterioro de activos materiales e inmatrimales	3.990	-
Activación de Bases Imponibles Negativas	18.232	-
Provisión para impuestos	-	(24.696)
Revalorización de activos en sociedades del Grupo Gecina no acogidas al régimen SIIC	-	(55.194)
Otros Grupo Gecina	5.647	-
Otros	658	(1.087)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2005</b>	<b>60.503</b>	<b>(653.767)</b>
Variación por pérdidas por deterioro de activos materiales e inmatrimales	(3.390)	-
Variación por pérdidas por deterioro de activos financieros no corrientes	(2.075)	-
Variación por provisiones por actas fiscales	(107)	-
Variación por otras provisiones	(261)	-
Variación por plusvalías de fusión	-	1.546
Variación por diferimiento por reinversión	-	2.555
Variación por amortización acelerada	-	87
Variación por plusvalías asignadas a activos en el proceso de consolidación	-	(43.861)
Imputación de gastos de comercialización a resultados	(2.362)	-
Activación de Bases Imponibles Negativas	(7.208)	-
Reversión de ventas de promociones bajo criterio NIIF	(2.497)	-
Eliminación de activos intangibles	(2.316)	-
Valoración de derivados a mercado	(1.611)	-
Reversión de la provisión por terminación de obra por cambio de criterio en venta de promociones	-	288
Variación por provisión para impuestos	-	(110.339)
Variación revalorización de activos en sociedades del Grupo Gecina no acogidas al régimen SIIC	-	5.524
Variación por valoración de derivados a mercado	-	(18.775)
Otros	(5.353)	(3.457)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>33.323</b>	<b>(820.199)</b>





CLASE 8.<sup>a</sup>



017666219

#### 24. Planes por retiro

Tras la aplicación de las provisiones de los premios de vinculación correspondiente a gran parte de los trabajadores del Hotel Crowne Plaza, el saldo al 31 de diciembre de 2006 y 2005 por este concepto asciende a 12 y 158 miles de euros, respectivamente y corresponde a la provisión de los premios de vinculación del personal que aún sigue trabajando para Acoghe, S.L. al cierre del ejercicio 2006.

Por otro lado, el Grupo Gecina cuenta con una serie de compromisos originados por indemnizaciones de retiro del personal, así como compromisos de jubilación complementarios a determinados trabajadores (véase Nota 5.n) suponiendo al 31 de diciembre de 2006 y 2005 un pasivo por estos conceptos por importe de 5.020 y 4.367 miles de euros, respectivamente no siendo significativo su impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2006 ni en la del ejercicio 2005.

Adicionalmente, en el Grupo Gecina, los compromisos complementarios de jubilación a determinados trabajadores se encuentran externalizados mediante un régimen de prestaciones definidas. El compromiso neto resultante de la diferencia entre los fondos liquidados y el valor probable de las ventajas acordadas, es calculado por un actuario utilizando el método de la "unidad de crédito proyectada", calculándose el coste de las prestaciones sobre la base de los servicios prestados a la fecha de la evaluación. Entre las hipótesis utilizadas para este cálculo, se aplica una tasa de inflación del 2% y una tasa de actualización del 4%.

#### 25. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

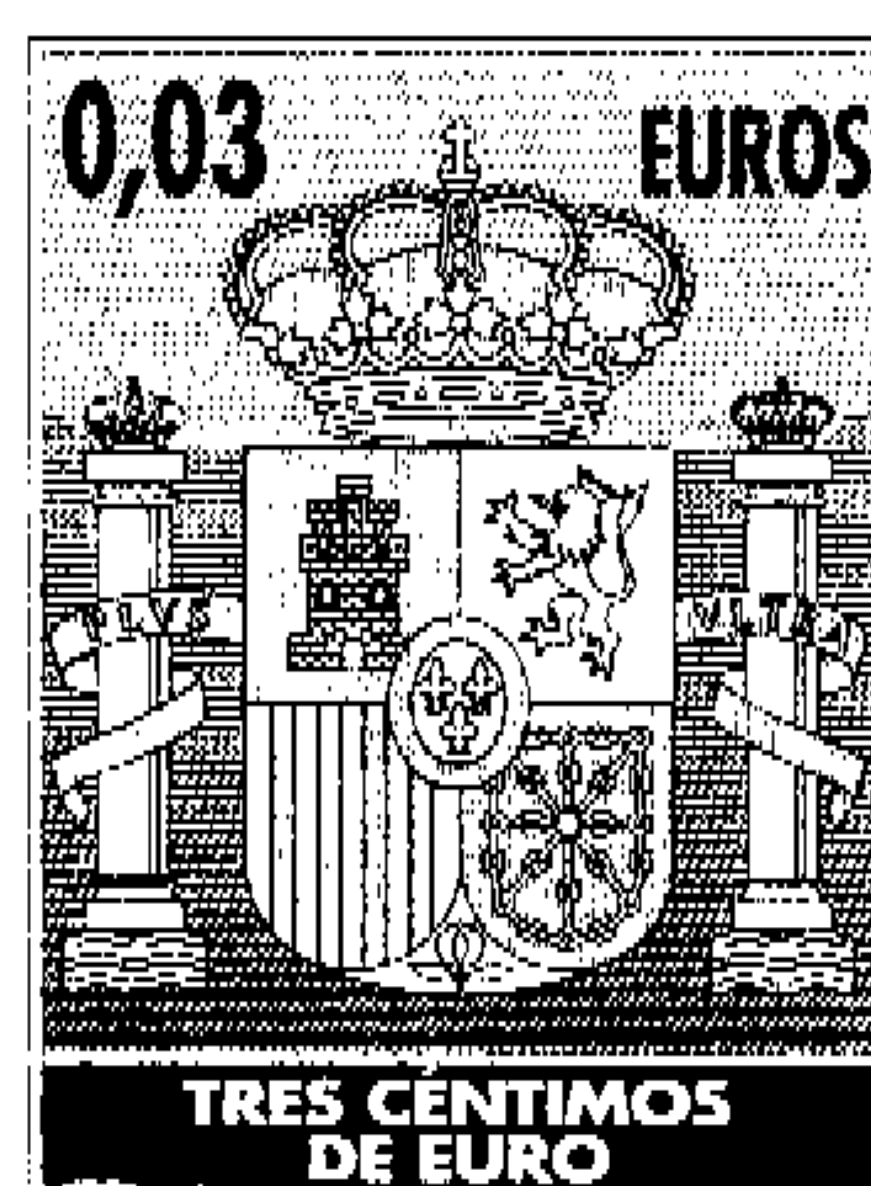
	Miles de euros	
	2006	2005
Por impugnaciones para Impuestos y Tributos	26.865	23.026
Por cantidades entregadas a cuenta por clientes	173.903	172.616
Por compra de suelos	789.102	118.993
Por obligaciones pendientes en terrenos y urbanizaciones	149.193	73.913
Por garantías a empresas del Grupo	2.188	1.964
<b>Total</b>	<b>1.141.251</b>	<b>390.512</b>

Los Administradores de las sociedades del Grupo no esperan que se devenguen pasivos adicionales para las mismas en relación con los mencionados avales.

#### 26. Ingresos y gastos

##### **a) Ventas**

La distribución geográfica del importe neto de la cifra de negocios por venta de promociones inmobiliarias y suelos y alquileres de patrimonio en renta, correspondiente a la actividad típica del Grupo, es como sigue:



017666220

CLASE 8.<sup>a</sup>

	Miles de euros							
	2006				2005			
	Venta de suelo	Venta de promociones inmobiliarias	Alquileres de patrimonio en renta	Otros	Venta de suelo	Venta de promociones inmobiliarias	Alquileres de patrimonio en renta	Otros
Andalucía	40.306	99.155	5.277	2	2.815	120.764	5.030	19
Asturias y Cantabria	35.558	10.524	-	149	36.951	33.480	-	1
Baleares	-	2.845	1	-	-	-	-	-
Berlín	-	-	251	-	-	-	215	-
Buenos Aires	-	-	341	-	-	-	246	-
Canarias	-	-	651	87	-	-	517	-
Castilla la Mancha	13	12.544	5.563	102	-	-	4.377	-
Castilla y León	2.814	59.344	213	448	35	38.522	49	55
Cataluña	-	119.736	22.562	16	-	93.845	19.638	1.194
Galicia	12.666	27.226	741	-	-	46.255	678	-
Levante	-	89.032	23.064	2.432	508	162.688	17.017	2.385
Lisboa	-	360	587	133	-	938	329	-
Madrid	1.007	171.214	133.955	736	2.038	81.543	134.842	1.143
Murcia	-	29.856	1.635	1.404	14.573	-	-	16
País Vasco	-	-	7.303	12	8.252	-	8.578	-
París/Lyon	-	-	568.359	4.824	-	-	297.912	6.206
<b>Total</b>	<b>92.364</b>	<b>621.836</b>	<b>770.503</b>	<b>10.345</b>	<b>65.172</b>	<b>578.035</b>	<b>489.428</b>	<b>11.019</b>

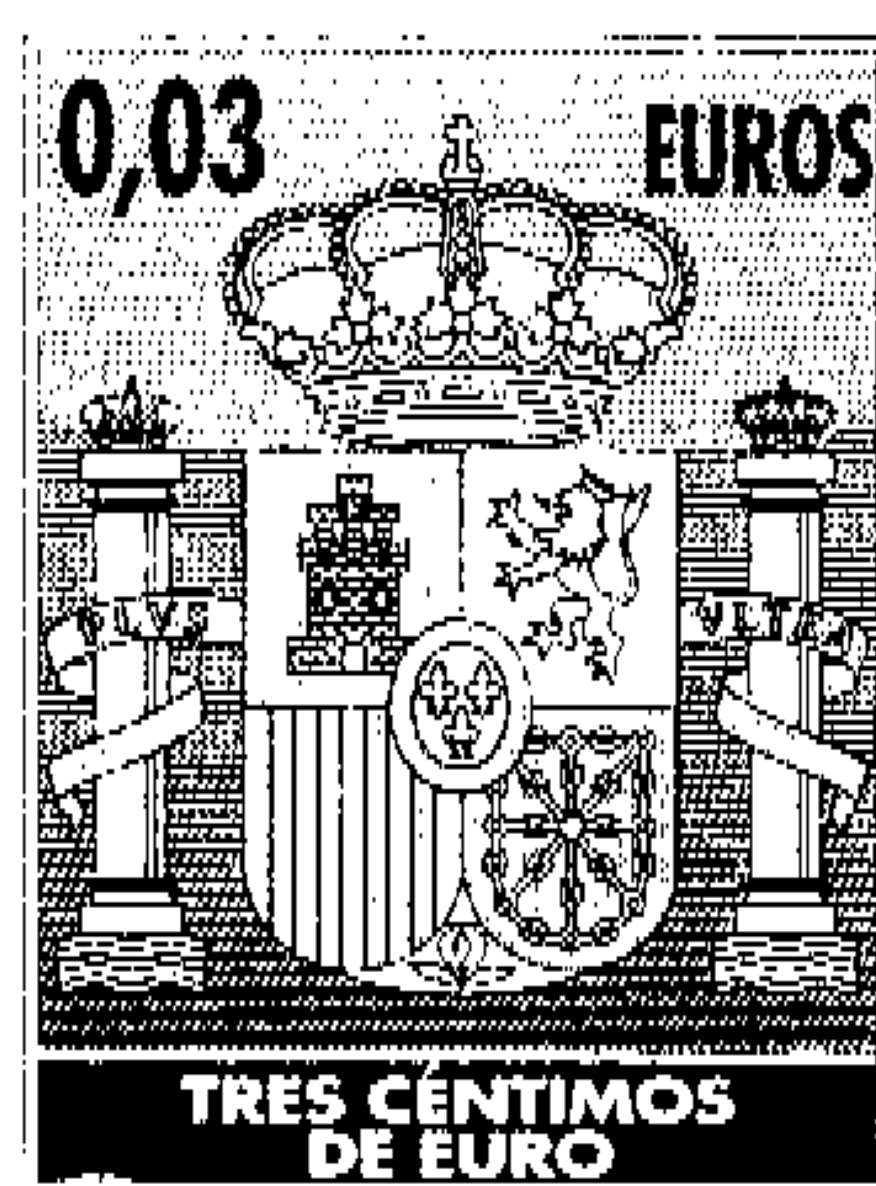
Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2006 y 2005 existen una serie de compromisos de venta de diferentes solares por importe de 6.520 y 16.588 miles de euros, respectivamente de los cuales 948 y 2.825 miles de euros se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del pasivo del balance de situación consolidado adjunto.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2006 y 2005 ascienden a 910.775 y 917.525 miles de euros respectivamente, de los cuales 185.136 y 174.808 miles de euros se han materializado en cobros y efectos a cobrar, que no han sido registrados como ingresos por ventas por no haberse transmitido la propiedad, registrándose en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del pasivo del balance de situación consolidado adjunto. Adicionalmente, este epígrafe incluye 2.399 y 2.356 miles de euros correspondientes a las cantidades entregadas para la reserva de ventas sobre promociones con un precio de venta que asciende a 137.707 y 110.409 miles de euros, respectivamente.

En resumen, el Grupo ha cerrado los ejercicios 2006 y 2005 con unas ventas de promociones registradas en la cuenta de resultados de 621.836 y 578.035 miles de euros y con unos compromisos de venta, al 31 de diciembre de 2006 y 2005, materializados bien en contratos, bien en reservas, por un valor en venta total de 1.048.482 y 1.027.934 miles de euros, respectivamente.

En la fecha del balance de situación, el Grupo ha contratado con los arrendatarios (\*) las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas:





017666221

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

Millones de euros	2006	2005
Menos de un año	441	280
Entre uno y cinco años	1.203	818
Más de cinco años	704	449
<b>Total</b>	<b>2.348</b>	<b>1.547</b>

(\*) Estas rentas no incluyen la parte Residencial aportada por el Grupo Gecina.

No se incluye: rentas variables de Centros Comerciales y Hoteles, posibles renovaciones, revisiones anuales de IPC ni rentas de aparcamientos.

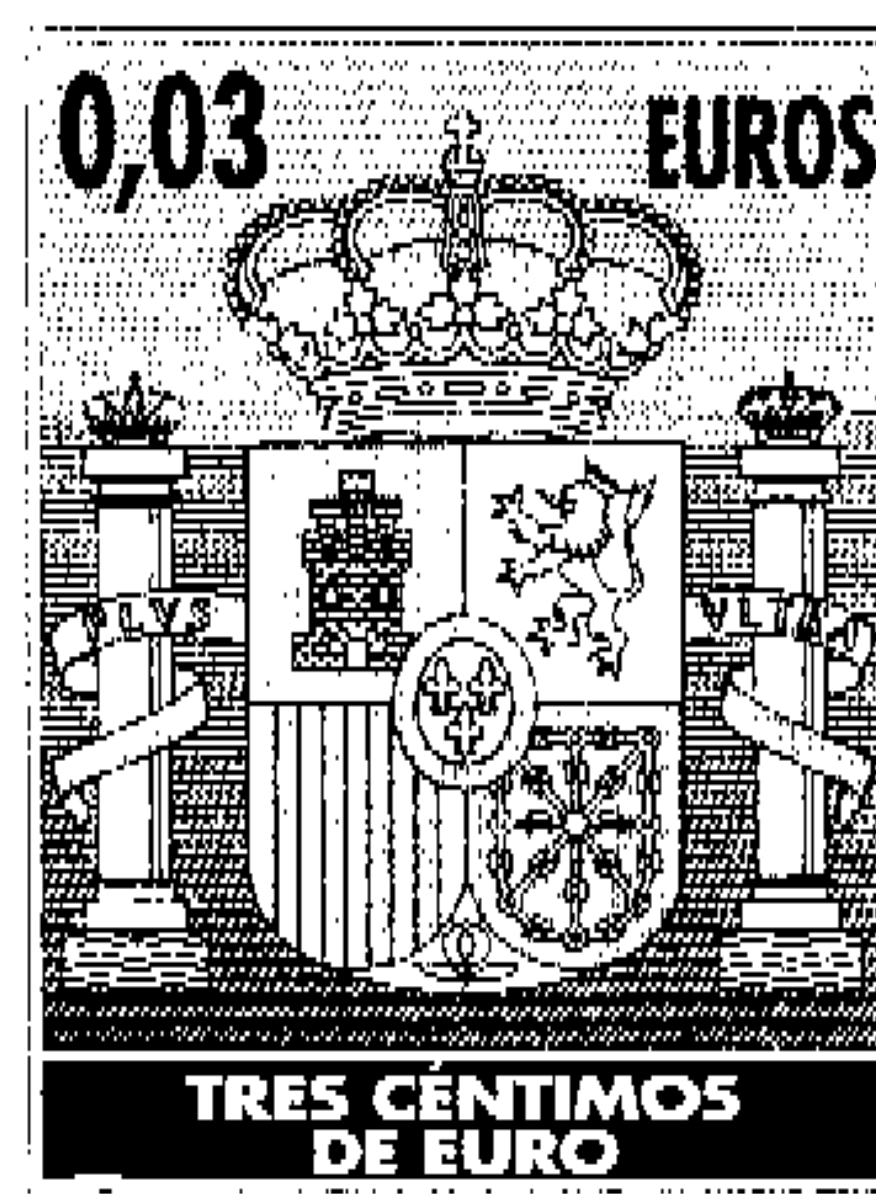
**b) Coste de ventas**

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de euros									
	Venta de promociones inmobiliarias		Alquileres de patrimonio en renta		Ventas de suelo		Servicios y otros		Total Grupo	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Coste de ventas	386.459	382.595	73.161	73.256	37.760	48.495	4.639	2.092	502.019	506.438
Aprovisionamientos	1.156	3.725	421	408	305	459	-	-	1.882	4.592
Variación de existencias	396.697	399.693	-	-	36.901	50.443	-	-	433.598	450.136
Gastos de personal	-	-	536	530	-	-	-	-	536	530
Servicios exteriores:	(4.999)	(11.762)	180.987	131.375	167	245	380	69	176.535	119.927
Reparac., conservación y mantenimiento	-	-	175.727	125.288	-	-	343	37	176.070	125.325
Servicios profesionales independientes	-	-	346	815	-	-	-	-	346	815
Primas de seguros	-	-	595	1.044	-	-	-	-	595	1.044
Suministros	-	-	3.291	2.923	-	-	37	32	3.328	2.955
Publicidad y comercialización	(4.999)	(11.762)	1.013	1.271	167	245	-	-	(3.819)	(10.246)
Otros servicios	-	-	16	34	-	-	-	-	16	34
Tributos	-	-	8.997	6.937	-	-	14	-	9.011	6.937
Otros gastos de gestión corriente	1.618	124	788	1.793	560	14	4.245	2.023	7.211	3.954
Variación de provisiones	(6.479)	(8.715)	-	-	(173)	(2.666)	-	-	(6.652)	(11.381)
Repercusión a arrendatarios	-	-	(118.568)	(67.787)	-	-	-	-	(118.568)	(67.787)
Prestación de servicios e ingresos accesorios	(1.534)	(470)	-	-	-	-	-	-	(1.534)	(470)

**c) Gastos de personal y plantilla media**

La composición de los gastos de personal es la siguiente:



017666222

CLASE 8.<sup>a</sup>

	Miles de euros	
	2006	2005
Sueldos, salarios y asimilados	56.060	41.864
Seguridad Social	10.870	7.974
Otros gastos sociales	8.801	8.590
<b>Total</b>	<b>75.731</b>	<b>58.428</b>

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2006 y 2005 ha sido de 1.184 y 1.279 personas respectivamente, de las cuales pertenecían a la Sociedad Dominante 392 y 368 respectivamente. La distribución por categorías es la siguiente:

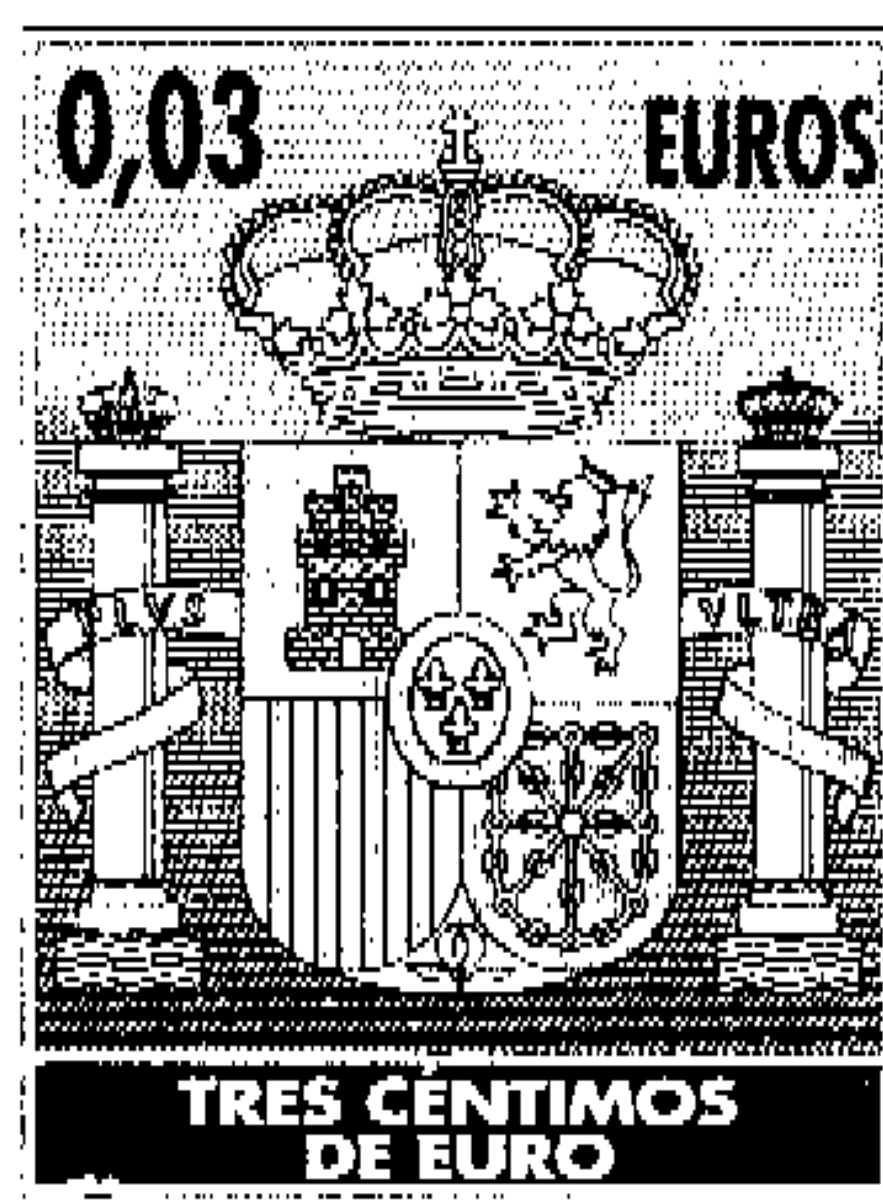
	Número medio de empleados	
	2006	2005
Dirección	35	36
Jefes y técnicos	394	342
Administrativos y comerciales	410	426
Oficios varios y subalternos	345	475
<b>Total</b>	<b>1.184</b>	<b>1.279</b>

**d) Servicios exteriores**

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de euros	
	2006	2005
Arrendamientos y cánones	1.656	1.124
Reparaciones, conservación y mantenimiento	1.574	2
Servicios profesionales independientes	8.271	4.496
Primas de seguros	1.376	1.274
Publicidad y comercialización	23.620	21.808
Suministros	4.242	945
Otros servicios exteriores	54.968	26.249
<b>Total</b>	<b>95.707</b>	<b>55.898</b>





017666223

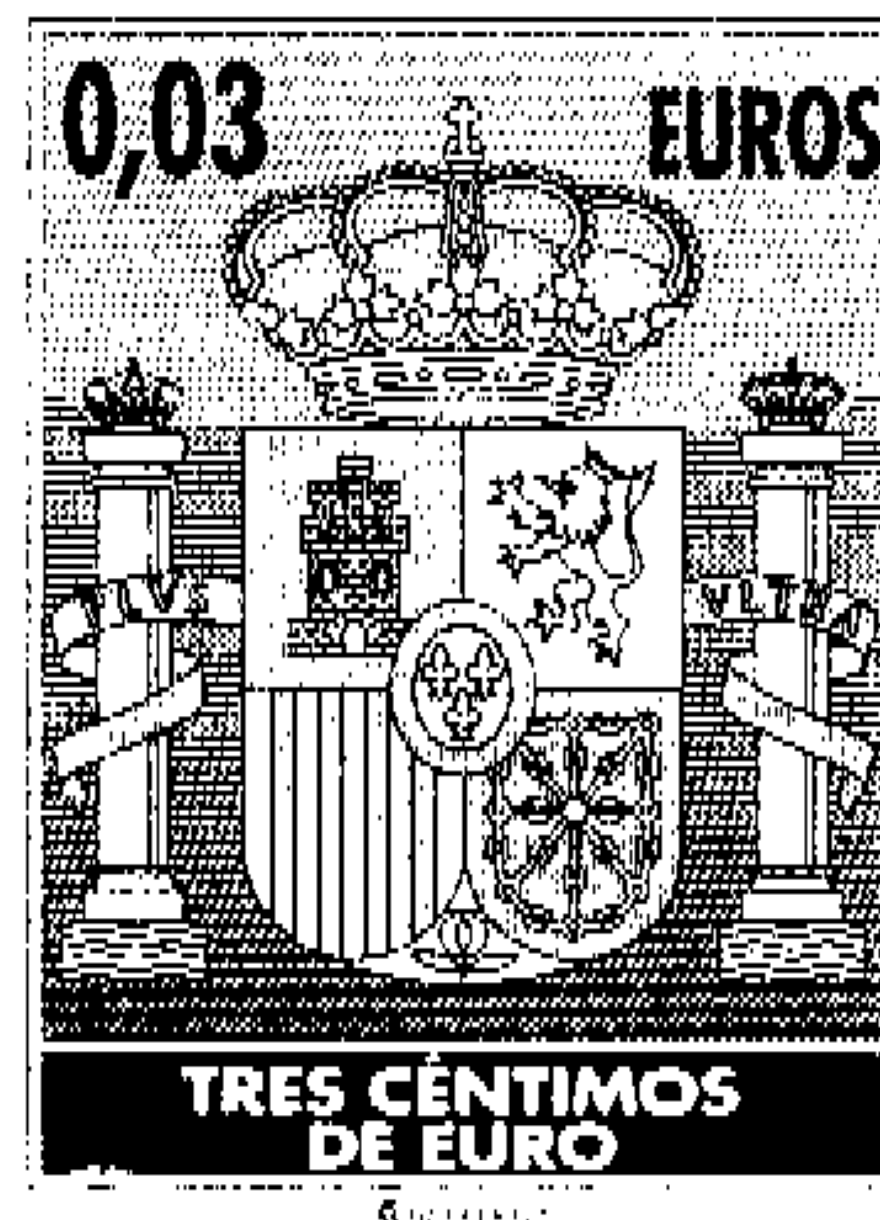
CLASE 8.<sup>a</sup>**e) Resultado de entidades valoradas por el método de participación**

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

Sociedad	Miles de euros	
	2006	2005
<b>Entidades asociadas:</b>		
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	163	758
Espacios del Norte, S.A.	(17)	(95)
Nova Cala Villajoyosa, S.A.	(3)	(167)
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	-	(9)
L'Esplai Valencia, S.A.	156	3
Valdicsa, S.A.	(323)	(3)
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	1.888	1.211
Grupo Planiger	844	(1.274)
Grupo Asturcontinental	567	986
Campus Patrimonial, S.A.	2.326	(34)
Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A.	747	355
Grupo Promociones Coto de los Ferranes	4.969	2.904
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	1.765	181
Planiger Milenium, S.A.	1	(27)
Globalmet, S.A.	57	14
Promociones Vallebramen, S.L.	(145)	(74)
Resiter Integral, S.A.	1	17
Promotora Residencial Gran Europa, S.L. (Grupo Pegesa)	-	(27)
Grupo Gecina	-	14.715
Inmobiliaria Margen derecha, S.L.	67	(67)
Alqlunia 13, S.L.	(2)	-
<b>Total</b>	<b>13.061</b>	<b>19.367</b>

**f) Ingresos y gastos financieros**

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:



017666224

CLASE 8.<sup>a</sup>

	Miles de euros	
	2006	2005
<b>Ingresos financieros:</b>		
Intereses de inversiones financieras	7.548	11.124
Resultado por la venta de participaciones	7.931	-
Variación del valor a mercado de instrumentos financieros (Nota 5.k)	58.785	22.586
	74.264	33.710
<b>Gastos financieros:</b>		
Intereses de préstamos y otros (*)	(374.994)	(271.726)
Gastos financieros capitalizados	52.218	42.137
	(322.776)	(229.589)
<b>Resultado financiero</b>	<b>(248.512)</b>	<b>(195.879)</b>

(\*) En otros se incluye principalmente la actualización de la deuda por aplicación del régimen SIIC y la actualización del fondo de reversión de las concesiones.

El resultado por la venta de participaciones corresponde al resultado obtenido por la venta del 59,13% de Sofco.

**g) Aportación al resultado consolidado**

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados de los ejercicios 2006 y 2005 ha sido la siguiente:

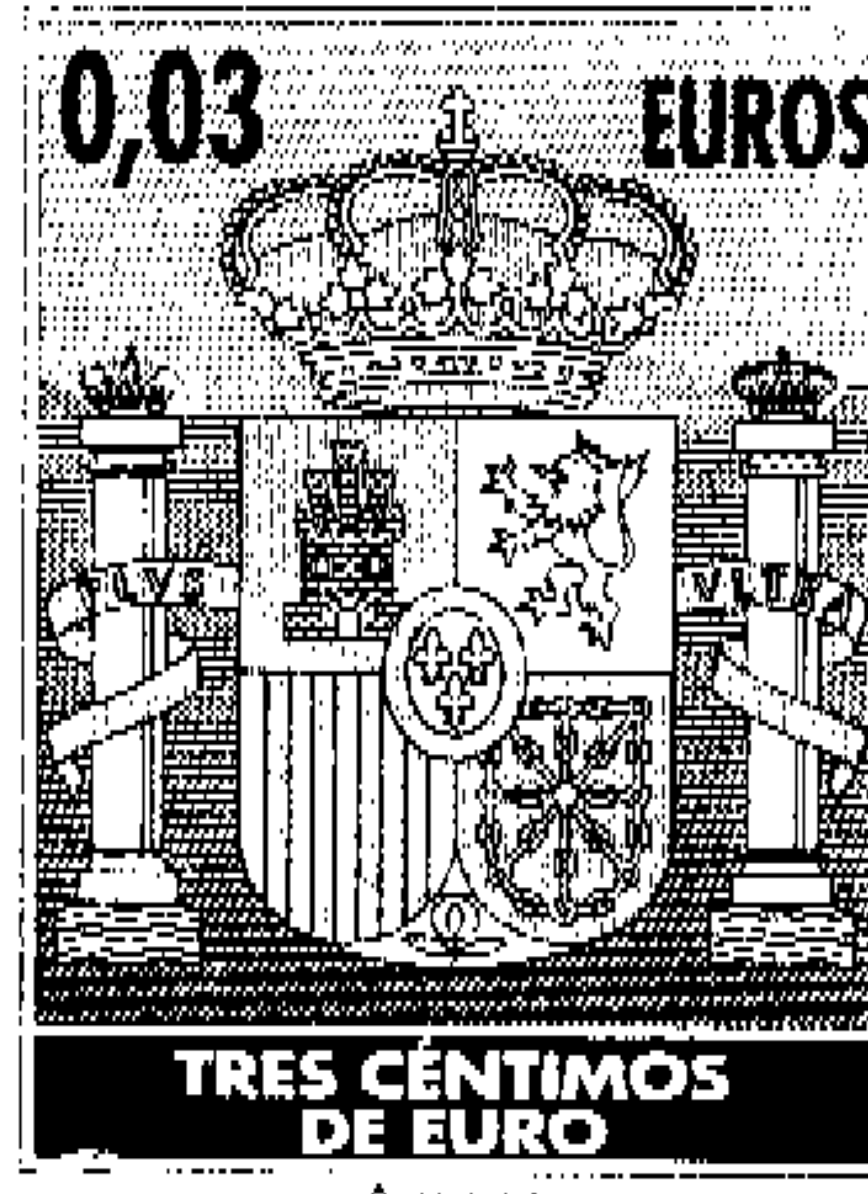




017666225

CLASE 8.<sup>a</sup>

Sociedad	Miles de euros					
	2006			2005		
	Sociedad Dominante	Intereses minoritarios	Total	Sociedad Dominante	Intereses minoritarios	Total
<b>Integración global:</b>						
Metrovacesa, S.A.	446.441	-	446.441	322.652	-	322.652
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	(12)	-	(12)	1.127	-	1.127
Metrovacesa Rentas, S.A.	25.283	-	25.283	(1.019)	-	(1.019)
Desarrollo Comercial de Lérida, S.A.	(2)	-	(2)	512	-	512
Durbask, S.A.	8	3	11	2	1	3
Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.	412	-	412	232	-	232
Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A.	1.265	-	1.265	(505)	-	(505)
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	2.581	-	2.581	(406)	-	(406)
La Maquinista Vila Global, S.A.	55.369	-	55.369	15.887	-	15.887
Metropark Aparcamientos, S.A.	3.758	-	3.758	2.569	-	2.569
Metroparque, S.A.	16.813	-	16.813	18.401	-	18.401
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	3	-	3	6	-	6
Inmobiliaria Zabálburu Gestora de Comunidades, S.A.	(6)	-	(6)	(482)	-	(482)
Holding Jaureguizahar 2002, S.A.	(25)	-	(25)	(11)	-	(11)
Valnim Edificaciones, S.L.	5	(4)	1	46	17	63
Metrovacesa Iberoamericana, S.A.	(305)	-	(305)	770	-	770
Acoghe, S.L.	700	-	700	4.893	-	4.893
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	10.627	5.001	15.628	4.434	3.948	8.382
Inmobiliaria Metrogolf, S.A.	344	-	344	297	-	297
Imócris Sociedade Inmobiliaria, S.A.	-	-	-	5	-	5
Áreas Comerciales en Estaciones de Tren Españolas, S.A.	4	-	4	(3)	(5)	(8)
Metropolitana Castellana, S.L.	21.757	-	21.757	12.785	-	12.785
Star Inmogestión, S.A.	(7)	-	(7)	(4)	-	(4)
Bami Berlin Grundstück GmbH	(8)	-	(8)	(16)	-	(16)
Bami Berlin Verwaltungs GmbH	1	-	1	1	-	1
Bami Berlin Objekt GmbH	1.473	-	1.473	(3.161)	-	(3.161)
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	4.463	1.077	5.540	(512)	(14)	(526)
Grupo Gecina	1.182.678	489.266	1.671.944	198.972	81.971	280.943
Zimgurmun Iberia, S.L.	(1)	-	(1)	(3)	-	(3)
Sadorma 2003, S.L.	46	-	46	(3)	-	(3)
Global Murex Iberia, S.L.	74	-	74	(4)	-	(4)
Atlantys, Espacios Comerciales, S.L.	-	-	-	(1)	-	(1)
Habitatrix, S.L.	21	-	21	-	-	-
Pentapolitano, S.A.	-	-	-	(1)	-	(1)
Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.L.	(286)	-	(286)	-	-	-
<b>Integración proporcional:</b>						
Fonfir I, S.L.	22	-	22	(75)	-	(75)
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.	(37)	-	(37)	(137)	-	(137)
Inmobiliaria Duque D'Avila, S.A.	108	-	108	2.320	-	2.320
Grupo Pegesa.	1.232	-	1.232	13.760	-	13.760
Valleverde Promotora Cántabro Leonesa, S.L.	1.012	-	1.012	(203)	-	(203)
Promotora Metrovacesa, S.A.	187	-	187	(655)	-	(655)
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	606	-	606	(2)	-	(2)
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	606	-	606	(2)	-	(2)
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	606	-	606	(2)	-	(2)
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	606	-	606	(1)	-	(1)
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	24	-	24	-	-	-



017666226

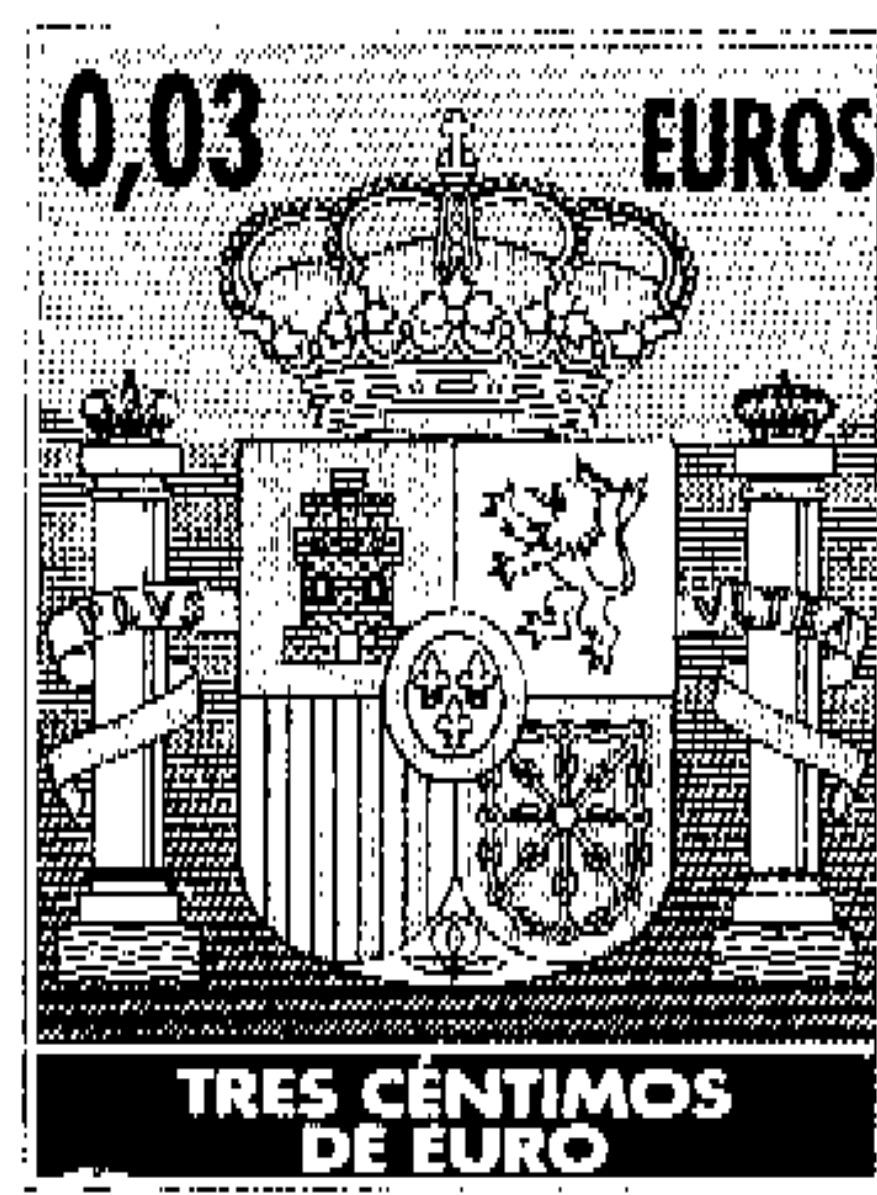
CLASE 8.<sup>a</sup>

Sociedad	Miles de euros					
	2006			2005		
	Sociedad Dominante	Intereses minoritarios	Total	Sociedad Dominante	Intereses minoritarios	Total
<b>Método de la participación:</b>						
Espacios del Norte, S.A.	(17)	-	(17)	(95)	-	(95)
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	163	-	163	758	-	758
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	-	-	-	(9)	-	(9)
L'Esplai Valencia, S.A.	156	-	156	3	-	3
Valdicsa, S.A.	(323)	-	(323)	(3)	-	(3)
Resiter Integral, S.A.	1	-	1	17	-	17
Nova Cala Villajoyosa, S.A.	(3)	-	(3)	(167)	-	(167)
Grupo Planigr	844	-	844	(1.274)	-	(1.274)
Grupo Asturcontinental.	567	-	567	986	-	986
Campus Patrimonial, S.A.	2.326	-	2.326	(34)	-	(34)
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	1.888	-	1.888	1.211	-	1.211
Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A.	747	-	747	355	-	355
Planiger Milenium, S.A.	1	-	1	(27)	-	(27)
Globalmet, S.A.	57	-	57	14	-	14
Promociones Vallebramen, S.L.	(145)	-	(145)	(74)	-	(74)
Grupo Promociones Coto de los Ferranes	4.969	-	4.969	2.904	-	2.904
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	1.765	-	1.765	181	-	181
Grupo Gecina	-	-	-	14.715	-	14.715
Inmobiliaria Margen Derecha, S.L.	67	-	67	(67)	-	(67)
Promotora Residencial Gran Europa, S.L. (Grupo Pegesa)	-	-	-	(27)	-	(27)
Alqunia 13, S.L.	(2)	-	(2)	-	-	-
<b>Total</b>	<b>1.791.507</b>	<b>495.343</b>	<b>2.286.850</b>	<b>611.830</b>	<b>85.918</b>	<b>697.748</b>

**27. Operaciones con partes vinculadas****Operaciones con accionistas significativos**

Las operaciones realizadas entre la Sociedad Dominante y/o su Grupo y sus accionistas significativos son propias del tráfico ordinario y han sido realizadas en condiciones de mercado, siendo las más significativas durante el ejercicio 2006 las siguientes:





017666227

CLASE 8.<sup>a</sup>

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la operación	Tipo de la operación	Miles de euros
Sacresa es una sociedad vinculada a D. Román Sanahuja Pons, accionista significativo y miembro del Consejo de Administración de Metrovacesa	Metrovacesa, S.A.	Comercial Contractual	Compra de parcela situada en Hospitalet de Llobregat en Barcelona entre las partes, Metrovacesa y Sacresa	17.636,7

En este epígrafe se informa de la operación vinculada declarada en la información pública del año 2005 en la que se describían ciertos compromisos de opciones de venta y compra recíprocos de parcelas situadas en Hospitalet de Llobregat entre las partes Metrovacesa, Sacresa (parte vinculada) y ACS (Dragados). Las operaciones realizadas con respecto a los mismos formalizadas en marzo de 2006 son las siguientes:

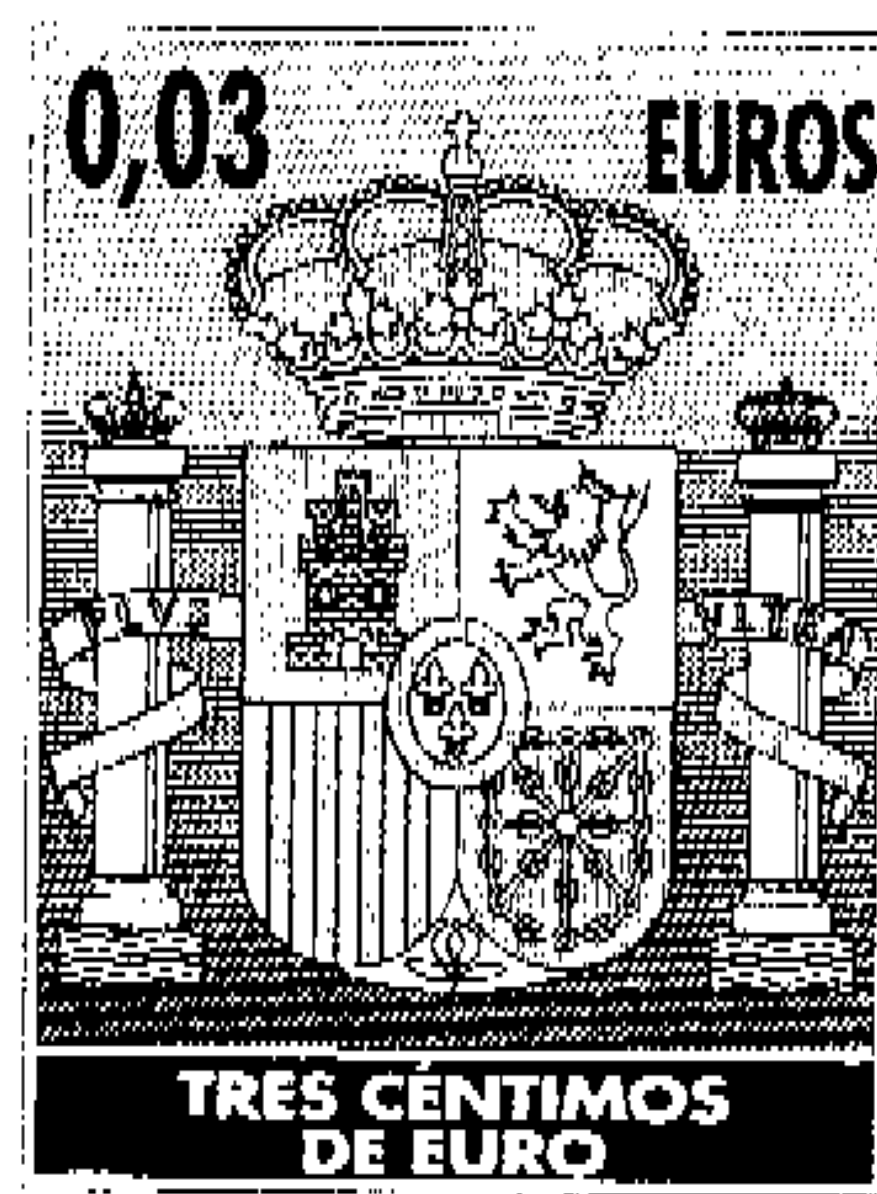
Existencia de un derecho de tanteo recíproco de compra y venta sobre las parcelas 6, 8 y 10 con vigencia 30 junio de 2012: se han extinguido todos los derechos con fecha 27 de marzo de 2006, sin coste alguno para Metrovacesa.

Existencia de derechos reales de compra sobre las parcelas 1 a 5, vigencia 30 de junio de 2008. Se han ejercitado las siguientes compraventas: Metrovacesa ha adquirido las parcelas 1 y 4 por importe de 15.455 miles de euros, Sacresa ha adquirido las parcelas 2 y 3 por un importe total de 20.454 miles de euros y la parcela 5 ha sido adquirida por Dragados a un precio de 7.076 miles de euros.

Existencia de un derecho de opción de venta sobre las parcelas 6 y 7: se han extinguido todos los derechos con fecha 27 de marzo de 2006, sin coste alguno para la Sociedad Dominante.

En relación a las parcelas 1 a 10, las partes Metrovacesa, Sacresa y Dragados manifiestan dar por terminado y extintos los derechos de opción de compra y de venta sobre dichas parcelas y manifiestan nada tener que reclamarse por razón de dicha terminación ni en relación a cualesquiera otros derechos que pudieran tener su origen en tales opciones de compra y venta sobre las mencionadas parcelas.

En el ejercicio 2003 y en relación a la parcela 11 del mismo ámbito se realizó una compraventa para la adquisición del 50 % de esta parcela en las siguientes proporciones: Metrovacesa (18%), Sacresa (18%), ACS (14%) y el CZF (50%) a un tercero. En marzo de 2006 se han formalizado la compraventa del 50 % que tenía el CZF de la siguiente forma: a favor de la Sociedad Dominante el 18% de la mitad indivisa de la parcela por importe de 2.182 miles de euros, adquiriendo el 32 % restante Sacresa. Tras la adquisición a favor de Metrovacesa y Sacresa del 18% y 32%, respectivamente, indiviso del 50% de la parcela 11 los porcentajes sobre la citada parcela pasan a ser los que siguen: Sacresa ostenta un 50%, Metrovacesa un 36% y Dragados un 14%, ratificando ésta última la concesión de un derecho de opción de compra sobre la cuota indivisa del 14% de la parcela 11 a favor de Sacresa y Metrovacesa, pudiendo ser ejercitada entre los días 30 de Junio de 2008 y 30 de Junio de 2012 a un precio de 5.601



017666228

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

miles de euros más el coste de las eventuales obras realizadas sobre la parcela 11 que hayan sido asumidas por Dragados más el IPC.

A efectos informativos se indica que la Sociedad Dominante, mantiene una participación del 40% en la Sociedad Globalmet, que es propietaria de terrenos de uso residencial en Toledo.

De la información que tenía conocimiento la Sociedad Dominante, indicamos que adicionalmente Globalmet está participada en un 60 % por Global Consulting Partners, y esta sociedad está vinculada al Grupo Sacresa, ya que Sacresa Terrenos Promoción ostentaba una participación del 19,57 % del capital social.

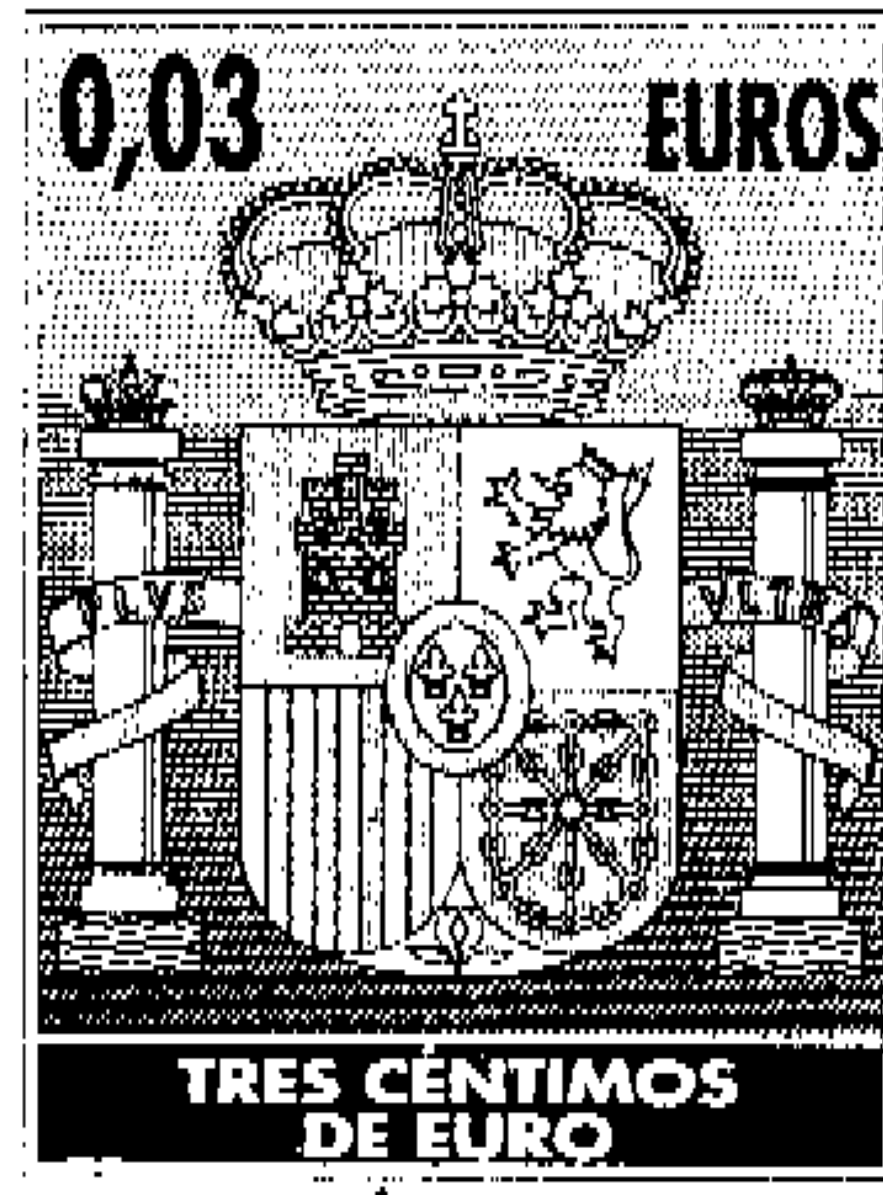
En dicha sociedad D. Román Sanahuja Pons ostentaba el cargo de Vicepresidente en representación de Sacresa y D. Javier Sanahuja Escofet es vocal del Consejo, y a su vez ambos son Vocales del Consejo de Administración de Metrovacesa.

**Operaciones con Administradores y directivos de la Sociedad Dominante**

Las operaciones realizadas son propias del tráfico ordinario y han sido realizadas en condiciones de mercado, siendo las más significativas durante el ejercicio 2006 las siguientes:

Nombre o denominación social de los Administradores o Directivos	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la operación	Tipo de operación	Miles de euros
Edad Cero Sistemas es una sociedad vinculada a D. Santiago Fernandez Valbuena y Finexpertia S.L. es una Sociedad Vinculada a D. José Gracia Barba, ambos miembros del Consejo de Administración	Metrovacesa, S.A.	Contractual: Prestación de servicios de colaboración, asesoramiento financiero y jurídico	Recepción de servicios	226,29
Caja de Ahorros del Mediterráneo, miembro del Consejo de Administración	Metropark Aparcamientos, S.A.	Contractual: Arrendamiento de plazas de garaje por parte de sociedad del Grupo Metrovacesa a la Caja de Ahorros del Mediterráneo	Prestación de servicios	0,63



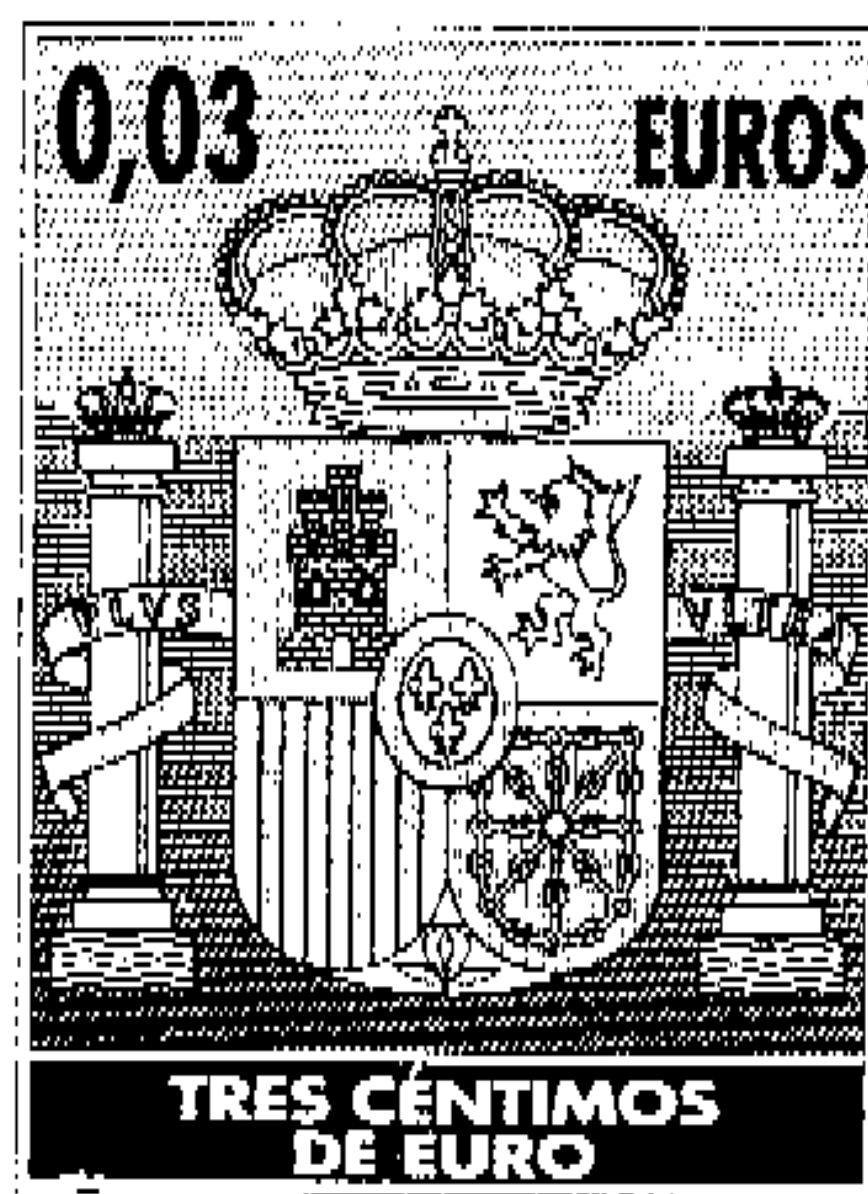


017666229

CLASE 8.<sup>a</sup>

N.º 1.151

Nombre o denominación social de los Administradores o Directivos	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la operación	Tipo de operación	Miles de euros
Caja de Ahorros del Mediterráneo, miembro del Consejo de Administración	Metrovacesa, S.A., Metropark Aparcamientos, S.A. y La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	Contractual y comercial: Préstamos y créditos concedidos al Grupo Metrovacesa (6)	Acuerdos de financiación: Préstamos y créditos	157.022,2
Caja de Ahorros del Mediterráneo, miembro del Consejo de Administración	Metrovacesa S.A., Metropark Aparcamientos, S.A., La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L. y Star Inmogestión, S.A.	Contractual y comercial: Saldos en cuenta. Tesorería e Inversiones financieras mantenidas por el Grupo Metrovacesa (1)	Otras: Tesorería e Inversiones financieras	438,19
Caja de Ahorros del Mediterráneo, miembro del Consejo de Administración	Metrovacesa, S.A. y La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	Contractual y comercial: Avals y Garantías concedidas de carácter técnico y económico a sociedades del Grupo Metrovacesa (6)	Acuerdos de financiación: Avals y garantías	13.937,62
Tabimed, es una sociedad vinculada a la Caja Ahorros del Mediterráneo, miembro del Consejo de Administración	Metrovacesa, S.A. y la Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	Comercial: Recepción de servicios inmobiliarios por tasaciones facturados por Tabimed a Metrovacesa y filiales	Recepción de servicios	19,21
Caja Castilla La Mancha es la matriz y tiene el 100 % de Caja Castilla La Mancha Corporación, S.A. que es miembro del Consejo de Administración (1)	Metrovacesa, S.A.	Contractual y Comercial: Préstamos y créditos concedidos al Grupo Metrovacesa (2) y (6)	Acuerdos de financiación: Préstamos y créditos	20.510,0

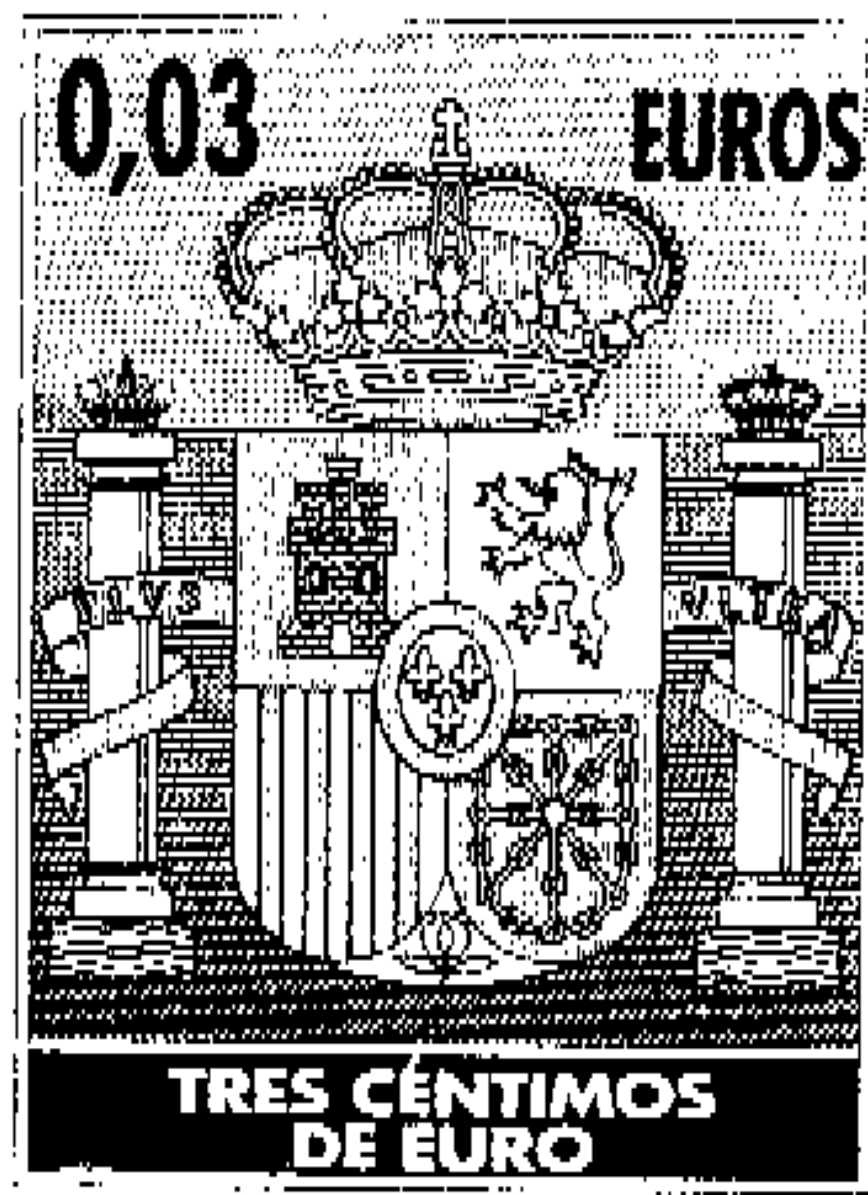


017666230

CLASE 8.<sup>a</sup>

Nombre o denominación social de los Administradores o Directivos	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la operación	Tipo de operación	Miles de euros
Caja Castilla La Mancha es la matriz y tiene el 100 % de Caja Castilla La Mancha Corporación, S.A. que es miembro del Consejo de Administración (1)	Metrovacesa, S.A.	Contractual y comercial: Saldos en cuenta, tesorería e Inversiones financieras mantenidas por el Grupo Metrovacesa (1)	Otras: Tesorería e Inversiones financieras	228,91
Caja Castilla La Mancha es la matriz y tiene el 100 % de Caja Castilla La Mancha Corporación, S.A. que es miembro del Consejo de Administración (1)	Metrovacesa, S.A. Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	Contractual y Comercial: Avaluos y Garantías concedidas de carácter técnico y económico al Grupo Metrovacesa (6)	Acuerdos de financiación: avaluos y garantías	12.587,60
Caja Castilla La Mancha Corporación, S.A., miembro del Consejo de Administración	CCM Desarrollo Industrial, S.L., en la que participa Metrovacesa, S.A. con un 40 % y Caja Castilla La Mancha Corporación con otro 40 %	Societaria: Recepción de dietas por asistencia a Consejos por cuatro sociedades del Grupo Metrovacesa (3)	Otras: Recepción dietas por asistencia	9,6
Caja Castilla La Mancha Corporación, S.A., miembro del Consejo de Administración	CCM Desarrollo Industrial, S.L., en la que participa Metrovacesa, S.A. con un 40 % y Caja Castilla La Mancha Corporación, S.A. con otro 40 %	Contractual y comercial: Compromisos por opciones de compra a 5 años para adquisiciones de todas o parte de las parcelas sitas en Polígono Romica (Albacete)	Compromisos por opciones de compra	11.669,3

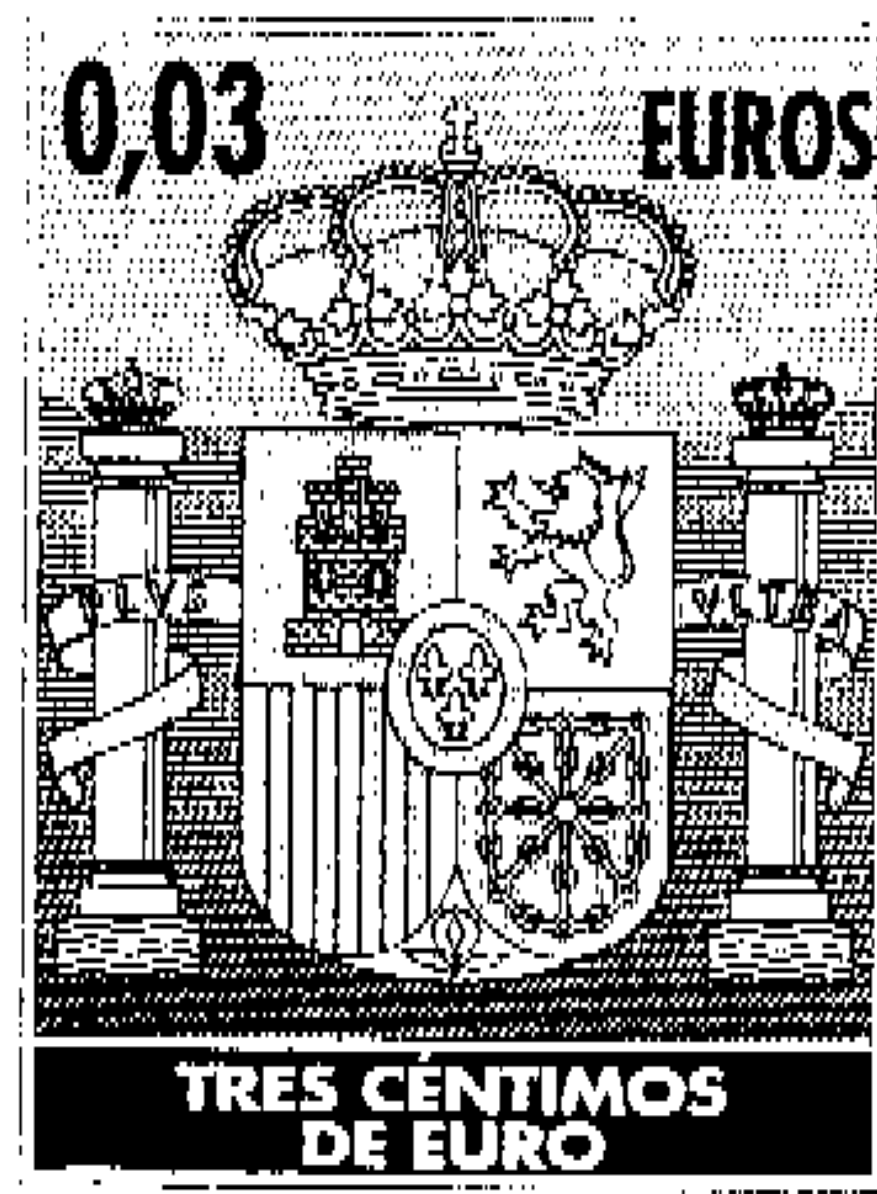




017666231

CLASE 8.<sup>a</sup>

Nombre o denominación social de los Administradores o Directivos	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la operación	Tipo de operación	Miles de euros
Residencial Loma del Más, es una sociedad del Grupo Bancaja, que es miembro del Consejo de Administración	Metrovacesa, S.A.	Contractual y comercial: Compra de parcelas de suelo en Bétera (Valencia)	Compra de bienes	12.273,59
Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, miembro del Consejo de Administración	Metrovacesa, S.A.	Comercial y contractual: Venta de inmueble en promoción en Alicante	Venta de bienes	205,5
Bancaja Servicio Telefónico GB, AIE, filial de Bancaja, que es miembro del Consejo de Administración	Metropark Aparcamientos, S.A.	Contractual y comercial: Arrendamiento de garajes por sociedad del Grupo Metrovacesa al Grupo económico Bancaja	Prestación de servicios	20,08
Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, miembro del Consejo de Administración	Metrovacesa, S.A., Metropark Aparcamientos, S.A.	Contractual y comercial: Préstamos y créditos concedidos al Grupo Metrovacesa (6)	Acuerdos de financiación: préstamos y créditos	123.752,0
Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, miembro del Consejo de Administración	Metrovacesa, S.A., Habitatrix, S.L., Global Murex Iberia, S.L. y Metropark Aparcamientos, S.A.	Contractual y Comercial: Saldos en cuenta, tesorería e Inversiones financieras mantenidas por el Grupo Metrovacesa (1)	Otras: Tesorería e Inversiones financieras	1.101,04

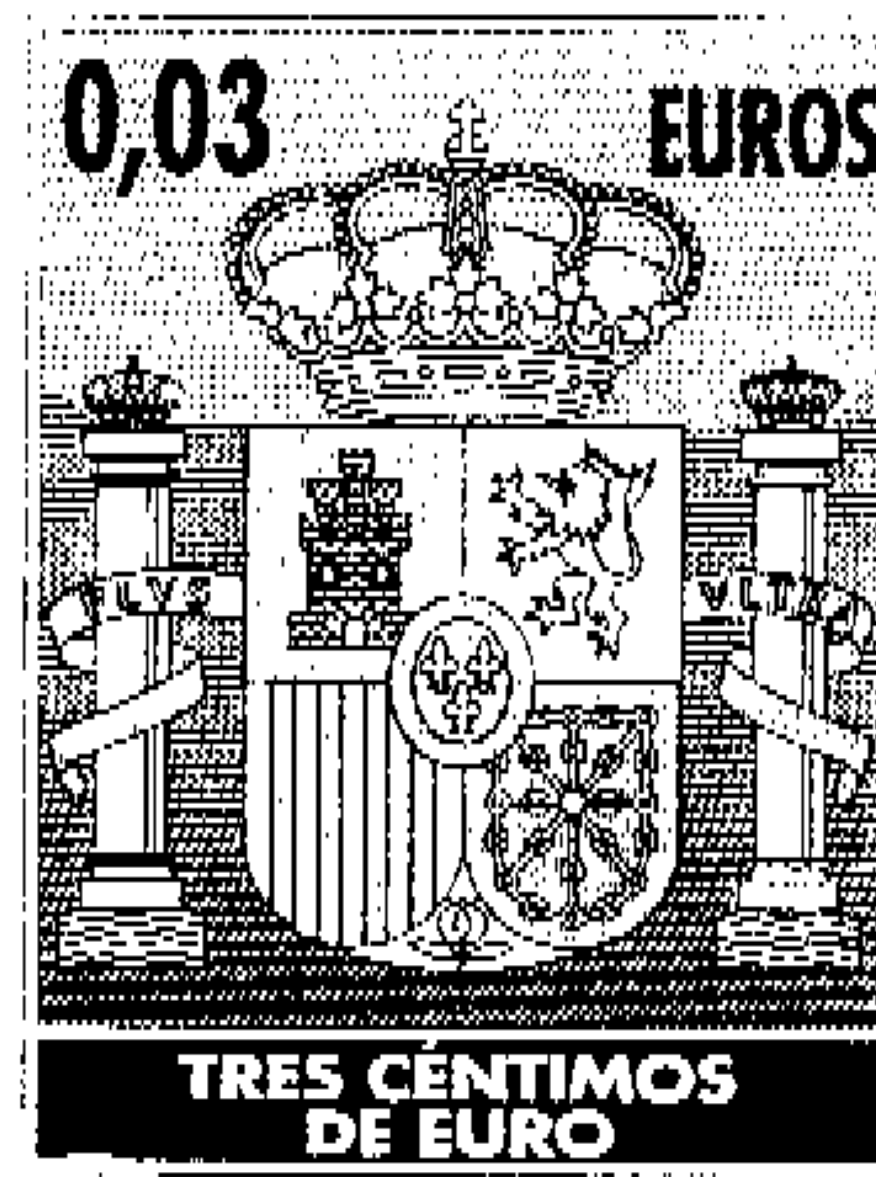


017666232

CLASE 8.<sup>a</sup>

Nombre o denominación social de los Administradores o Directivos	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la operación	Tipo de operación	Miles de euros
Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, miembro del Consejo de Administración	Metrovacesa, S.A.	Contractual y Comercial: Avales y garantías concedidas de carácter técnico al Grupo Metrovacesa (2) y (6)	Acuerdos de financiación avales y garantías	49.952,0
Miembro del Consejo de Administración: Julio de Miguel Aynat	Metropark Aparcamientos, S.A.	Contractual: Arrendamiento plazas de garaje en Valencia	Prestación de servicios	1,55
Miembros del Consejo de Administración	Metrovacesa, S.A. y filiales	Societaria: Remuneraciones por pertenencia al Consejo de Administración de Metrovacesa	Remuneraciones	5.173,9
Miembros del Consejo de Administración - Consejeros Ejecutivos	Metrovacesa, S.A. y Gecina	Societaria: Compromisos contraídos por el plan de fidelización de Metrovacesa y el Plan de Stock Options y de fidelización de Gecina (4)	Otros: compromisos de remuneraciones	1.213,2
Miembros del Consejo de Administración	Metrovacesa, S.A.	Contractual: Aportaciones a seguros de vida y accidentes	Aportaciones a seguros de vida y accidentes	14,0



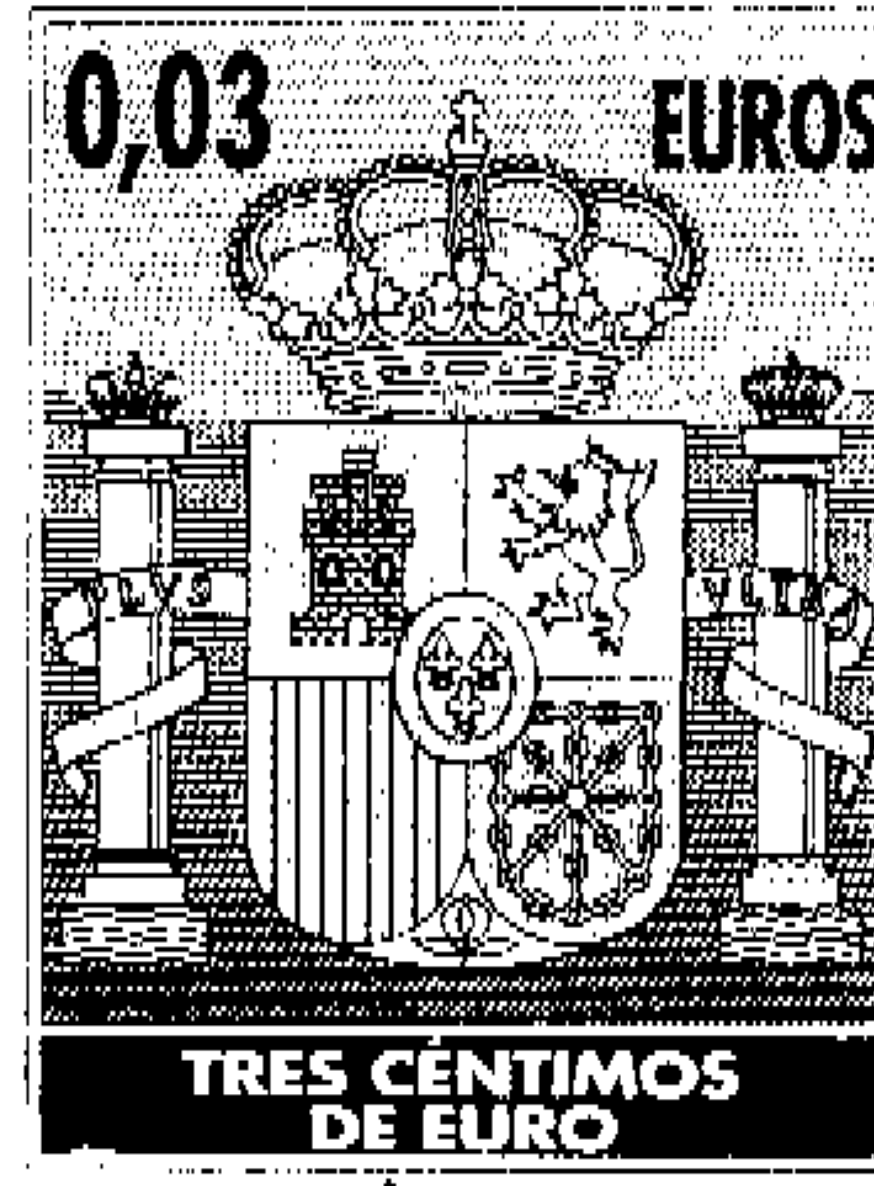


017666233

CLASE 8.<sup>a</sup>

C. 8.1

Nombre o denominación social de los Administradores o Directivos	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la operación	Tipo de operación	Miles de euros
Miembros de la Alta Dirección	Metrovacesa, S.A.	Contractual: Arrendamientos de activos de Metrovacesa a miembros de la Alta Dirección y vinculados a éstos	Prestación de servicios de alquiler	59,74
Miembros de la Alta Dirección	Metrovacesa, S.A. y filiales	Societaria: Remuneraciones percibidas por los miembros de la Alta Dirección	Remuneraciones	4.521,3
Miembros de la Alta Dirección	Metrovacesa, S.A.	Indemnizaciones percibidas por la salida de miembros de la Alta Dirección	Indemnizaciones	1.253,3
Miembros de la Alta Dirección	Metrovacesa, S.A.	Societaria: Compromisos contraídos por el plan de fidelización de Metrovacesa y por el Plan de Stock Options y de fidelización de Gecina (5)	Otros: compromisos de remuneraciones	3.062,3
Dos miembros de la Alta Dirección, un miembro del Consejo de Administración (Ejecutivo)	Metrovacesa, S.A.	Compromisos por cláusulas de blindaje	Otros: compromisos por remuneraciones	2.061,1



017666234

CLASE 8.<sup>a</sup>

Nombre o denominación social de los Administradores o Directivos	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la operación	Tipo de operación	Miles de euros
Miembros de la Alta Dirección	Metrovacesa, S.A.	Contractual: Aportaciones a seguros de vida y accidentes	Aportaciones a seguros de vida y accidentes.	22,3

(1) Acuerdos de financiación: esta operación corresponde a inversiones financieras-tesorería positiva de Metrovacesa contratada con dicha entidad financiera.

(2) Caja Castilla la Mancha no es miembro directo del Consejo de Administración de Metrovacesa, pero participa a través de su filial Caja Castilla La Mancha Corporación S.A., en la que ostenta el 100%, que sí es accionista y miembro del Consejo de Administración de Metrovacesa.

(3) Otras: esta operación es con Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial y corresponde a la recepción de dietas por asistencia a Consejos (cuatro sociedades del Grupo Metrovacesa).

(4) Compromisos contraídos que corresponden, por una parte al plan de fidelización de Metrovacesa que afecta a miembros del Consejo de Administración (Consejeros Ejecutivos), compromiso estimado (a liquidar 2007-2008-2009) y por otra, a un Plan de Stock Options y plan de fidelización aprobado por la Asamblea General y el Consejo de Administración de Gecina, que afecta a 1 miembro del Consejo de Administración de Metrovacesa.

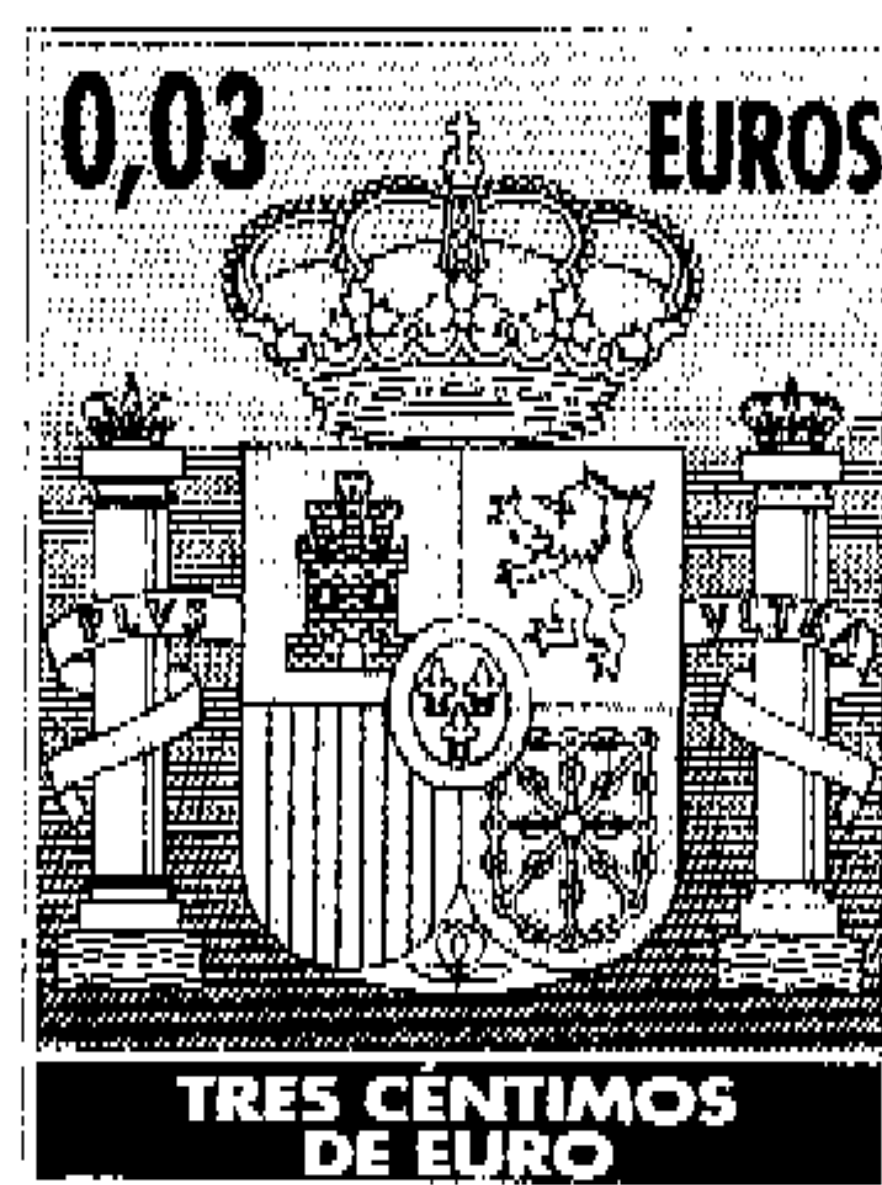
(5) Este importe corresponde a compromisos contraídos, por una parte al plan de fidelización de la Alta Dirección de Metrovacesa y por otra al Plan de Stock Options aprobado en Gecina por la Asamblea General y el Consejo de Administración, que afecta a algunos miembros de la Alta Dirección de Metrovacesa.

(6) Con respecto a los datos referidos a Entidades Financieras y en cuanto a los saldos indicados, pueden existir diferencias no significativas con las mismas, por criterios de valoración de las fechas de las operaciones en los cierres del periodo.

La deuda financiera con entidades de crédito del Grupo se encuentra distribuida entre un total de 93 entidades financieras. De estas, 23 participan exclusivamente en el préstamo sindicado obtenido para la financiación de la adquisición de Gecina y refinanciado el 5 de junio de 2006. Las cinco primeras entidades financieras proporcionan el 31,52% de la deuda financiera con entidades de crédito del Grupo. El 75% del endeudamiento financiero con entidades de crédito se encuentra distribuido entre 22 entidades.

Ninguna de la entidades financieras con participación representadas en el Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A., es decir Caja de Ahorros del Mediterráneo, CAM, Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, y Caja Castilla la Mancha Corporación, S.A. superan a nivel individual más del 2,1 % de la deuda financiera con entidades de crédito, sin incluir leasings, y en su conjunto no superan el 3,80 % de la deuda financiera con entidades de crédito.





017666235

CLASE 8.<sup>a</sup>**Operaciones de la Sociedad Dominante con otras entidades pertenecientes al mismo Grupo**

El detalle de las operaciones significativas realizadas con otras sociedades pertenecientes al Grupo, que no se eliminan en el proceso de elaboración de los estados financieros consolidados se muestra en el cuadro siguiente:

Denominación Social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación	Miles de euros
Grupo Planiger	Ingresos para Metrovacesa, S.A. por prestación de servicios de gestión técnica y construcción de Residencias	34,6
Promociones Residenciales Sofetral S.A.	Ingresos para Metrovacesa, S.A. por prestación de servicios de intermediación en la venta de un solar de Algeciras	359,9
Campus Patrimonial, S.A.	Ingresos financieros	85,3
Promociones Vallebramen, S.L.	Ingresos financieros	30,2
Promociones Inmobiliarias Alegrosa S.A. (1)	Ingresos financieros	25,9
Resiter Integral, S.A.	Ingresos para Metrovacesa, S.A. por arrendamiento de activos	385,98
Promotora Inmobiliaria Margen Derecha S.L. (2)	Facturación de servicios por Metropark Aparcamientos, S.A. por gastos incurridos (IBI) a Promociones Inmobiliarias Margen Derecha, S.L.	2,42

(1) La Sociedad Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A. está participada al 44 % por Metrovacesa, S.A. Adicionalmente Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A. está participada por Alzi-Nort en un 12% y esta sociedad está participada en un 99% por D. Julio de Miguel Aynat, miembro del Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A.

(2) Promotora Inmobiliaria Margen Derecha, S.L. está participada en un 50% por Metroparque, S.A. (filial de Metrovacesa al 100%) y por otro 50% por Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L. (participada por Metrovacesa, S.A. al 45%), por tanto, el porcentaje de control sobre la sociedad es del 72,5%.

Todas las operaciones han sido realizadas como consecuencia del tráfico ordinario, y se encuentran dentro de las condiciones normales de mercado.

**28. Información legal relativa al Consejo de Administración****Transparencia relativa a las participaciones y actividades de los miembros del Consejo de Administración**

De conformidad con lo establecido en el artículo 127 ter.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifica la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el



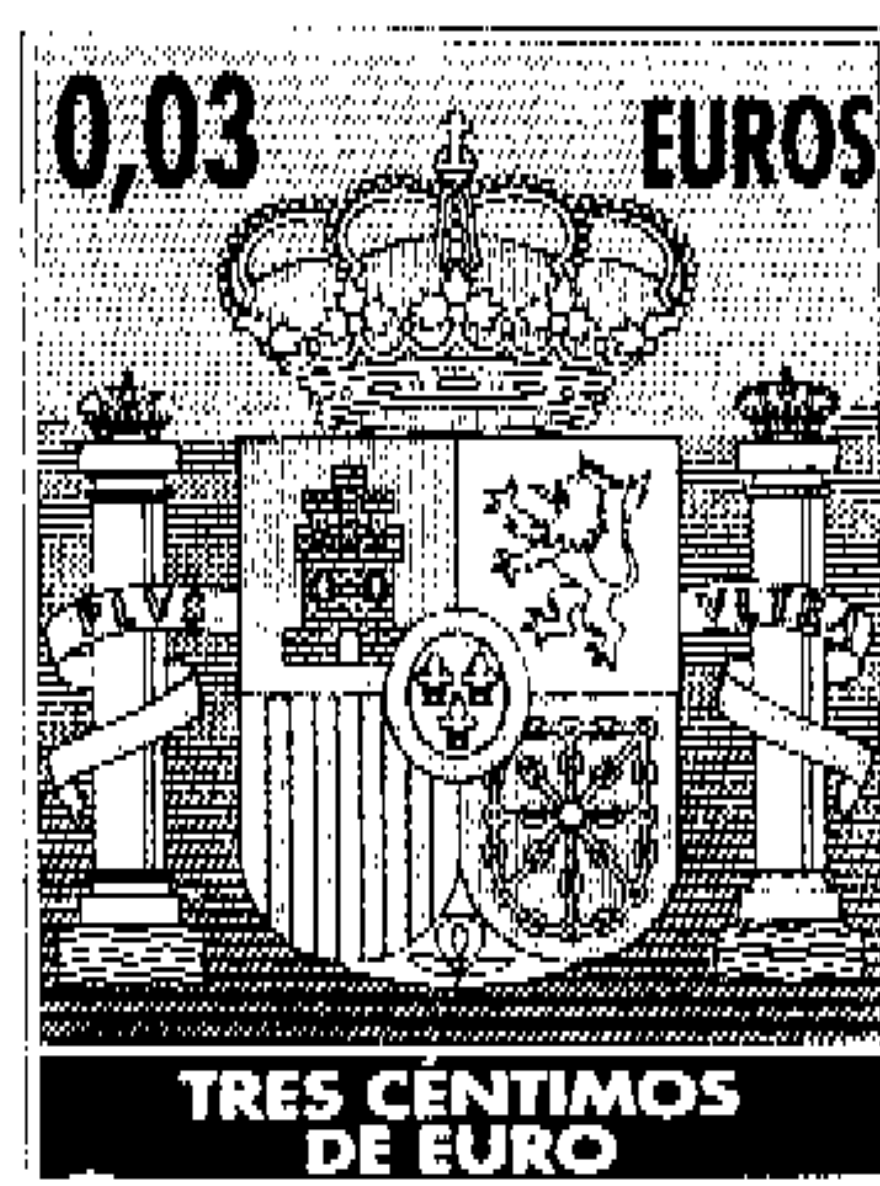
017666236

## CLASE 8.ª

Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, se señalan a continuación las participaciones relevantes de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la Sociedad Dominante como de su Grupo, y que hayan sido comunicadas a la Sociedad Dominante, indicando los cargos o funciones que en estas sociedades ejercen:

Nombre del consejero	Nombre sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
D. Joaquín Rivero Valcarce	Alteco Gestión y Promoción de Marcas, S.L.	100,00%	Administrador Único
	Stenberg Holding, B.V.	100,00% Indirecta	-
	Gramano Franchise Development Europe, B.V.	100,00% Indirecta	-
	Quimafa Investment, S.A.	100,00% Indirecta	-
	Inmopark 92 Alicante, S.L.	100,00% Indirecta	-
	Vértices del Puerto, S.L.	100,00% Indirecta	-
Caja Castilla La Mancha Corporación, S.A.	Planes e Inversiones CLM, S.A. y Filiales	99,99%	Accionista
	CCM Inmobiliaria del Sur 2004, S.L. y Filiales	99,94%	Accionista
	CCM Inmobiliaria Centrum 2004 S.L. y Filiales	99,94%	Accionista
	Agrocaja, S.A.	60,27%	Accionista
	Las Cabezadas de Aranjuez, S.L.	60,00%	Accionista
	Lhotse Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	50,00%	Accionista
	Polígono Romica, S.A.	50,00%	Accionista
	CCM Desarrollo Industrial, S.L.	40,00%	Accionista
	Industrializaciones Estratégicas, S.A.	35,00%	Accionista
	Promogestión 2006, S.L.	35,00%	Accionista
	Atalia Iniciativas, S.L.	33,33%	Accionista
	Hormigones y Áridos Aricam, S.L.	25,00%	Accionista
	Comtal Estruc, S.L.	20,00%	Accionista
	Obenque, S.A.	19,87%	Accionista
	Desarrollos Industriales Gran Europa 21, S.L.	16,46%	Accionista
Grupo Isolux Corsan, S.A.	12,11%	Accionista	
Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.	9,37%	Accionista	

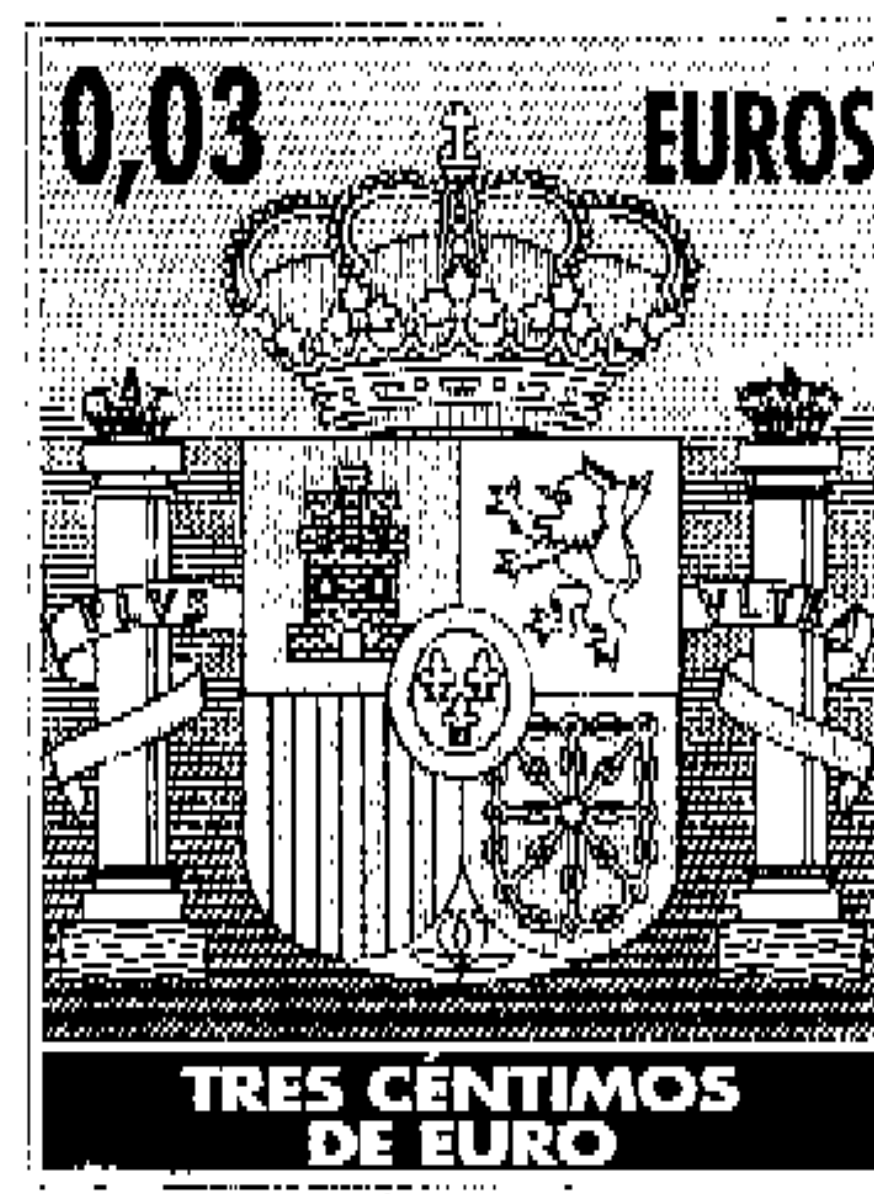




017666237

CLASE 8.<sup>a</sup>

Nombre del consejero	Nombre sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
Caja Castilla La Mancha Corporación, S.A.	Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.	8,00%	Accionista
	Grupo Empresarial Aricam, S.L.	4,95%	Accionista
	Lazora, S.A.	3,92%	Accionista
Caja de Ahorros del Mediterráneo	Hansa Urbana, S.A.	24,19%	Vocal del Consejo
	Mediterráneo Servicios de Gestión Inmobiliaria, S.A.	100,00%	-
	Urbanizadora Santo Domingo, S.A.	20,00%	Vocal del Consejo
	Tenedora de Inversiones y Participaciones, S.L.	100,00%	-
	Parque Tecnológico Fuente Alamo, S.A.	22,16%	Vocal del Consejo
	Lazora, S.A.	10,00%	Vocal del Consejo
	Licasa I, S.A.	12,50%	Vocal del Consejo
Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante – Bancaja	Grupo Consolidado Cartera de Inmuebles, S.L. (CISA)	100,00%	Accionista
	Inmobiliaria Muntaner 262, S.A.	100,00%	Accionista
D. Juan Ramón Ferreira Siles	Grupo Ferrovial	0,00%	Accionista
D. Santiago de Ybarra y Churruca	Tubos Reunidos (a través de Saturarán, S.A., Mezouna, S.L. y Valores Bilbaínos, SICAV)	6,91%	Accionista
	Siemens, S.A.	0,00%	Vocal del Consejo
D. Román Sanahuja Pons	Sacresa Terrenos Promoción, S.L.	46,11%	Administrador solidario
	Sanahuja Escofet Inmobiliaria, S.L.	40,00%	Administrador Único
	Sacresa Terrenos-2, S.L.	100,00%	Administrador Único
	Compañía de la Nueva Plaza de Toros de Barcelona, S.L.	30,18% Indirecta	-
	Damon Athletic 2000	46,11% Indirecta	-
	Diseño y Promoción de Habitats, S.L.	40,00% Indirecta	-
	Fábrica Nova Parc, S.L.	24,69% Indirecta	Presidente Consejo de Administración
	Fiordino, S.L.	46,11% Indirecta	Presidente y Consejero Delegado
	Fincas Tamarit, S.L.	41,90% Indirecta	-
	Global Consulting Partners, S.L.	9,02% Indirecta	-

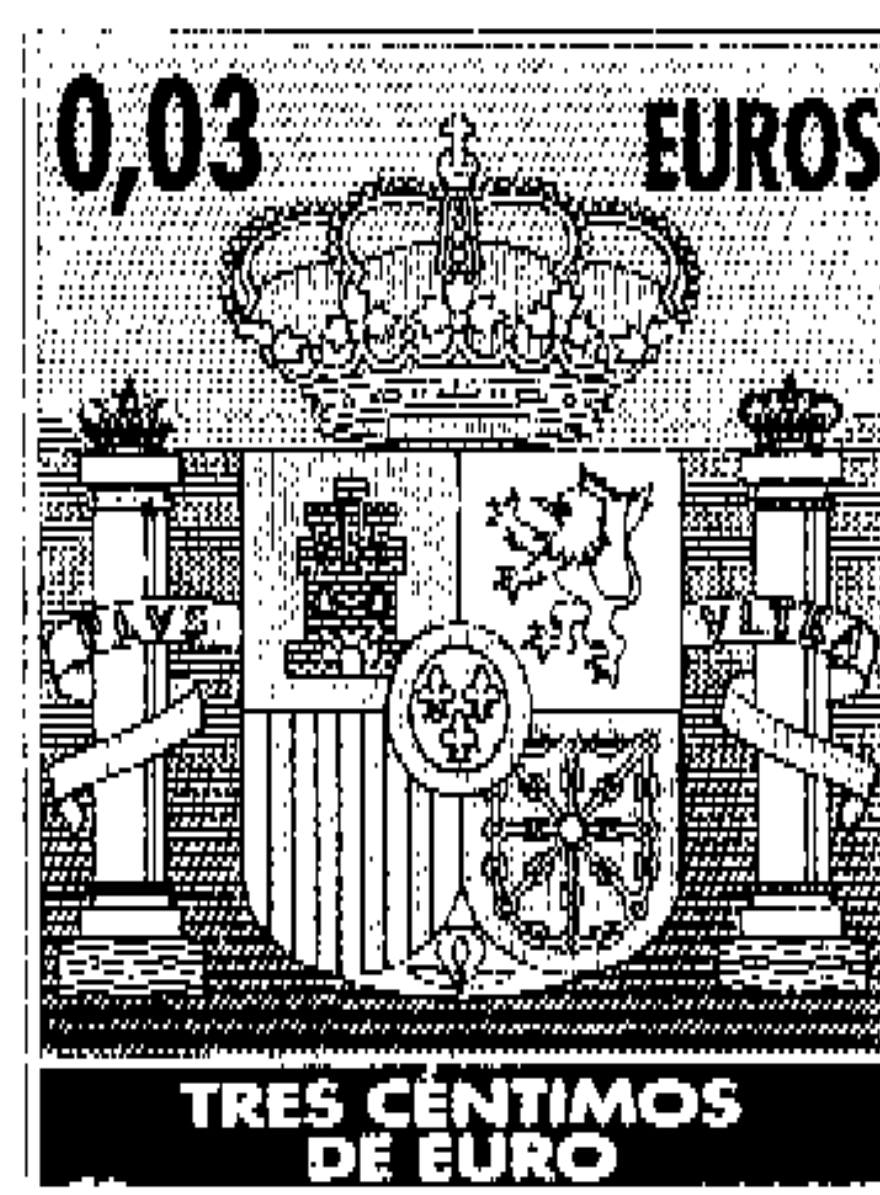


017666238

CLASE 8.<sup>a</sup>

Nombre del consejero	Nombre sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
D. Román Sanahuja Pons	Guils Lake, S.A.	50,00% Indirecta	Administrador Solidario
	Lanters Investment, S.L.	50,00%	Administrador Solidario
	Parque Residencial Valderas, S.L.	25,25%	-
	Promoció D'Habitatges Castellarnau, S.L.	30,00% Indirecta	-
	Promoción Peninsular Siglo XXI, S.L.	46,11% Indirecta	Presidente Consejo de Administración
	Proyectos e Inmuebles de Galicia, S.L.	23,00% Indirecta	Presidente Consejo de Administración
	Rua Nova Interland, S.A.	46,11% Indirecta	-
	Saeto Empresarial, S.L.	40,00% Indirecta	-
	Samar Development, S.L.	38,40% Indirecta	-
	Sanafet Explotación de Medios, S.L.	46,11% Indirecta	Presidente Consejo de Administración
	Sarriá Park, S.L.	46,11% Indirecta	Presidente Consejo de Administración
	Siglo XXI Park, S.L.	34,11% Indirecta	Presidente y Consejero Delegado
	Tesana 97, S.L.	76,39% Indirecta	Presidente y Consejero Delegado
	Valencia Park Siglo XXI, S.L.	40,32% Indirecta	Presidente Consejo de Administración
Vila de Badalona, S.L.	23,00% Indirecta	-	
D. Román Sanahuja Escofet	Sacresa Terrenos Promoción, S.L.	10,89% Indirecta	-
	Verdhabitats, S.L.	33,00%	Presidente Consejo de Administración
	Compañía de la Nueva Plaza de toros de Barcelona, S.L.	1,80% Indirecta	Presidente Consejo de Administración
	Damon Athletic 2000, S.L.	10,89% Indirecta	Consejero
	Fábrica Nova Parc, S.L.	5,80% Indirecta	Consejero
	Fincas Tamarit, S.L.	3,51% Indirecta	Administrador Único
	Fiordino, S.L.	10,89% Indirecta	Consejero

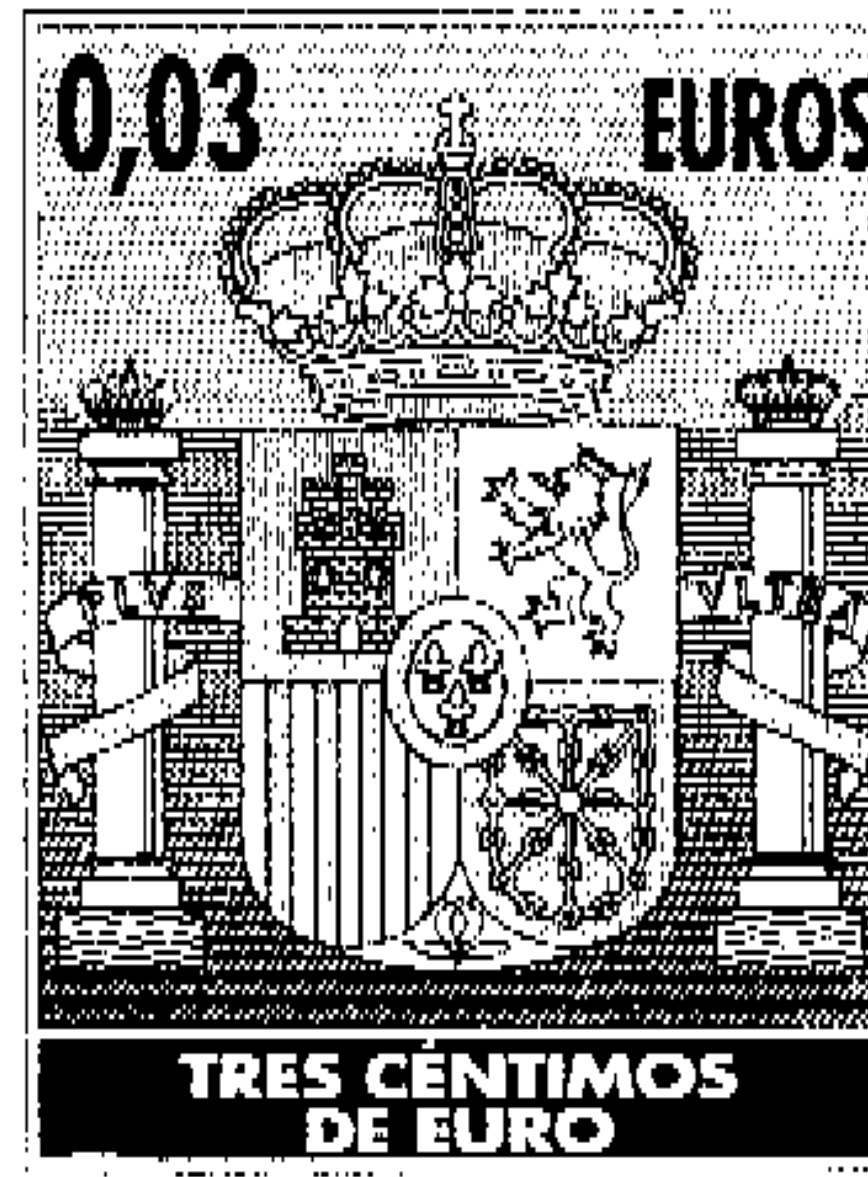




017666239

CLASE 8.<sup>a</sup>

Nombre del consejero	Nombre sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
D. Román Sanahuja Escofet	Sanafet Explotación y Medios Inmobiliarios, S.L.	10,89% Indirecta	Vicepresidente y Consejero Delegado
	Parque Residencial Valderas, S.L.	6,12% Indirecta	Presidente Consejo de Administración
	Promoció D'Habitatges Castellarnau, S.L.	9,90% Indirecta	Presidente y Consejero Delegado
	Promoción Peninsular Siglo XXI, S.L.	10,89% Indirecta	Consejero
	Proyectos e Inmuebles de Galicia, S.L.	3,30% Indirecta	-
	Rua Nova Interland, S.L.	10,89% Indirecta	-
	Samar Development, S.L.	9,07% Indirecta	Administrador Único
	Sarriá Park, S.L.	10,89% Indirecta	Consejero
	Siglo XXI Park, S.L.	8,16% Indirecta	Vicepresidente Consejo de Administración
	Tesana 97, S.L.	2,60% Indirecta	Consejero
	Valencia Park Siglo XXI, S.L.	8,13% Indirecta	Consejero Delegado
D. Javier Sanahuja Escofet	Valencia Park Siglo XXI, S.L.	13,94% Indirecta	Consejero Delegado
	Sacresa Terrenos Promoción, S.L.	10,89% Indirecta	-
	Compañía de la Nueva Plaza de Toros de Barcelona, S.L.	2,50% Indirecta	Consejero
	Verdhabitats, S.L.	33,30%	Consejero
	Damon Athletic, S.L.	10,89% Indirecta	-
	Fábrica Nova Parc, S.L.	5,83% Indirecta	-
	Fincas Tamarit, S.L.	3,51% Indirecta	-
	Fiordino, S.L.	10,89% Indirecta	Consejero
	Global Consulting Partners, S.L.	2,13% Indirecta	-
	Parque Residencial Valderas, S.L.	25,25% Indirecta	Consejero
Sanafet Explotación y Medios Inmobiliarios, S.L.	10,89% Indirecta	Consejero	



017666240

CLASE 8.<sup>a</sup>

Nombre del consejero	Nombre sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
D. Javier Sanahuja Escofet	Promoció D'Habitatges Castellarnau, S.L.	5,45% Indirecta	-
	Promoción Peninsular Siglo XXI, S.L.	10,89% Indirecta	Consejero
	Proyectos e Inmuebles de Galicia, S.L.	5,40% Indirecta	-
	Rua Nova Interland, S.A.	10,89% Indirecta	Administrador Único
	Samar Development, S.L.	9,07% Indirecta	-
	Sarriá Park, S.L.	10,89% Indirecta	Consejero
	Siglo XXI Park, S.L.	8,16% Indirecta	-
	Tesana 97, S.L.	2,64% Indirecta	Consejero
D. Juan Sureda Martínez	Nubaranes, S.L.	100,00%	Administrador y Accionista Único
D <sup>a</sup> María Victoria Soler Luján	Planea Gestión de Suelo, S.L.	20,00%	-
	Carsini Residencial S.L.	64,24%	Administradora Única
	Pleyel, S.A.	99,94%	Administradora Única
	Exhibidores Unidos, S.A.	25,00%	Administradora Solidaria
	Kalité Desarrollo, S.A.	0,10%	Presidenta del Consejo
	Mercado de Construcciones, S.A.	40,00%	Administradora Solidaria
	Politaria, S.L.	10,00%	Administradora Solidaria

En este apartado se detallan los cargos que ocupan los miembros del Consejo de Administración en otras sociedades cotizadas u otras sociedades relevantes referidos a los Consejeros como personas físicas, y a los miembros del Consejo de Administración como personas jurídicas, y se detallan a continuación:





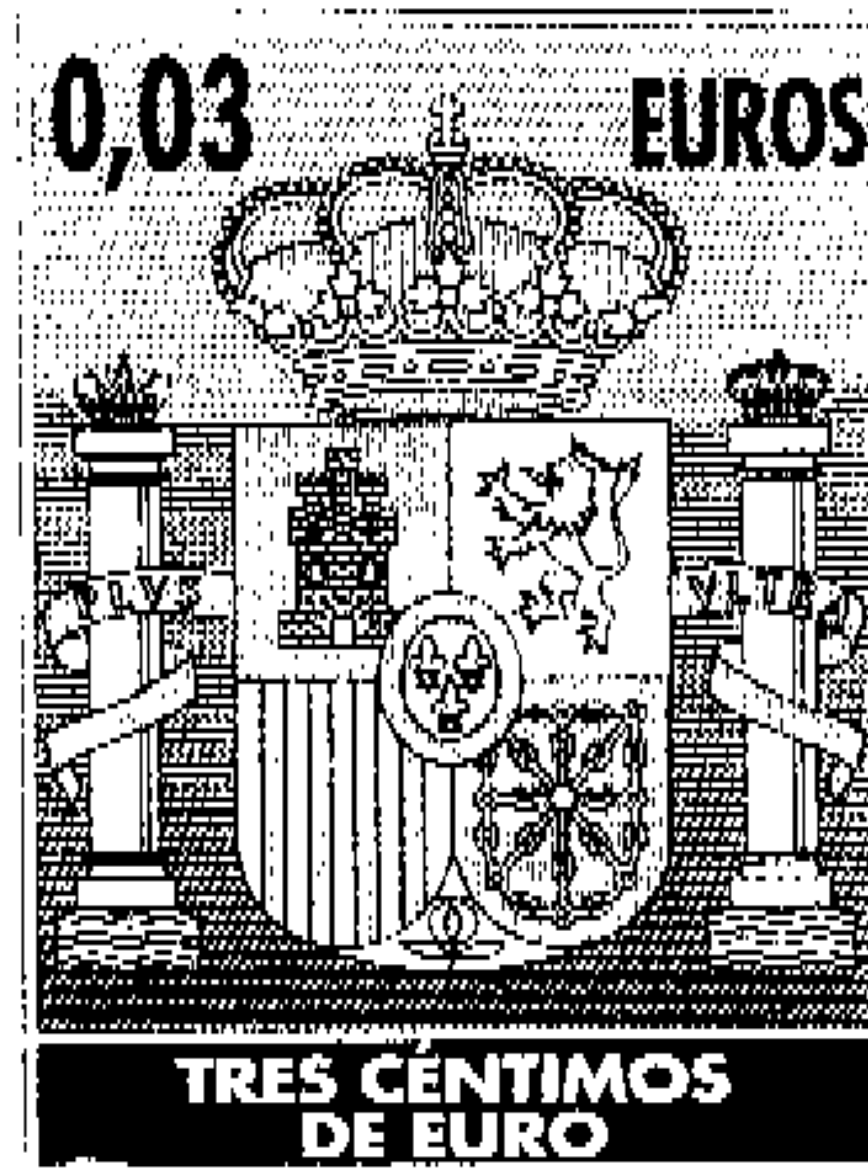
017666241

CLASE 8.<sup>a</sup>

Nombre del Consejero	Cargo y sociedad
D. Joaquín Rivero Valcarce (1)	Accionista y Administrador Único de Alteco Gestión y Promoción de Marcas, S.L.U., matriz de las sociedades Stenberg Holding, B.V., Gramano Franchise Development, B.V. y Quimafa Investment, S.A.
	Accionista y Administrador Único de Vértices del Puerto, S.L., a través de Stenberg Holding, B.V.
	Accionista de Inmopark 92 Alicante, S.L., a través de las sociedades Stenberg Holding, B.V. y Gramano Franchise Development, B.V.
	Accionista y Administrador Único de Bodegas Tradición, S.L., a través de las sociedades Stenberg Holding, B.V. y Gramano Franchise Development, B.V.
	Accionista de Marina, Puerto de Santa María, S.A. a través de Gramano Franchise Development, B.V.
D. Santiago J. Fernández Valbuena	Director General de Finanzas y Desarrollo Corporativo de Telefónica, S.A.
	Presidente de Fonditel Pensiones
	Presidente de Antares
	Administrador Único de Telefónica Capital
D. José Gracia Barba	Presidente de MEGASIGMA, S.A.
	Consejero de Alusigma, S.A.
D. Juan Sureda Martínez	Consejero Delegado de Araven, S.A.
	Administrador único de Mexilander, S.L.
	Administrador único de Nubaranes, S.L.
D. Juan Ramón Ferreira Siles	Vicepresidente 2º de Caja General de Ahorros de Granada
	Presidente y Vocal del Consejo de Corporación Caja Granada, S.A.
D. Julio de Miguel Aynat	Consejero de Iberdrola, SA.
	Abogado en ejercicio
D. Santiago de Ybarra y Churruca	Presidente de VOCENTO
	Consejero del diario ABC
	Consejero de Norte de Castilla, S.A.
	Consejero del Diario El Correo
	Consejero de Corporación de Medios de Murcia
	Presidente de Sociedad Vascongada de Publicaciones, S.A.
	Consejero de Siemens, S.A.
D. Javier Sanahuja Escofet	Consejero Bio Energía Verde, S.L.
	Consejero Compañía de la Nueva Plaza de Toros de Barcelona, S.L.
	Consejero Caufec, S.A.
	Consejero Diseño y Promoción de Habitats, S.L.
	Consejero Fiordino, S.L.
	Consejero Global de Energías Eólicas al Andalus, S.A.
	Consejero Global Consulting Energías Renovables, S.L.



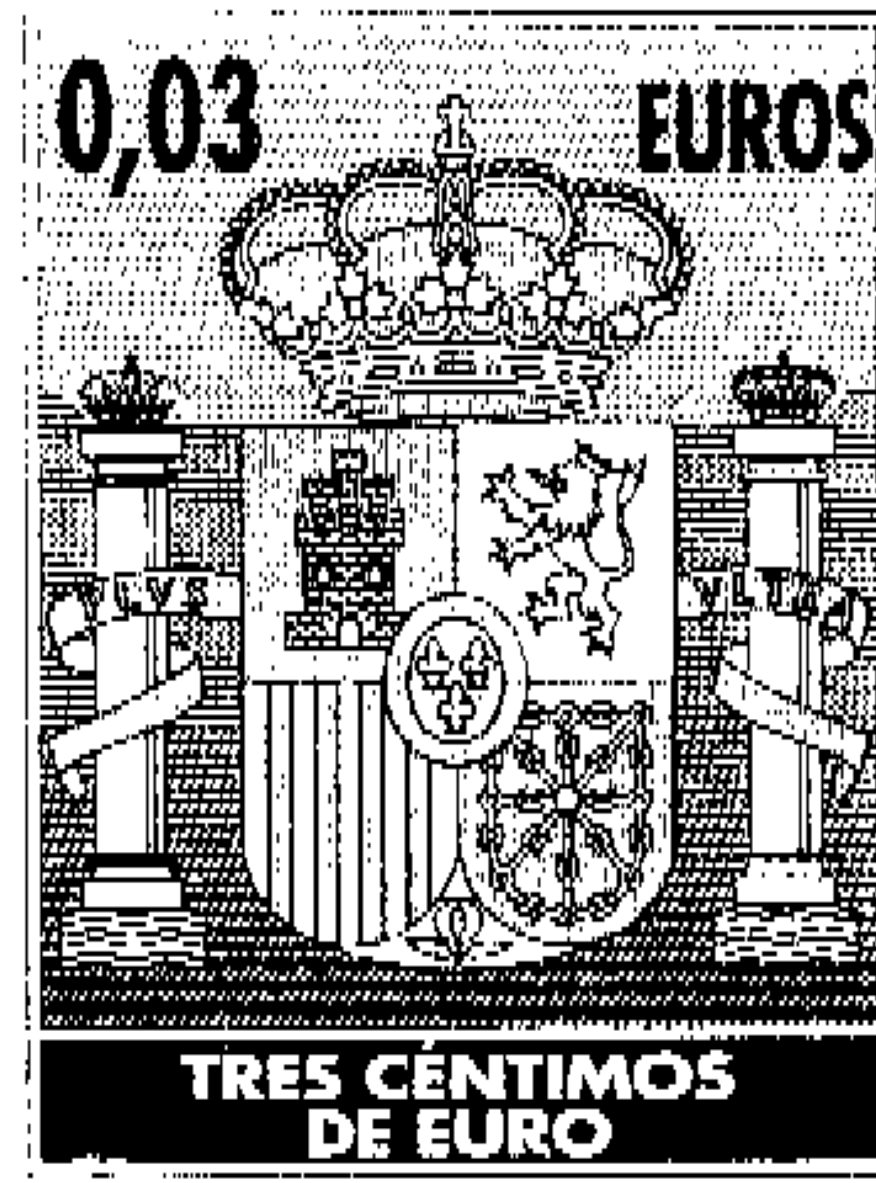
CLASE 8.<sup>a</sup>



017666242

Nombre del Consejero	Cargo y sociedad
D. Javier Sanahuja Escofet	Consejero Geh Energías Renovables, S.L.
	Consejero Grupo Empresarial HC Tecnología y Difusión, S.L.
	Consejero Parque Residencial Valderas, S.L.
	Consejero Sanafet Explotación y Medios Inmobiliarios, S.L.
	Consejero Promoción Peninsular Siglo XXI, S.L.
	Administrador Único Rua Nova Interland, S.L.
	Administrador Único Sacresa Terrenos-2, S.L.
	Consejero Sarriá Park, S.L.
	Consejero Tesana 97, S.L.
	Vocal y Consejero Delegado Valencia Park Siglo XXI, S.L.
	Consejero Verdhabitats, S.L.
	Consejero Inversiones Cresa II Sicav, S.A.
	Consejero Inversiones Financieras Cresa Sicav, S.A.
	Consejero y Consejero Delegado Sanahuja Escofet Inversiones, S.A.
	Consejero Vila de Badalona, S.L.
D. Román Sanahuja Escofet	Presidente Consejo de Administración Compañía de la Nueva Plaza de Toros de Barcelona, S.L.
	Vicepresidente Consejo de Administración Caufec, S.A.
	Consejero Diseño y Promoción de Habitats, S.L.
	Consejero Fábrica Nova Parc, S.L.
	Administrador Único Fincas Tamarit, S.L.
	Consejero Fiordino, S.L.
	Vicepresidente y Consejero Delegado Sanafet Explotación y Medios Inmobiliarios, S.L.
	Presidente y Consejero Delegado Promoció D'Habitatges Castellarnau, S.L.
	Consejero Promoción Peninsular Siglo XXI, S.L.
	Consejero Delegado Prosavi Sur Promociones y Explotaciones Inmobiliarias, S.L.
	Consejero Sarriá Park, S.L.
	Administrador Único Samar Development, S.L.
	Vicepresidente Consejo de Administración Siglo XXI Park, S.L.
	Consejero Tesana 97, S.L.
	Consejero Delegado Valencia Park Siglo XXI, S.L.
	Presidente y Consejero Delegado Vila de Badalona, S.L.
	Presidente y Consejero Delegado Verdhabitats, S.L.
	Consejero Inversiones Cresa Sicav, S.A.
Consejero Cresa II Sicav, S.A.	
Presidente Consejo de Administración Parque Residencial Valderas, S.L.	



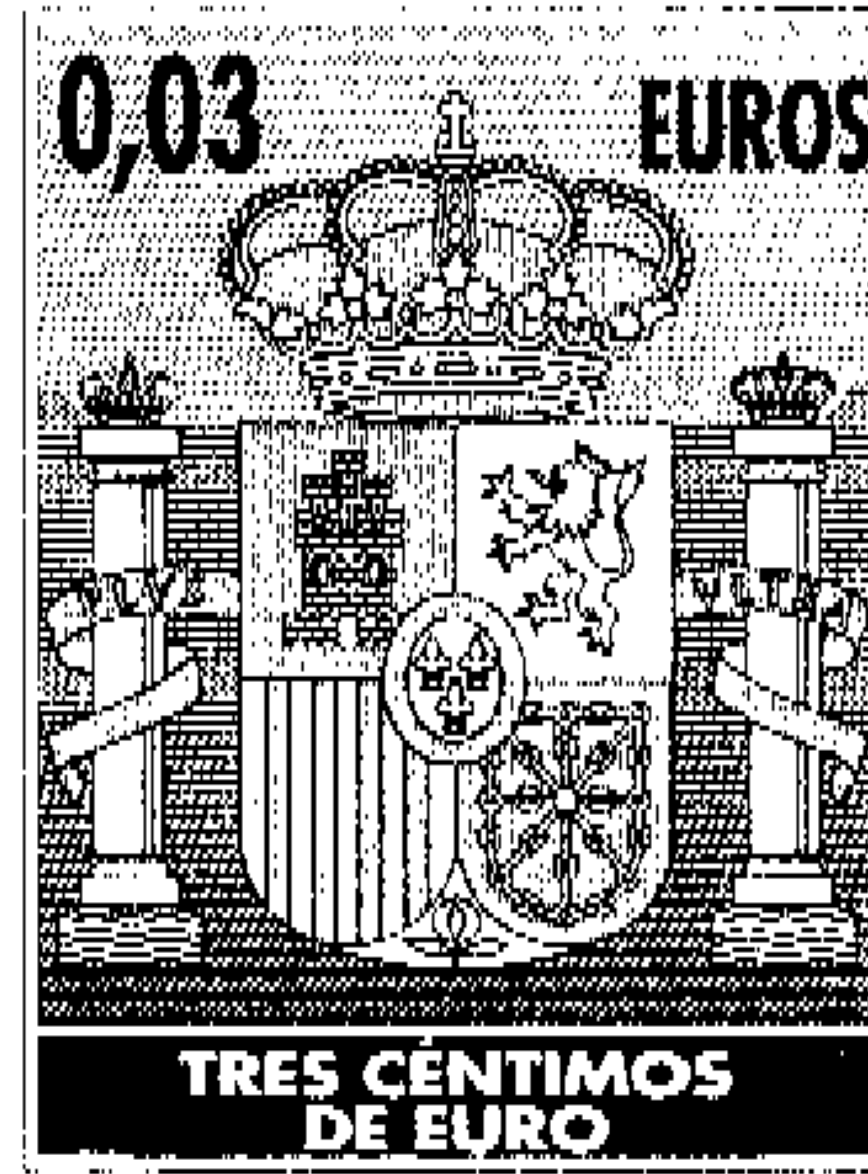


017666243

CLASE 8.<sup>a</sup>

1. 8. 2011

Nombre del Consejero	Cargo y sociedad
D. Román Sanahuja Pons	Administrador Único de Cresa Patrimonial, S.L.
	Presidente Consejo de Administración Fábrica Nova Parc, S.L.
	Presidente y Consejero Delegado Fiordino, S.L.
	Presidente Consejo de Administración Sanafet Explotación y Medios Inmobiliarios, S.L.
	Presidente Consejo de Administración Promoción Peninsular Siglo XXI, S.L.
	Presidente Consejo de Administración Proyectos e Inmuebles de Galicia, S.L.
	Administrador Solidario Sacresa Terrenos Promoción, S.L.
	Administrador único Sanahuja Escofet Inmobiliaria, S.L.
	Administrador único Sacresa Terrenos-2, S.L.
	Presidente Consejo de Administración Sarriá Park, S.L.
	Presidente y Consejero Delegado Siglo XXI Park, S.L.
	Presidente y Consejero Delegado Tesana 97, S.L.
	Presidente Consejo de Administración Valencia Park Siglo XXI, S.L.
	Consejero Delegado Indicesa L'Illa, S.L.
	Presidente Consejo de Administración Inversiones Cresa II, SICAV, S.A.
	Presidente Consejo de Administración Inversiones Financieras Cresa SICAV, S.A.
	Presidente Consejo de Administración Inversiones Cresa 3, SICAV, S.A.
	Vicepresidente Consejo de Administración Global Consulting Partners, S.L.
	Administrador Solidario Guils Lake, S.L.
	Administrador Único Sacresa Balear, S.L.
	Administrador Solidario Lanter Investment, S.L.
	Vicepresidente y Consejero Delegado Urbanizaciones e Inmuebles, S.L.
	Vicepresidente y Consejero Delegado Comercial de Urbanizaciones y Solares, S.A.
	Vicepresidente y Consejero Delegado Inversora y Habitats, S.A.
	Administrador Único Verdhabitats 2, S.L.
	Consejero Delegado Inmobiliaria Sanahuja 2, S.L.
	Administrador Único Can Oliveras, S.A.
	Presidente Consejo de Administración Sanafet Explotación y Medios Inmobiliarios, S.L.
	Presidente y Consejero Delegado Caufet, S.A.
	Presidente Consejo de Administración Prosavi Sur Promociones y Explotaciones Inmobiliarias, S.L.
Administrador Mancomunado Finestrelles Park, S.L.	
Administrador Único Puerta de Alcorcón 4, S.L.	



017666244

CLASE 8.<sup>a</sup>

Nombre del Consejero	Cargo y sociedad
D. Román Sanahuja Pons	Administrador Único Puerta de Alcorcón 5, S.L.
	Administrador Solidario Fomento de Obras Rústicas y Urbanas, S.L.
	Consejero Tenencia de Solares, S.L.
	Administrador Único Exclusivas de Arrendamientos, S.L.
D. Emilio Zurutuza Reigosa	Consejero de Endesa Europa
	Consejero de Elcogás, S.A.
D <sup>a</sup> María Victoria Soler Luján	Administradora Solidaria de Inmobiliaria Lasho, S.L.
	Consejera de Nuespri, S.L.
	Consejera de Promofein, S.L.
	Consejera de Peñíscola Resort, S.L.
	Consejera de Ensanche Urbano, S.A.
	Presidenta del Consejo de Kalité Desarrollo, S.A.
	Administradora Solidaria de Mag-Import, S.L.

Los miembros del Consejo de Administración que son miembros del Consejo de Administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores en España, se muestran en el cuadro siguiente:

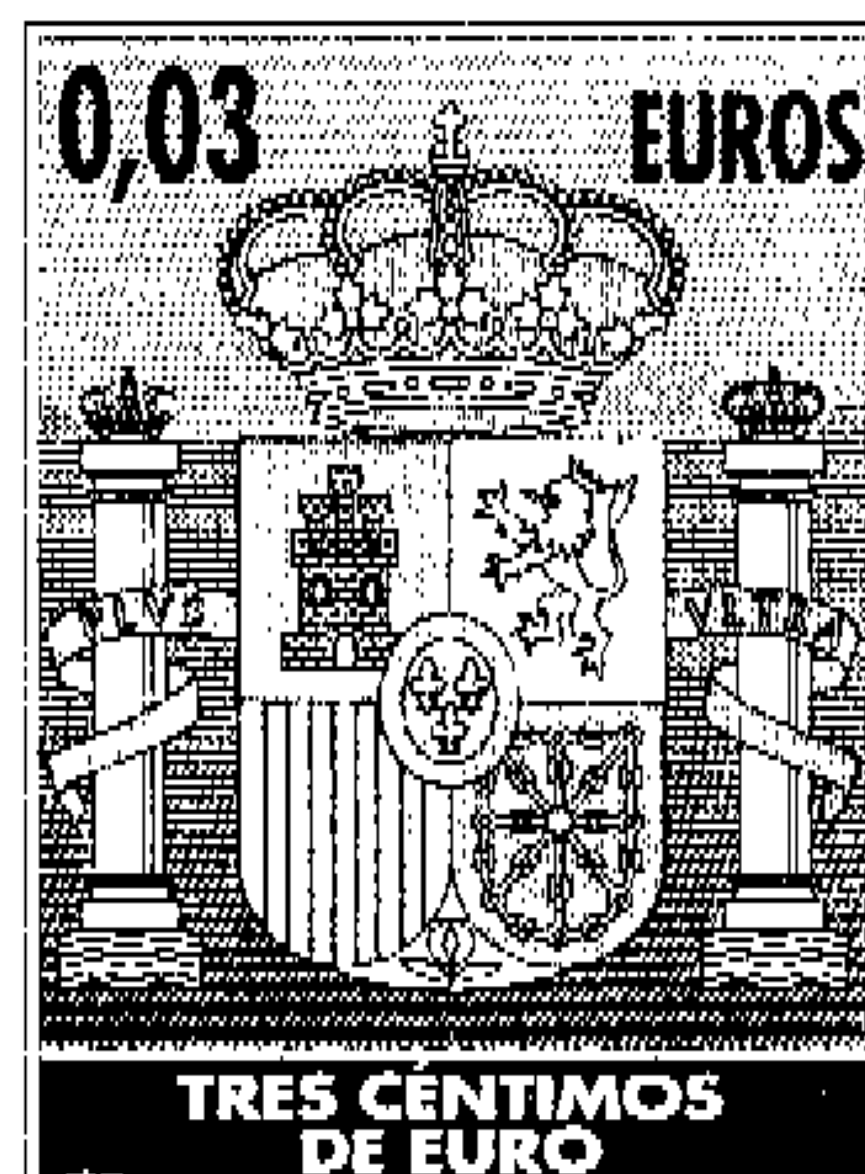
Nombre	Sociedad cotizada	Cargo
Caja de Ahorros del Mediterráneo	Enagás, S.A.	Vocal
	Sol Meliá, S.A.	Vocal
Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja	NH Hoteles, S.A.	Vocal
	Enagás, S.A.	Vocal
	Banco de Valencia, S.A. (*)	Presidente
D. Santiago de Ybarra y Churruca	VOCENTO	Presidente
D. Julio de Miguel Aynat	Iberdrola, S.A.	Vocal
D. Román Sanahuja Pons	Cartera Cresa Sicav, S.A.	Presidente del Consejo

(\*) Entidad del grupo económico de Bancaja

#### Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

El importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados en el curso de los ejercicios 2006 y 2005 por los miembros de los órganos de administración de la Sociedad Dominante ascendió a 5.703 y 4.265 miles de euros, respectivamente, según el siguiente detalle:





017666245

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

Concepto Retributivo	Miles de euros	
	2006	2005
Sueldos, retribución fija	2.353	1.233
Dietas	100	54
Atenciones estatutarias	2.721	2.468
Otros	532	510
<b>Total</b>	<b>5.703</b>	<b>4.265</b>

Otra información relativa a otros beneficios de los miembros del Consejo de Administración es la siguiente:

Otros Beneficios	Miles de euros	
	2006	2005
Otras obligaciones contraídas: Plan de fidelización	465	278
Primas de seguros de vida	14	14

Los compromisos contraídos estimados, como consecuencia del plan de fidelización con respecto a los dos miembros del Consejo de Administración asciende a 154 miles de euros, 147 miles de euros y 164 miles de euros para los ejercicios 2006, 2005 y 2004.

Con respecto a la filial Gecina fueron aprobados por la Asamblea General y el Consejo de Administración un plan de fidelización y un Plan de Stock Options que afecta a un miembro del Consejo de Administración, y cuyo importe comprometido, en caso de cumplirse las condiciones establecidas podría ascender a 446 miles de euros y 302 miles de euros, respectivamente.

El importe total en Primas de los Seguros de vida y accidentes satisfechos por la Sociedad Dominante respecto de los miembros de Consejo de Administración asciende en los ejercicios 2006 y 2005 a 14 miles de euros cada ejercicio. La Sociedad Dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil de Consejeros y Altos Directivos.

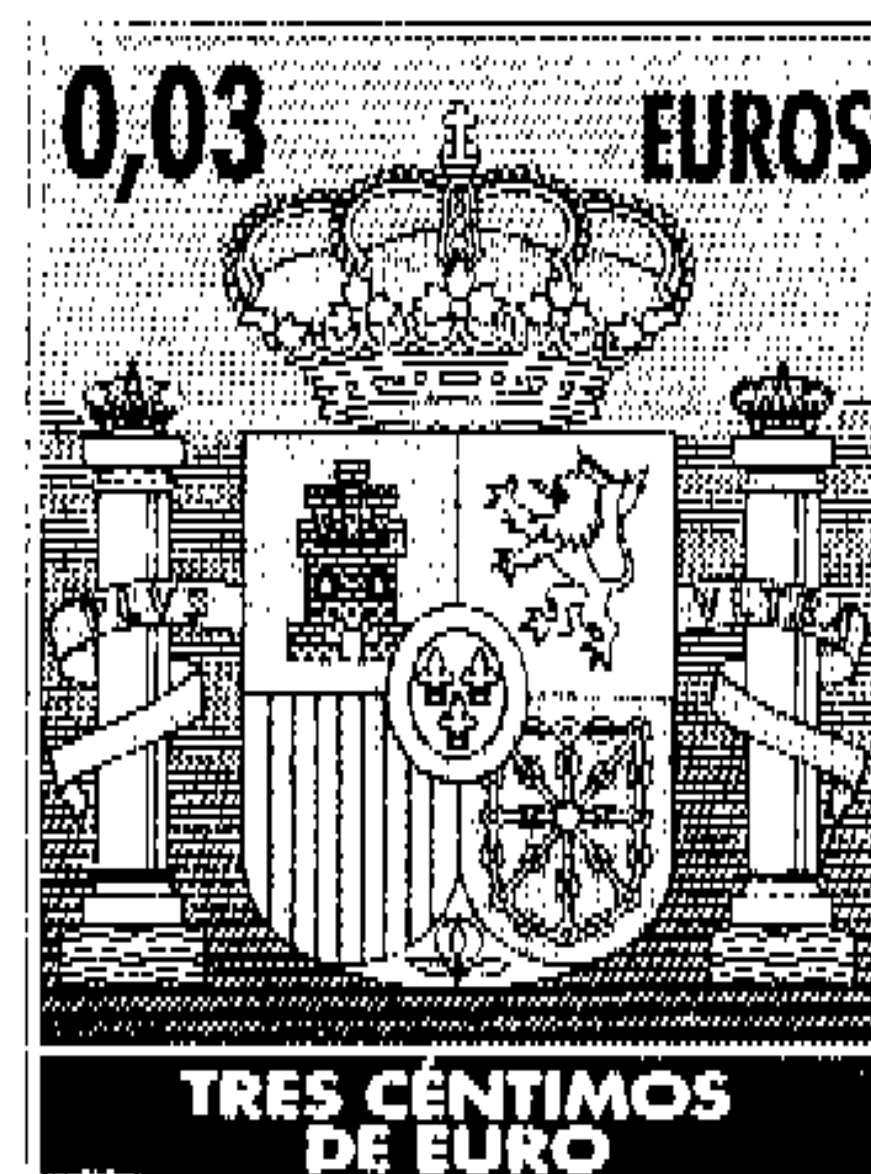
Los Consejeros Ejecutivos D. Joaquín Rivero Valcarce, D. Manuel González García y D. José Ignacio López del Hierro Bravo, han percibido durante los ejercicios 2006 y 2005 una retribución salarial global de 2.353 y 1.233 miles de euros., respectivamente.

La Sociedad Dominante no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones con respecto a los miembros de su Consejo de Administración.

La Sociedad Dominante no ha concedido anticipos, créditos ni garantías a favor de los miembros del Consejo de Administración.

**Retribución y otras prestaciones al personal directivo**

La remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas - excluidos quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de



017666246

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) - durante los ejercicios 2006 y 2005 puede resumirse en la forma siguiente:

Número de Personas		Miles de euros									
		2006					2005				
		Retribuciones Salariales			Otras retribuciones	Total	Retribuciones Salariales			Otras retribuciones	Total
2006	2005	Fijas	Variable	Total			Fijas	Variables	Total		
15	16	3.377	1.036	4.413	108	4.521	2.736	684	3.420	1.150	4.570

Los compromisos contraídos estimados, como consecuencia del plan de fidelización antes mencionado, con respecto a los miembros de la Alta Dirección, que no son Consejeros Ejecutivos, sobre el importe base del mismo ascienden a 623 miles de euros (para 14 directivos), 575 miles de euros (para 14 directivos) y 492 miles de euros (para 11 directivos) para los ejercicios 2006, 2005 y 2004.

Adicionalmente existen compromisos por importe de 1.142 miles de euros para un colectivo de 21 personas de nivel directivo, que no forman parte específicamente del colectivo de Altos Directivos.

En relación a los planes que vinculan una parte de la retribución variable al precio de la acción, que comenzaron el 1 de mayo de 2002, y que se han liquidado definitivamente en mayo de 2005, el importe pagado a directivos ha ascendido a 1.150 miles de euros en el ejercicio 2005.

Con respecto a la filial Gecina fueron aprobados por la Asamblea General y el Consejo de Administración un plan de fidelización y un Plan de Stock Options que afecta a miembros de la Alta Dirección de Metrovacesa y cuyo importe comprometido, en caso de cumplirse las condiciones establecidas en dichos planes, podría ascender a 890 miles de euros y 482 miles de euros, respectivamente.

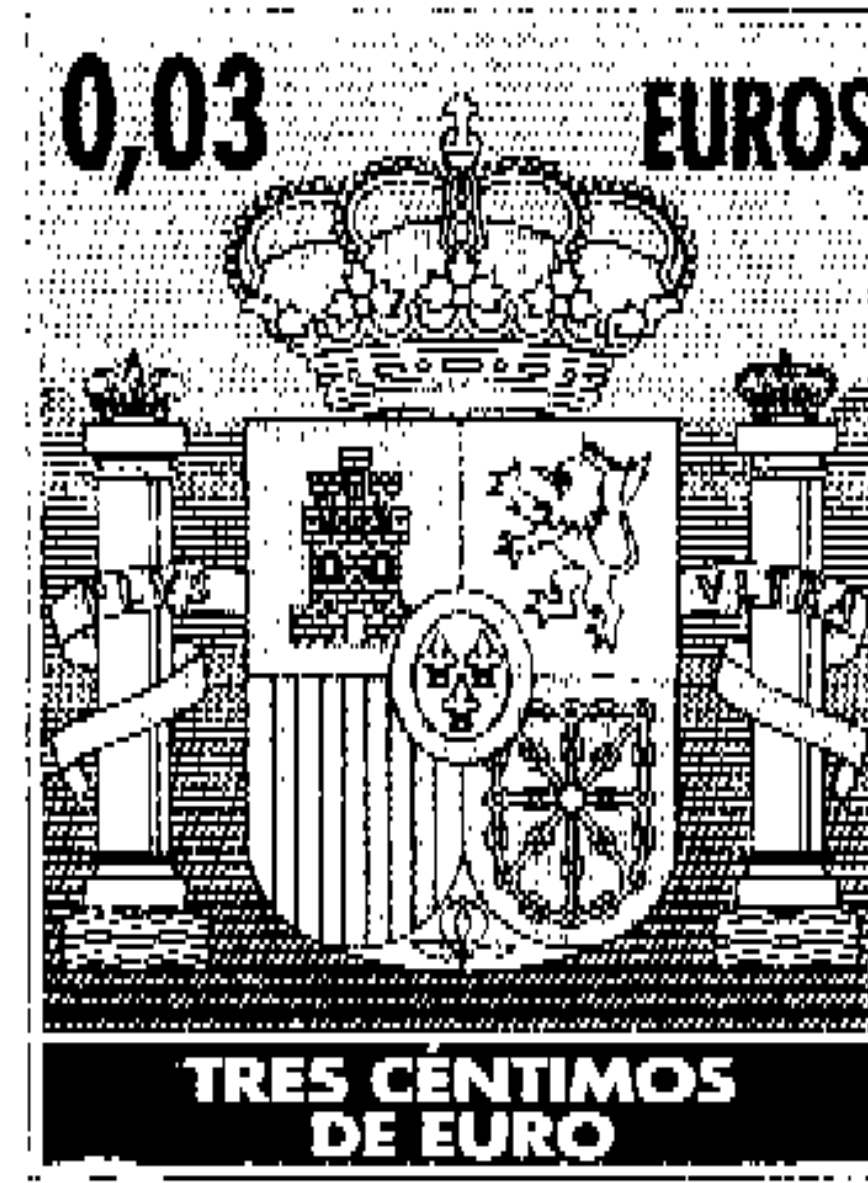
Adicionalmente, durante este ejercicio 2006 se han satisfecho 1.253 miles de euros de indemnizaciones a tres miembros de la Alta Dirección salientes, por tanto la retribución total por todos los conceptos percibida por la Alta Dirección asciende a 5.774 miles de euros.

El importe total en Primas de los Seguros de vida y accidentes satisfechos por la Sociedad Dominante respecto de los miembros de su Alta Dirección asciende en los ejercicios 2006 y 2005 a 22 y 26 miles de euros en 2006 y 2005, respectivamente.

La Sociedad Dominante no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones, ni ha concedido anticipos, créditos ni garantías a favor de los miembros de la Alta Dirección de la sociedad.

Por último, con respecto a cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de Consejeros Ejecutivos o miembros de la Alta Dirección de la Sociedad o de su Grupo, en Metrovacesa, S.A. hay establecidas cláusulas de blindaje en tres contratos relativas a determinados supuestos en caso de despido, que suponen un compromiso laboral cifrado en términos económicos en 2.061 miles de euros.





017666247

CLASE 8.<sup>a</sup>

### 29. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes a los ejercicios 2006 y 2005 de las distintas sociedades que componen el Grupo Metrovacesa y sociedades dependientes, prestados por el auditor principal y entidades vinculadas al mismo y por otros auditores, han ascendido a los siguientes importes:

	Miles de euros	
	2006	2005
Auditor principal y entidades vinculadas	261	267
Otros auditores	1.513	1.192
	<b>1.774</b>	<b>1.459</b>

Por otra parte, los honorarios relativos a otros servicios profesionales prestados a las distintas sociedades del Grupo y multigrupo por el auditor principal, así como por las entidades vinculadas al mismo ascendieron en los ejercicios 2006 y 2005 a 22 y 915 miles de euros, respectivamente. Se han contratado otros trabajos de asesoramiento extraordinario con otros auditores externos distintos del principal por importe de 1.559 (principalmente por trabajos contratados en Gecina y sus filiales) y 210 miles de euros para los ejercicios 2006 y 2005 respectivamente.

Los honorarios del auditor principal representan aproximadamente un 0,08% de su facturación global en España.

### 30. Información sobre medioambiente

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo Metrovacesa, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente Memoria consolidada de las Cuentas Anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

### 31. Exposición al riesgo

El Grupo Metrovacesa distingue dos tipos de riesgos financieros principales:

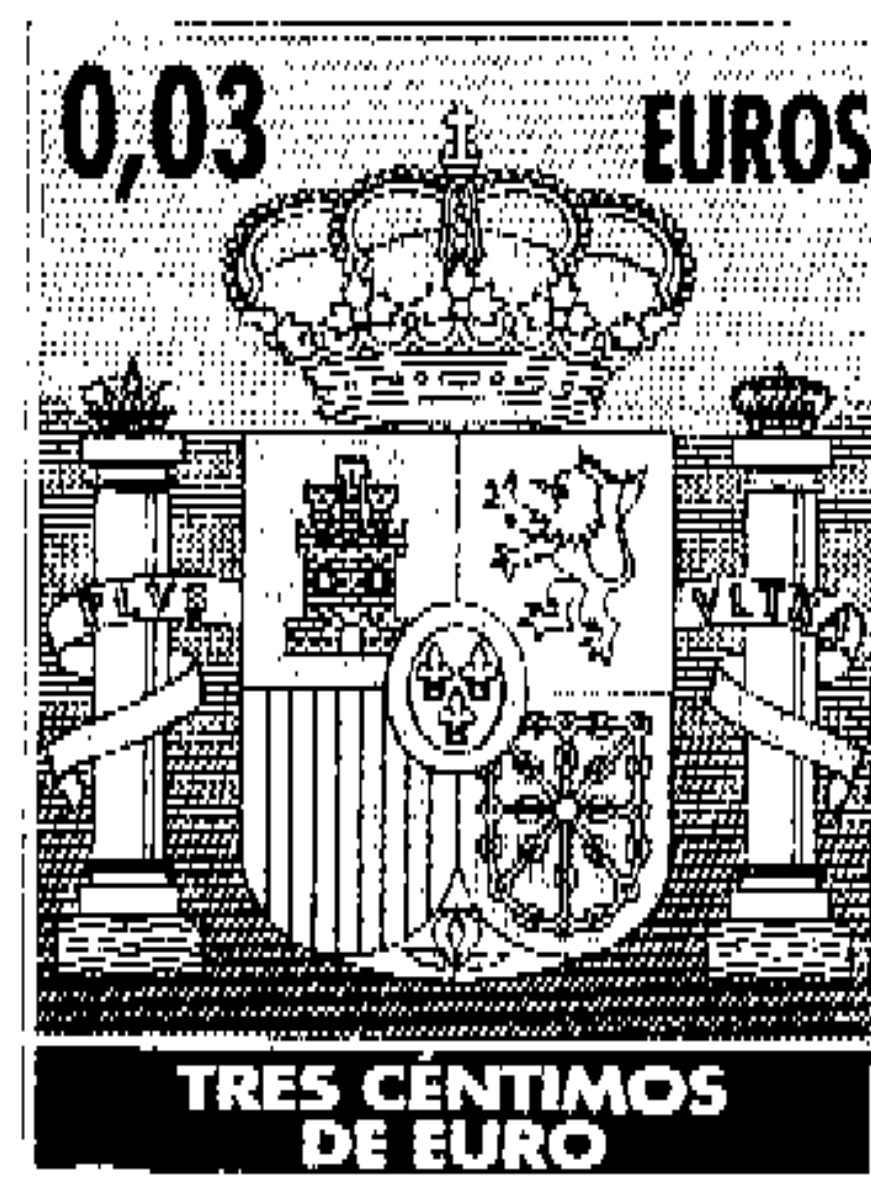
**Riesgo de liquidez:** se refiere al riesgo de la eventual incapacidad del Grupo para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones.

**Riesgo de mercado:**

1. **Riesgos de tipos de interés:** se refiere al impacto que puede registrar la cuenta de resultados en su epígrafe de gastos financieros como consecuencia de un alza de los tipos de interés.
2. **Riesgos de inflación:** se refiere al impacto que puede registrar la cuenta de resultados en su epígrafe de ingresos por rentas como consecuencia de una variación de la tasa de inflación a la que están indexadas gran parte de esta línea de ingresos.



CLASE 8.<sup>a</sup>



017666248

3. Riesgo de crédito: se refiere al impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias el fallido de las cuentas por cobrar.
4. Riesgo de tipo de cambio: se refiere al impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias las variaciones en el tipo de cambio.

A continuación, mencionamos los sistemas de control establecidos para mitigar estos riesgos:

#### **Riesgo de liquidez**

El Grupo determina las necesidades de tesorería utilizando dos herramientas básicas:

1. Presupuesto de tesorería con horizonte de 12 meses con detalle mensual y actualización también mensual, elaborado a partir de los presupuestos de tesorería de cada Área de negocio.
2. Presupuesto de tesorería con horizonte 30 días con detalle diario y actualización diaria, elaborado a partir de los compromisos de pago incorporados a nuestro Sistema de Información Financiera.

Con estas herramientas se identifican las necesidades de tesorería en importe y tiempo, y se planifican las nuevas necesidades de financiación.

Las necesidades de financiación generadas por operaciones de inversión se estructuran y diseñan en función de la vida de la misma: a modo de ejemplo, la adquisición de suelo para promoción de viviendas para la venta se financia con pólizas de crédito, el desarrollo de la promoción mediante préstamo subrogable y la adquisición de activos fijos de alquiler mediante préstamos a largo plazo (10-15 años).

Adicionalmente, el Grupo dispone de pólizas de crédito de amplio límite para cubrir necesidades imprevistas con carácter inmediato o bien para utilizarlas a modo de financiación puente durante la negociación de otro instrumento de endeudamiento financiero más acorde.

El Grupo mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de facilidades crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas por un periodo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y de capitales.

El importe de líneas de crédito y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2006 asciende a 751.795 miles de euros, de los cuales 72.906 miles de euros corresponden a préstamos hipotecarios subrogables.

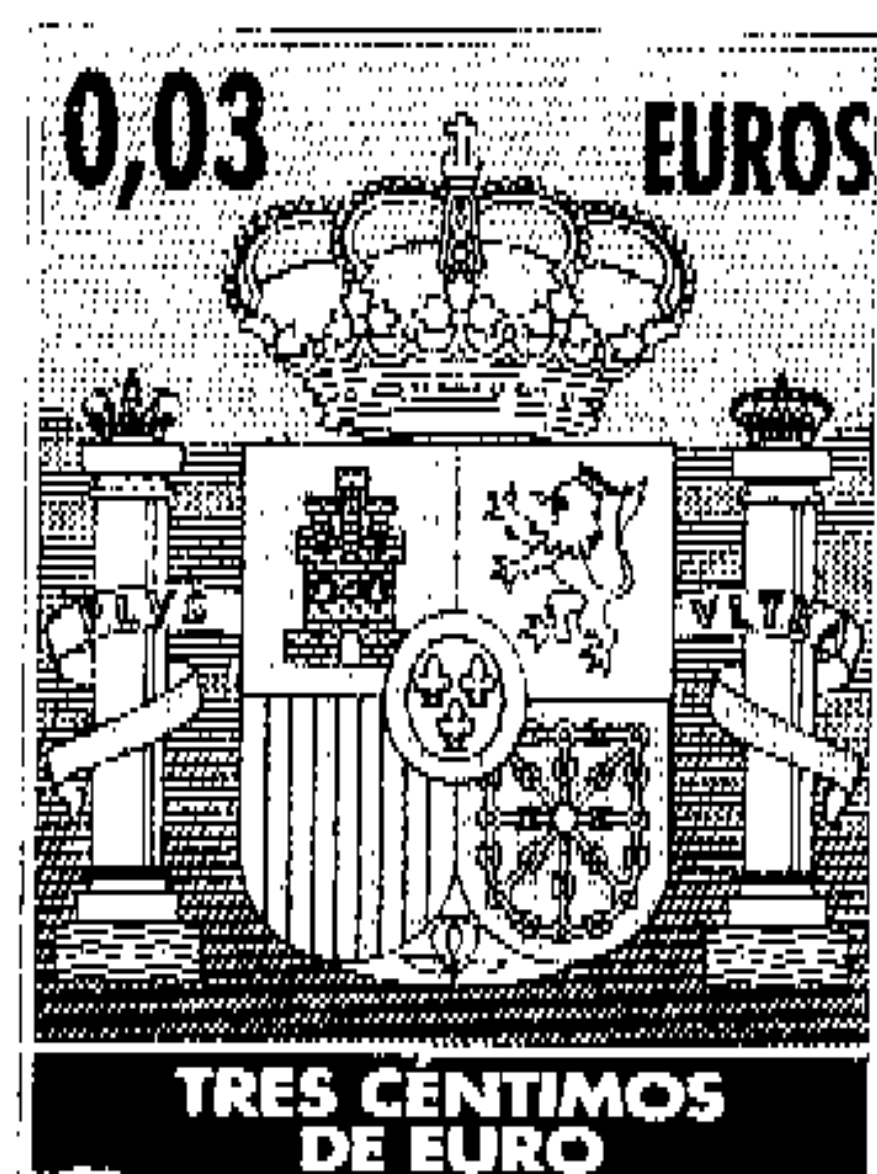
Por último y para la gestión del riesgo de liquidez, mediante la elaboración del Plan Estratégico se identifican las necesidades de financiación genéricas a medio y largo plazo, así como el modo de abordar las mismas, estableciéndose la estructura del capital, Fondos Propios/Fondos Ajenos, que se considera óptima para la creación del valor.

#### **Riesgo de mercado**

##### ***Riesgo de tipo de interés***

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés





017666249

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

variable. El riesgo producido por la variación del precio del dinero se gestiona mediante la contratación de instrumentos derivados que tienen la función de cubrir al Grupo de dichos riesgos.

El Grupo Metrovacesa utiliza operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados. Los instrumentos derivados contratados se asignan a una financiación determinada, ajustando el derivado a la estructura temporal y de importe de la financiación.

Dependiendo de las estimaciones del Grupo y de los objetivos de la estructura de la deuda, se realizan operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos. En la Nota 20, se desglosan los contratos de cobertura de tipo de interés del Grupo (importes, vencimientos, valor de mercado, etc.).

La estructura de riesgo financiero al 31 de diciembre de 2006 diferenciando entre riesgo referenciado a tipo de interés fijo o protegido y riesgo referenciado a tipo de interés variable, una vez considerados los derivados contratados, es la siguiente:

	Miles de euros (*)		
	31-12-2006	31-12-2007	31-12-2011
A tipo de interés fijo o protegido	6.153.502	8.495.352	3.686.236
A tipo de interés variable	3.712.994	169.577	2.223.099
Endeudamiento	9.866.496	8.664.929	5.909.335
% Tipo fijo/Total Deuda	62,4%	98,0%	62,4%

(\*) Deuda a valor nominal

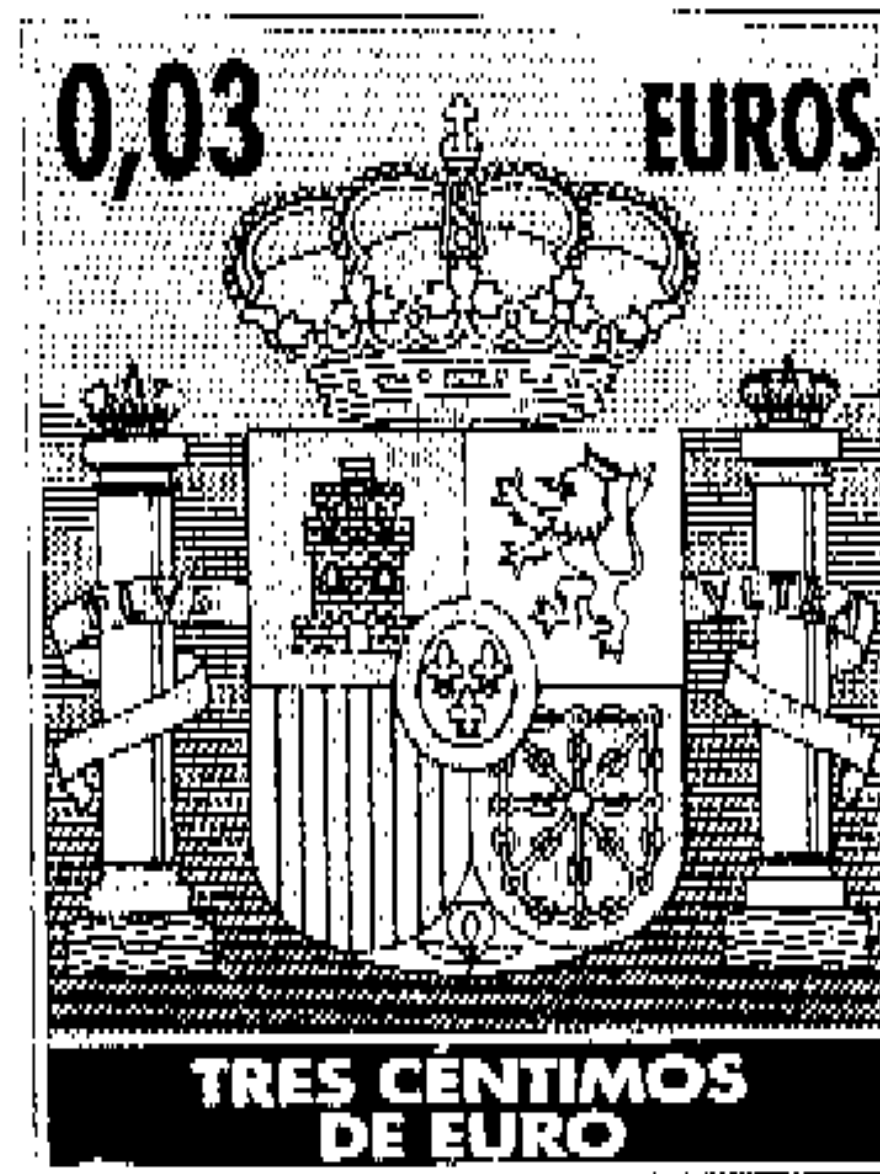
Teniendo en cuenta las condiciones contractuales de las financiaciones existentes al 31 de diciembre de 2006 y la cartera de instrumentos derivados de cobertura existente a la misma fecha, una subida de la curva de tipos de interés del 1% tendría un impacto negativo de 1.695 miles de euros en el resultado del ejercicio 2007, sin considerar ningún impacto en la valoración de mercado de los activos. Por el contrario, un descenso de la curva de tipos de interés del 1%, tendría un impacto positivo de 1.695 miles de euros en el resultado del ejercicio 2007.

Como regla general, el periodo máximo de cobertura es de 6 años y el importe cubierto oscila entre el 50-70 %, en función de la situación del mercado y su evolución prevista.

**Riesgo de inflación**

El riesgo producido por la variación de la tasa de inflación a la que están indexados buena parte de los contratos de arrendamiento se gestiona mediante la contratación de derivados que han fijado dicha tasa de inflación para los próximos años.

La Sociedad Dominante del Grupo, ha contratado swaps de inflación para asegurar el crecimiento de una parte de las rentas de patrimonio a una tasa anual fija acumulable del 3,07%. El detalle de los swaps de inflación es el siguiente:



017666250

CLASE 8.<sup>a</sup>

Tipo de operación	Tasa de inflación	Miles de euros	Vencimiento
Swap de inflación	3,07%	18.270	02/02/2015
Swap de inflación	3,07%	17.478	02/04/2014
Swap de inflación	3,07%	3.400	02/09/2014
Swap de inflación	3,07%	26.450	02/11/2014
Swap de inflación	3,07%	25.035	02/12/2014
Swap de inflación	3,07%	12.014	02/01/2015
		<b>102.647</b>	

#### **Riesgo de crédito**

El Grupo no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería o contratación de derivados se realizan con entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta, la concentración del riesgo de clientes no es relevante (ningún cliente o grupo representa más del 5% de los ingresos de este segmento de negocio) y prácticamente todos los contratos contemplan el pago por anticipado o a mes vencido de las rentas.

Asimismo, en la actividad de venta de suelo es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. La totalidad de dichos aplazamientos cuentan con garantía real o avales de entidades financieras.

En la venta de inversiones inmobiliarias, prácticamente nunca se conceden aplazamientos de pago.

#### **Riesgo de tipo de cambio**

El Grupo Metrovacesa no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo ya que la práctica totalidad de sus activos y pasivos, ingresos y gastos están denominados en euros.

### **32. Hechos posteriores**

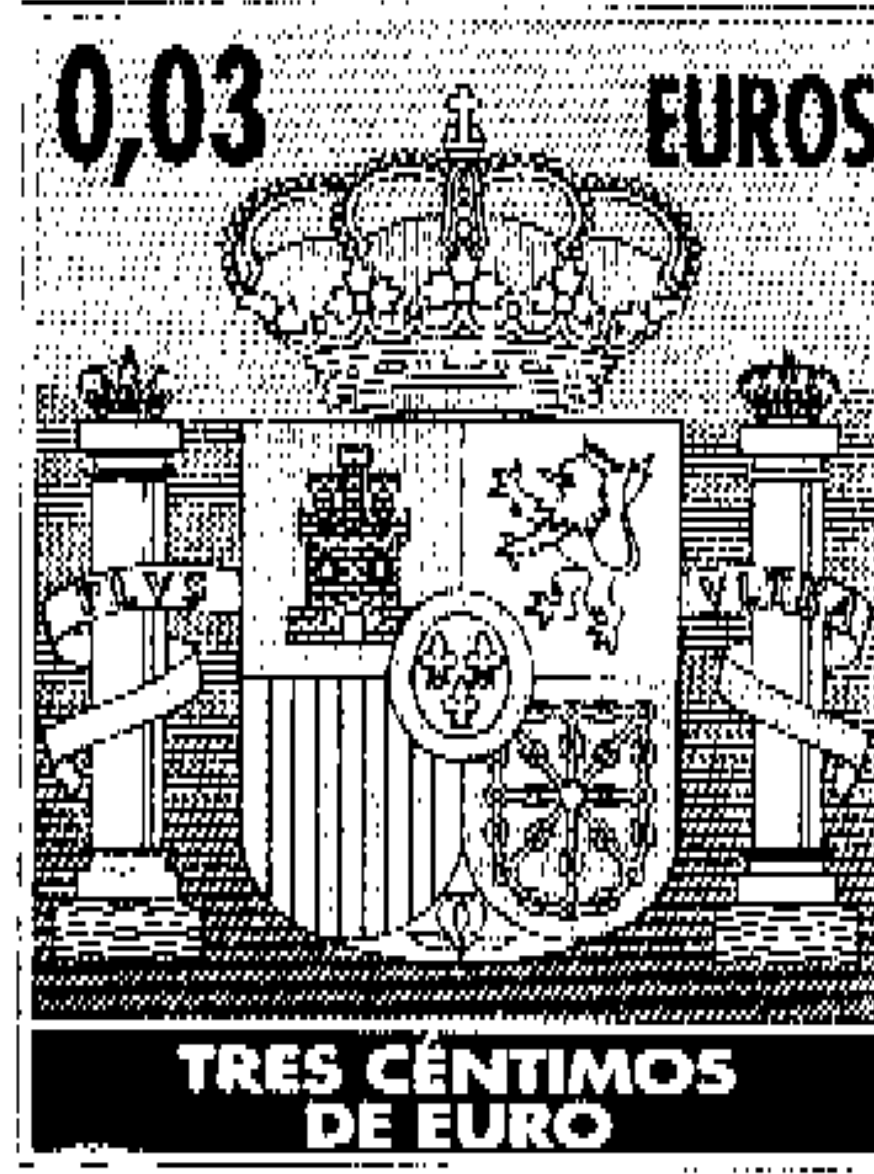
En virtud de los acuerdos alcanzados en la Junta General de Accionistas de 26 de junio de 2006, la Sociedad Dominante ha realizado una ampliación de capital liberada con cargo a reservas de libre disposición mediante la cual se reconoce a los accionistas el derecho de asignación gratuita en la proporción de una acción nueva por cada 20 acciones antiguas que posean, por importe de 7.634 miles de euros, quedando inscrita la misma el 26 de enero de 2007.

Tras la mencionada ampliación de capital liberada el capital social está representado por 106.876.533 acciones al portador de 1,5 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.





CLASE 8.<sup>a</sup>



017666251

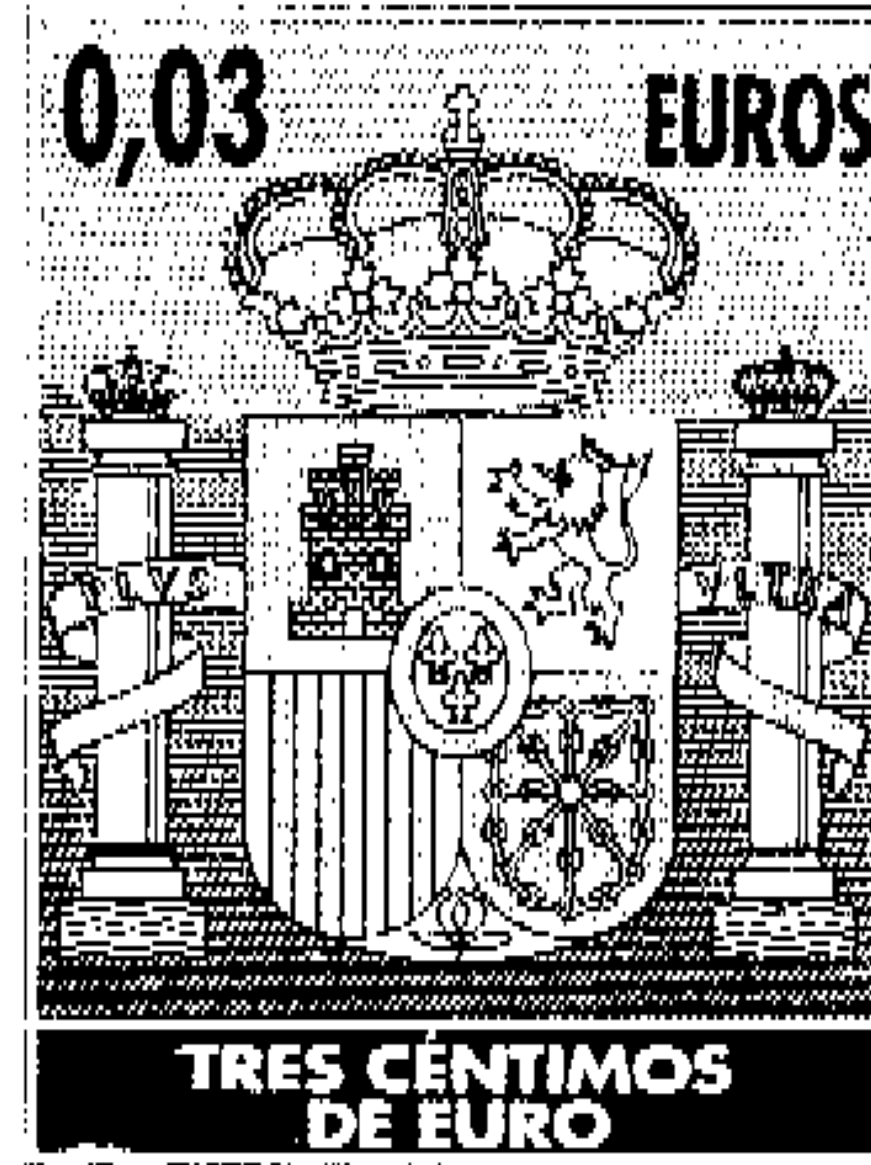
Con fecha 19 de febrero de 2007 los mayores accionistas de Metrovacesa, S.A. alcanzaron un acuerdo mediante el cual se comprometen a realizar una serie de actuaciones tendentes a promover un plan de separación societaria. Dicho plan incluye las siguientes operaciones:

- Formulación de una Oferta Pública de Adquisición (OPA) de sus acciones propias por parte de Metrovacesa, S.A. y reducción de capital en Metrovacesa, S.A. con devolución de aportaciones en especie a los accionistas. La contraprestación serán acciones de Gecina, siendo el valor de canje asignado a la acción de Metrovacesa, S.A. y de Gecina de 75,67 euros por acción y 129,36 euros por acción, respectivamente. Como resultado de la OPA, Metrovacesa, S.A. transmitirá entre un 34,70% y un 61,90% del capital de Gecina, en función del número de socios minoritarios de Metrovacesa, S.A. que acepten la indicada oferta, y conservará una participación de entre un 7,9% y un 35,1% de Gecina.
- Filialización de activos de Gecina, en una sociedad SIIC por un importe de 1.800 millones de euros, aproximadamente, y formulación de una Oferta Pública de Adquisición (OPRA) de sus acciones propias por parte de Gecina, y reducción de capital en Metrovacesa, S.A. cuya contraprestación serán acciones de la mencionada sociedad SIIC.
- Opciones de compra y venta de la participación residual de Metrovacesa, S.A. en Gecina.
- En el caso de que sea necesario por imperativo legal o para atender a los fines del acuerdo, los accionistas firmantes se comprometen a realizar otras operaciones societarias (ofertas sobre Gecina y su filial SIIC).

En relación con estas operaciones existen compromisos irrevocables de un grupo de accionistas mayoritarios de acudir a alguna de las mencionadas OPAS, de forma que al finalizar las operaciones anteriormente indicadas un grupo de accionistas actuales de Metrovacesa, S.A. obtendría una participación de control en la Sociedad y determinados activos de Gecina u otro grupo de accionistas actuales de Metrovacesa, S.A. obtendría una participación de control en Gecina y determinados activos de Metrovacesa, S.A.

La implantación del mencionado plan de separación societaria tendrá impactos significativos en relación con las cuentas anuales adjuntas que son de difícil evaluación en el momento actual dado que, entre otras variables, dependen del grado de aceptación de las ofertas por parte de los accionistas minoritarios. En este sentido, con posterioridad a la OPA de reducción de capital previsiblemente los fondos propios de Metrovacesa, S.A. se verán afectados negativamente, si bien los Administradores están analizando las alternativas existentes para la recuperación de los mismos, considerando, entre otros aspectos, las plusvalías latentes de los activos de la Sociedad Dominante.

Posteriormente, con fecha 2 de marzo de 2007 Cresa Patrimonial, S.L. anunció su compromiso de formular una Oferta Pública de Adquisición sobre el 100% de las acciones de Metrovacesa, S.A. tan pronto finalice la OPA de reducción de capital de Metrovacesa, S.A. anteriormente mencionada, a un precio de 83,21 euros por acción.



017666252

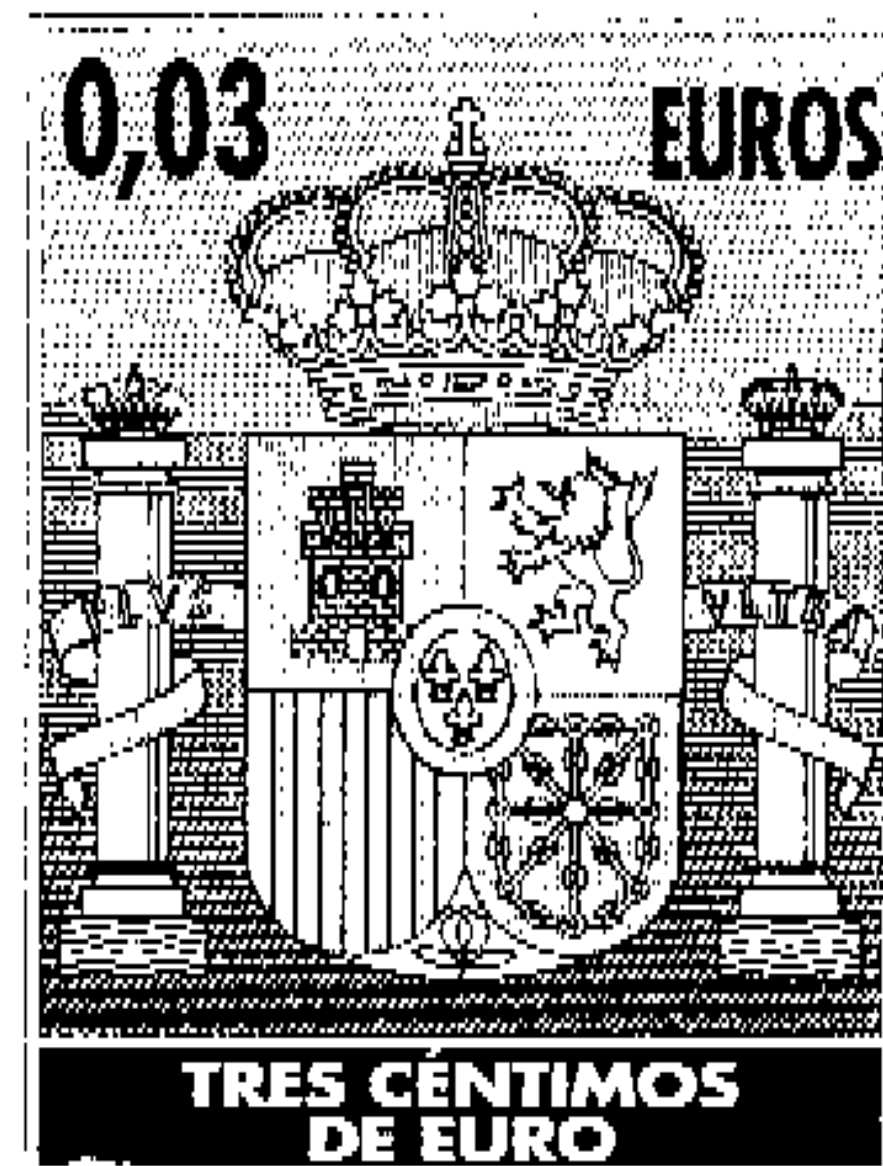
CLASE 8.<sup>a</sup>

## Anexo I

### Perímetro de consolidación

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación		Coste Neto a 31-12-2006 Miles de euros	Accionista	Auditores
			Directa 2006	Indirecta 2005			
<b>GRUPO O MULTIGRUPO:</b>							
<b>Centros Comerciales-</b>							
Centros Comerc. Metrop., S.A. (1)	Madrid	C. Comercial	100%	100%	61	Metrovacesa	BDO Audiberia
Desarrollo Comercial de Lleida, S.A. (1)	Madrid	C. Comercial	100%	100%	39	Metrovacesa	BDO Audiberia
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A. (1)	Madrid	C. Comercial	100%	100%	1.682	Metrovacesa / Metrovacesa Rentas	BDO Audiberia
Maquinista Vila Global, S.A. (1)	Barcelona	C. Comercial	100%	100%	59.934	Metrovacesa	PriceWaterhou- seCoopers
Metroparque, S.A. (1)	Vizcaya	C. Comercial	100%	100%	52.212	Metrovacesa/Eucsa	PriceWaterhou- seCoopers
Centros Comerciales en Estaciones de Tren Españolas, S.A. (1)	Madrid	C. Comercial	60%	60%	1.354	Metrovacesa	Attest Consulting
Paseo Comercial Carlos III, S.A. (1)	Madrid	C. Comercial	50%	50%	22.805	CCM	Attest Consulting
Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L. (1)	Alicante	C. Comercial	80%	80%	14.021	CCM/Eucsa	PriceWaterhou- seCoopers
Inmobiliaria Metrogolf, S.A. (1)	Lisboa	C. Comercial	100%	100%	1.000	Metrovacesa	KPMG
<b>Construcción y venta-</b>							
Urbanbask, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	75%	75%	225	Metrovacesa/Pegesa	-
Fonfir 1, S.L. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	16	Metrovacesa	-
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A. (2)	Oporto	Const. y Venta	50%	50%	2.621	Metrovacesa	KPMG
Inmobiliária Duque D'Avila, S.A. (2)	Lisboa	Const. y Venta	50%	50%	5.433	Metrovacesa	KPMG
Promotora Metrovacesa, S.L. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	7.611	Metrovacesa	Deloitte
Urbanizadora Valdepolo I, S.A. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	8.727	Metrovacesa	-
Urbanizadora Valdepolo II, S.A. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	8.727	Metrovacesa	-
Urbanizadora Valdepolo III, S.A. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	8.727	Metrovacesa	-
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	8.727	Metrovacesa	-
Teslabarri, S.A. (3)	Vizcaya	Const. y Venta	73%	73%	1.070	Prom. Inmob. Margen Derecha	-
Valverde Promotora Cantabro Leonesa, S.L. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	1.618	Metrovacesa	Deloitte
Valnim Edificaciones, S.L. (1)	Valencia	Const. y Venta	63%	63%	225	Metrovacesa	-
Inm. Zabálburu Gestora de Comunidades, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	537	Metrovacesa	-
<b>Naves industriales-</b>							
Grupo Pegesa (2)	Guadalajara	Suelo Industrial	50%	50%	6.536	Metrovacesa	BDO Audiberia
<b>Aparcamientos-</b>							
Metropark Aparcamientos, S.A.(1)	Madrid	Aparcamientos	100%	100%	17.140	Metrovacesa	Attest Consulting
<b>Oficinas-</b>							
Metrovacesa Iberoamericana, S.A. (1)	Argentina	G. Inmuebles	100%	100%	8.128	Metrovacesa	E.M. Echaide
Bami Berlin Objekt GmbH (1)	Berlin	G. Inmuebles	100%	100%	-	Bami Berlin Grundstück/ Bami Berlin Verwaltungs	-
Metrovacesa Rentas, S.A. (1)	Madrid	G. Inmuebles	100%	100%	9.075	Metrovacesa	-
Metropolitana Castellana, S.L. (1)	Madrid	G. Inmuebles	100%	100%	40.725	Eucsa/CCM/Metrópoli- tana Titular	BDO Audiberia



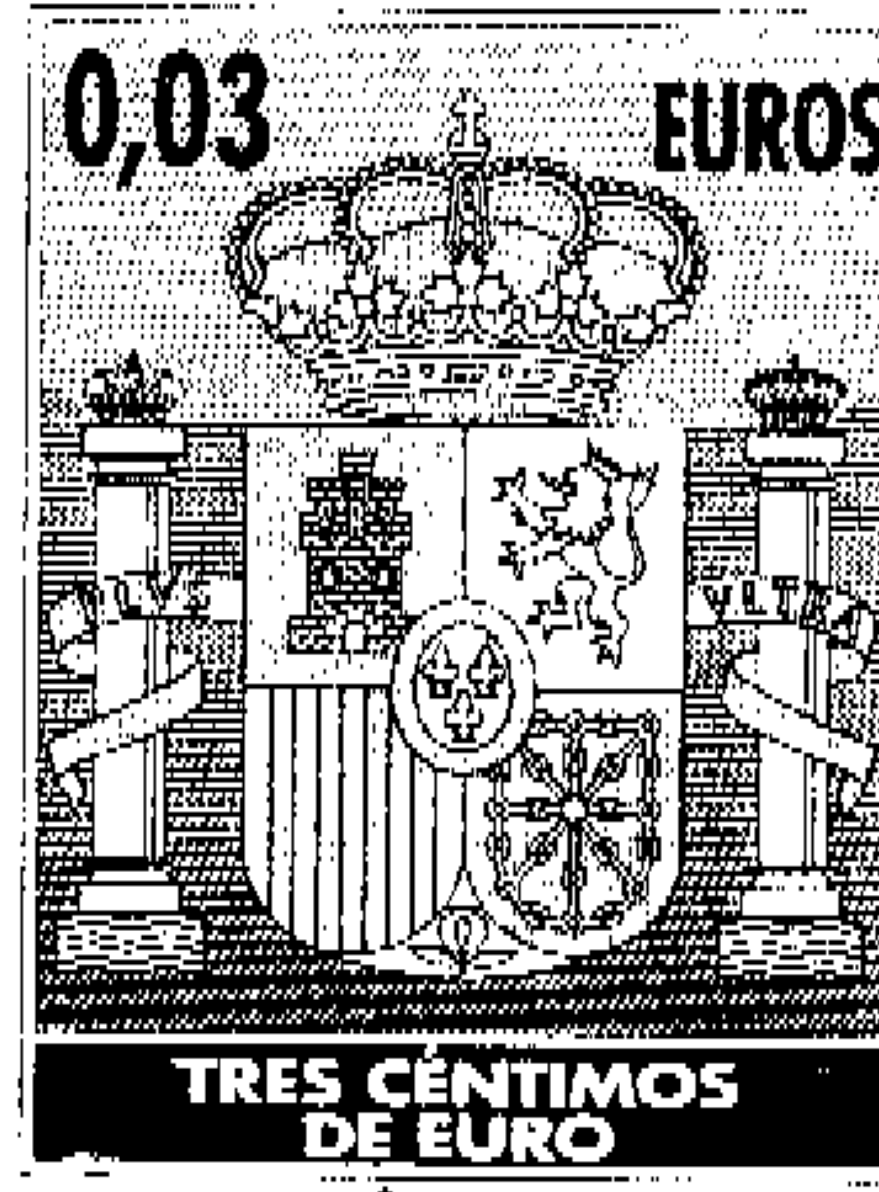


017666253

CLASE 8.<sup>a</sup>

ANEXO 1

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Coste Neto a 31-12-2006 Miles de euros	Accionista	Auditores
			2006	2005			
<b>Otras-</b>							
opl. Urbanas Españolas, S.L. (Euesa) (1)	Madrid	Hotelera	100%	100%	1125	Metrovacesa	-
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A. (1)	Lisboa	Alquiler	100%	100%	3.952	Metrovacesa	KPMG
Acoghe, S.L. (1)	Madrid	Hotelera	100%	100%	906	Metrovacesa	PriceWaterhou- seCoopers
olding Jaureguizahar 2002, S.A. (1)	Madrid	Valores mobiliarios	100%	100%	12.711	Metrovacesa	-
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A. (1)	Valladolid	Gestión agua	100%	100%	60	Metrovacesa	-
Bami Berlin Grundstück GmbH (1)	Berlin	Valores mobiliarios	100%	100%	-	Metrovacesa	-
Bami Berlin Verwaltungs GmbH (1)	Berlin	Valores mobiliarios	100%	100%	28	Metrovacesa	-
ar Inmogestión, S.A. (1)	Madrid	Admón. y representación de I.I.C.	100%	100%	606	Metrovacesa	-
adorma 2003, S.L. (1)	Madrid	Construcción y venta	100%	100%	93	Metrovacesa/CCM	-
lobal Murex Iberia, S.L. (1)	Madrid	Construcción y venta	100%	100%	0	Metrovacesa/CCM	-
Zingumun Iberia, S.L. (1)	Madrid	Construcción y venta	100%	100%	0	Metrovacesa	-
Atlantys Espacios Comerciales, S.L. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	100%	11.915	Metrovacesa/CCM	-
abitatrix, S.L.(1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	2.428	Metrovacesa/CCM	-
entapolitano, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	59	Metrovacesa/CCM	-
Grupo Gecina (1)	Paris	Alquiler	69%	69%	3.677.749	Metrovacesa	PriceWaterhou- seCoopers/ Mazars
Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.L.(1)	Madrid	Alquiler	100%	-	34.901	Metrovacesa	-
<b>ASOCIADAS:</b>							
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L. (3)	Toledo	Suelo Industrial	40%	40%	204	Metrovacesa	Ernst & Young
esiter Integral, S.A. (3)	Madrid	Residencias 3ª edad	49%	49%	57	Metrovacesa	-
Promociones Residenciales Sofetral, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	30%	30%	1.049	Metrovacesa	Deloitte
Nova Cala Villajoyosa, S.A. (3)	Madrid	Const y Venta	26%	26%	314	Metrovacesa	-
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A. (3)	Barcelona	Const y Venta	20%	20%	90	Metrovacesa	-
espacios del Norte, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	20%	20%	176	Metrovacesa	-
aldicsa, S.A. (3)	Valencia	Const y venta	33%	33%	1.402	Metrovacesa	-
L'Esplai Valencia, S.L. (3).	Valencia	Const. y Venta	37%	37%	225	Metrovacesa	KPMG
Jaureguizahar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L. (3)	Bilbao	Const. y Venta	45%	45%	12.711	Holding Jaureguizahar	Attest Consulting
Grupo Planiger, S.A. (3)	Madrid	Residencias 3ª edad	35%	35%	7.130	Metrovacesa	KPMG
Grupo Asturcontinental (3)	Asturias	Const. y Venta	50%	50%	562	Metrovacesa	Audiasur ec.aud. SL
Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A. (3)	Valencia	Const. y Venta	44%	44%	265	Metrovacesa	Elena Quirol
Campus Patrimonial, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	44%	44%	4.380	Metrovacesa	PriceWaterhou- seCoopers
Grupo Promociones Coto de los Ferranes (3)	Asturias	Const. y Venta	50%	50%	2.404	Metrovacesa	Audiasur ec.aud. SL
Planiger Milenium, S.A. (3)	Madrid	Residencias 3ª edad	35%	35%	718	Metrovacesa	KPMG
Globalmet, S.A. (3)	Madrid	Construcción y venta	40%	40%	801	Metrovacesa	Deloitte
Promociones Vallebramen, S.L. (3)	Madrid	Construcción y venta	50%	50%	15.901	Metrovacesa	-
promotora inmobiliaria Margen Derecha, S.L. (3)	Bilbao	Const. y Venta	73%	73%	13.050	Metroparque/Jaureguiz ahar	-
Alqlunia, 13, S.L. (3)	Burgos	Const. y Venta	42%	42%	2.512	Habitatrix	-
Desarrollos Industriales Gran Europa 21, S.L. (2)	Madrid	Industrial	14%	15%	1.690	Pegesa	Attest Consulting



017666254

CLASE 8.ª

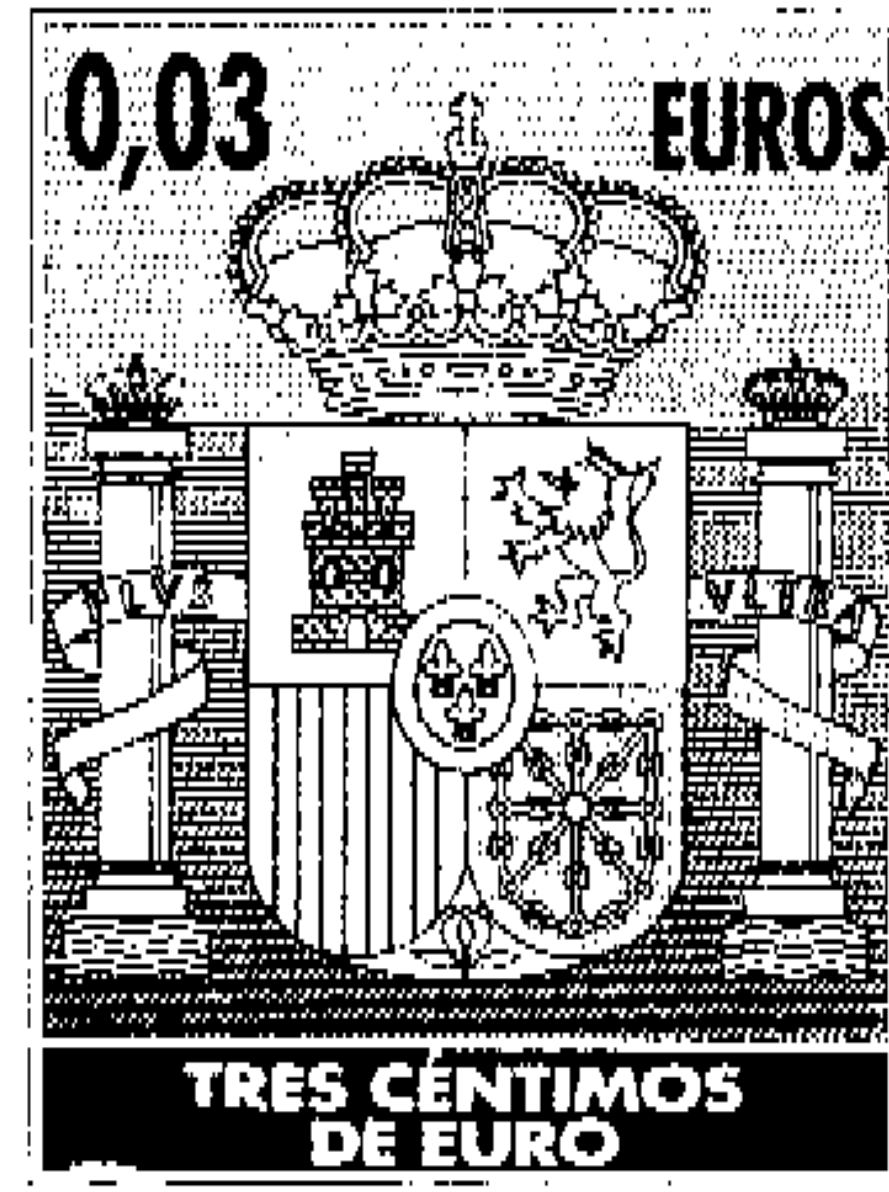
Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Coste Neto a 31-12-2006 Miles de euros	Accionista	Auditores
			2006	2005			
<b>NO CONSOLIDADAS:</b>							
Nazaret y Desarrollo, S.A.	Valencia	Const. y Venta	17%	17%	225	Metrovacesa	-
Benicassim Golf, S.L.	Valencia	Const. y Venta	15%	15%	1.695	Metrovacesa	Ernst & Young
Parque Central Agente Urbanizador	Valencia	Const. y Venta	11%	11%	1.950	Metrovacesa	Deloitte
Live in Spain	Madrid	Publicidad	4%	4%	6	Metrovacesa	-
Volca Inmuebles, S.L.	Valencia	Construcción y venta	10%	10%	1.782	Metrovacesa	-

- (1) Sociedades consolidadas mediante el sistema de integración global.
- (2) Sociedades consolidadas mediante el sistema de integración proporcional.
- (3) Sociedades consolidadas por el método de la participación.





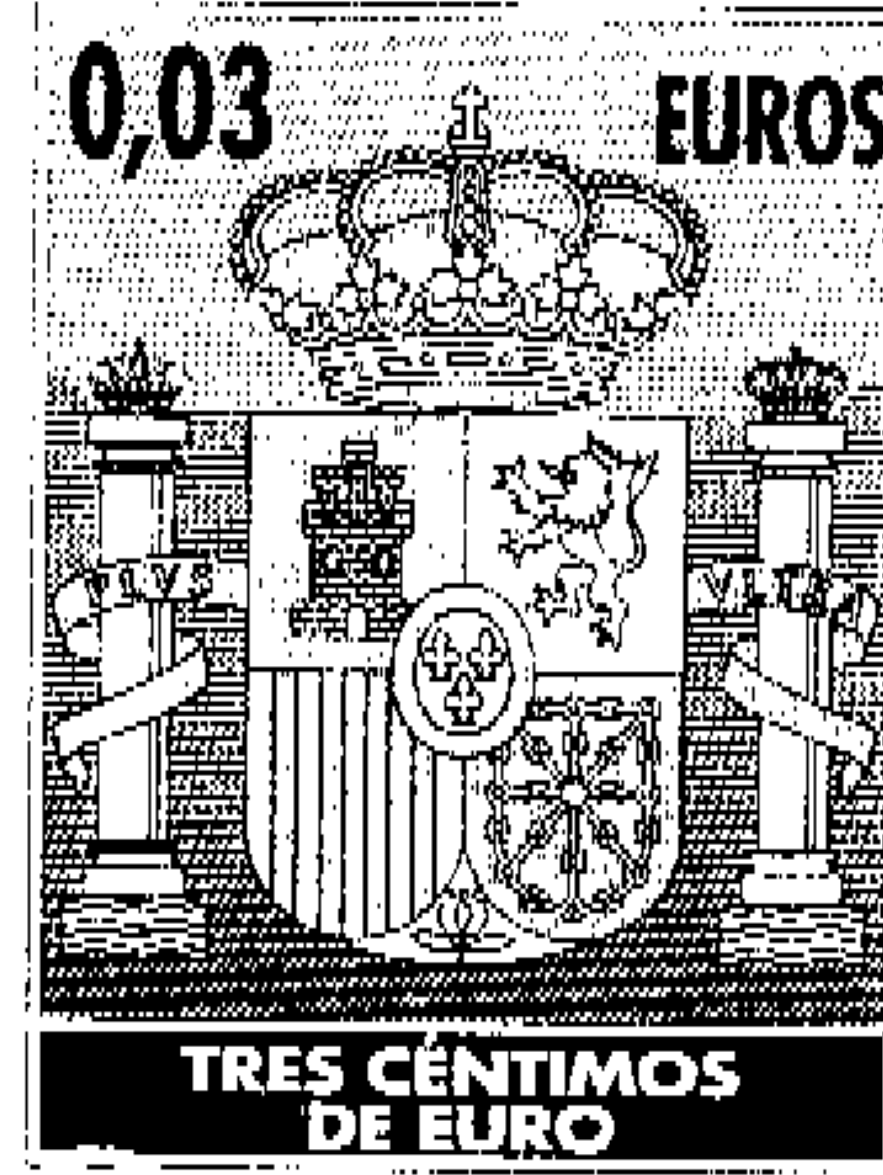
CLASE 8.<sup>a</sup>



017666255

## **Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes**

Informe de Gestión Consolidado del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2006



017666256

CLASE 8.<sup>a</sup>**Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes**Informe de Gestión Consolidado del ejercicio terminado  
el 31 de diciembre de 2006**1. Evolución de los negocios**

La cuenta de resultados que se presenta a continuación ha sido preparada de acuerdo con criterios de gestión e incluye ciertas reclasificaciones, de importancia poco relevante, con respecto a su presentación en las Cuentas Anuales, y que afectan únicamente a algunas partidas intermedias que se ven reclasificadas pero que en ningún caso afectan al resultado neto.

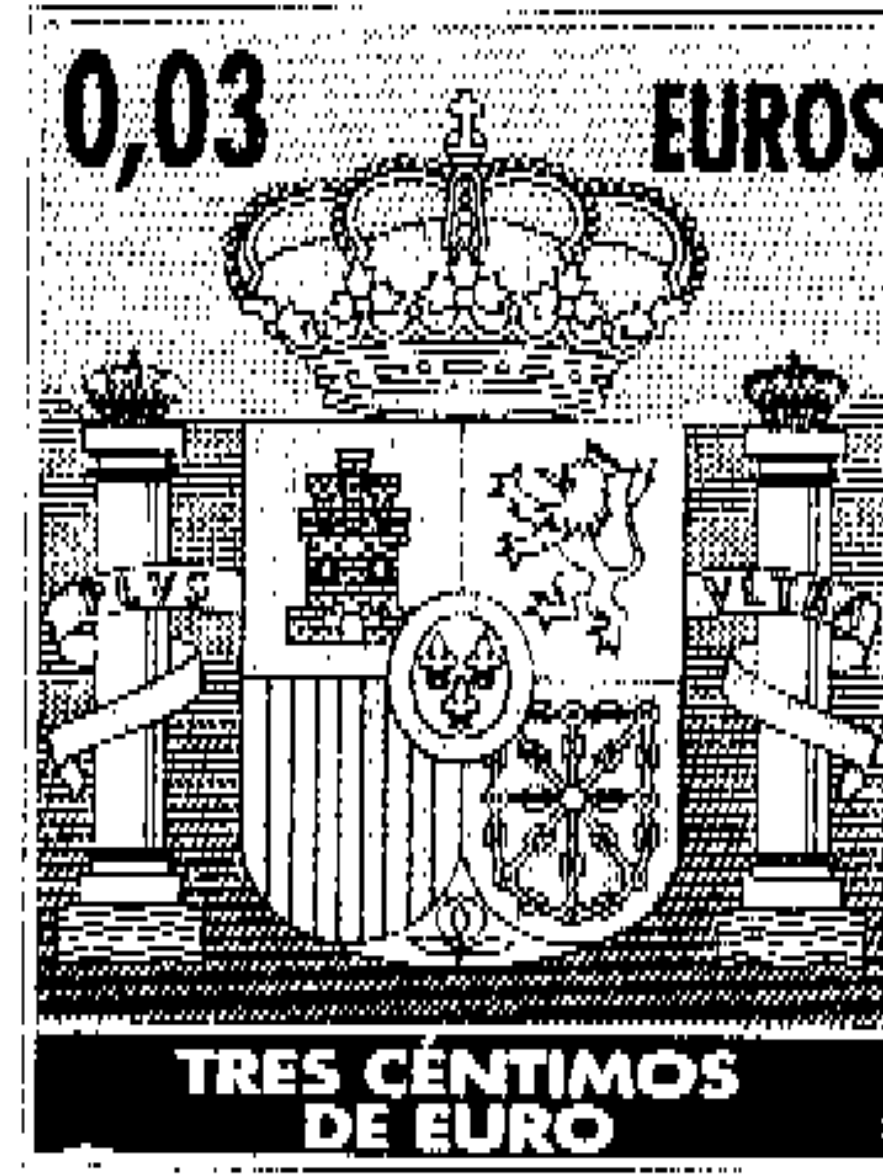
Los estados financieros han sido elaborados con el criterio de valor de mercado de las propiedades de inversión, dentro de las alternativas que ofrecen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIC 40).

Millones de euros	2006	2005	% Variación
Ingresos por Alquiler	770,5	489,4	57,4%
Ventas de Activos	831,4	484,2	71,7%
Promoción de Vivienda	621,8	578,0	7,6%
Solares y Terrenos	92,4	65,2	41,7%
Servicios	10,4	11,0	-6,1%
<b>Total Ingresos</b>	<b>2.326,5</b>	<b>1.627,8</b>	<b>42,9%</b>
Margen bruto Alquileres	697,3	416,2	67,6%
Margen bruto Ventas de Activos	160,1	157,4	1,7%
Margen bruto Promoción de Vivienda	235,4	195,4	20,4%
Margen bruto Solares y Terrenos	54,6	16,7	227,4%
Margen bruto Servicios	5,7	8,9	-36,1%
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>1.153,1</b>	<b>794,7</b>	<b>45,1%</b>
Gastos de Personal y Estructura	(172,8)	(116,1)	48,9%
<b>Beneficio Operativo Bruto (EBITDA) antes de variación de valor</b>	<b>980,3</b>	<b>678,6</b>	<b>44,5%</b>
Variación de valor de las propiedades de inversión	1.829,2	337,3	442,3%
<b>Beneficio Operativo Bruto (EBITDA) después de variación de valor</b>	<b>2.809,5</b>	<b>1.015,9</b>	<b>176,6%</b>
Amortizaciones	(9,3)	(9,2)	37,0%
Provisiones	(2,3)	0,4	-663,2%
Pérdidas netas por deterioro	2,0	(1,8)	-210,8%
<b>Beneficio Operativo Neto (EBIT)</b>	<b>2.799,9</b>	<b>1.005,3</b>	<b>178,5%</b>
Gastos financieros (netos de ingresos)	(359,5)	(260,6)	37,9%
Capitalización gastos Financieros	52,2	42,1	24,0%
Resultado financiero neto	(307,3)	(218,5)	40,6%
Participación Equivalencia	13,1	19,4	-32,6%
Variación de valor de instrumentos financieros	58,8	22,6	160,1%
<b>Beneficio Antes de Impuestos (BAI)</b>	<b>2.564,5</b>	<b>828,8</b>	<b>209,4%</b>
Impuestos	(277,6)	(131,0)	111,9%
Minoritarios	(495,3)	(85,9)	476,5%
<b>BENEFICIO NETO ATRIBUIBLE</b>	<b>1.791,5</b>	<b>611,8</b>	<b>192,8%</b>





CLASE 8.<sup>a</sup>



017666257

#### a) Evolución de los ingresos y margen bruto

La **cifra total de ingresos analítica** durante 2006 ha ascendido a 2.326,5 millones de euros, representando un crecimiento del 42,9% con respecto al año anterior. El crecimiento viene explicado tanto por la buena evolución en todas las áreas de negocio claves del Grupo, como por el efecto de la consolidación del ejercicio completo de Gecina, frente a siete meses en el ejercicio 2005.

Los **ingresos de alquiler** han pasado de 489,4 a 770,5 millones de euros en 2006. De ellos, 202,1 millones de euros corresponden a España, con un crecimiento del 5,5%, y 568,4 millones de euros a Francia. La tasa de ocupación de la superficie en explotación ascendía al 95,9% al final del ejercicio 2006, frente al 95,4% del ejercicio 2005.

Las **ventas de activos de alquiler** han aumentado un 71,7% hasta 831,4 millones de euros. El precio de venta ha superado en un 31% la valoración de diciembre de 2005, lo que ha permitido registrar unas importantes plusvalías de 160,1 millones de euros. Las ventas más significativas han sido: el 50% del Edificio España en Madrid por importe de 138,6 millones de euros, una cartera de 25 edificios de oficinas en París y sus alrededores por importe de 304,0 millones de euros, y 717 apartamentos de la filial francesa Gecina, por importe de 323,4 millones de euros.

Las **ventas de promoción residencial** han aumentado un 7,6% hasta 621,8 millones de euros en 2006, con 2.538 unidades entregadas y contabilizadas. El margen bruto porcentual se ha situado en un 37,9%, frente al 33,8% en el año anterior.

Las **ventas de suelo** han crecido un 41,7%, alcanzando los 92,4 millones de euros, con un margen bruto del 59,1%. Los precios de venta superan en más del 30% la valoración de diciembre de 2005. Estas ventas se corresponden principalmente con 13 parcelas que suman 85.620 m<sup>2</sup>, ubicadas en el norte de España (55%), Andalucía Occidental (30%), Madrid/Centro (1%) y Almería (14%).

El **margen bruto total consolidado del Grupo**, que equivale a la contribución combinada de todas las áreas de negocio antes de gastos generales, ha ascendido a 1.153,1 millones de euros, es decir, un 45,1% superior al año anterior, con una mejora sustancial del margen de ingresos de alquiler y de ventas de suelo.

#### b) Resultado operativo

La **variación de valor de las propiedades de inversión** asciende a 1.829,2 millones de euros, debido al incremento de valor experimentado tanto en el mercado de España como en el de Francia.

El **EBITDA** ha alcanzado los 2.809,5 millones de euros, con un crecimiento del 176,6%. Si se excluye la variación de valor de los activos, el crecimiento del EBITDA consolidado es del 44,5%. El **margen EBITDA sobre ingresos antes de revalorización de activos** mejoró, pasando del 41,7% al 42,1%.

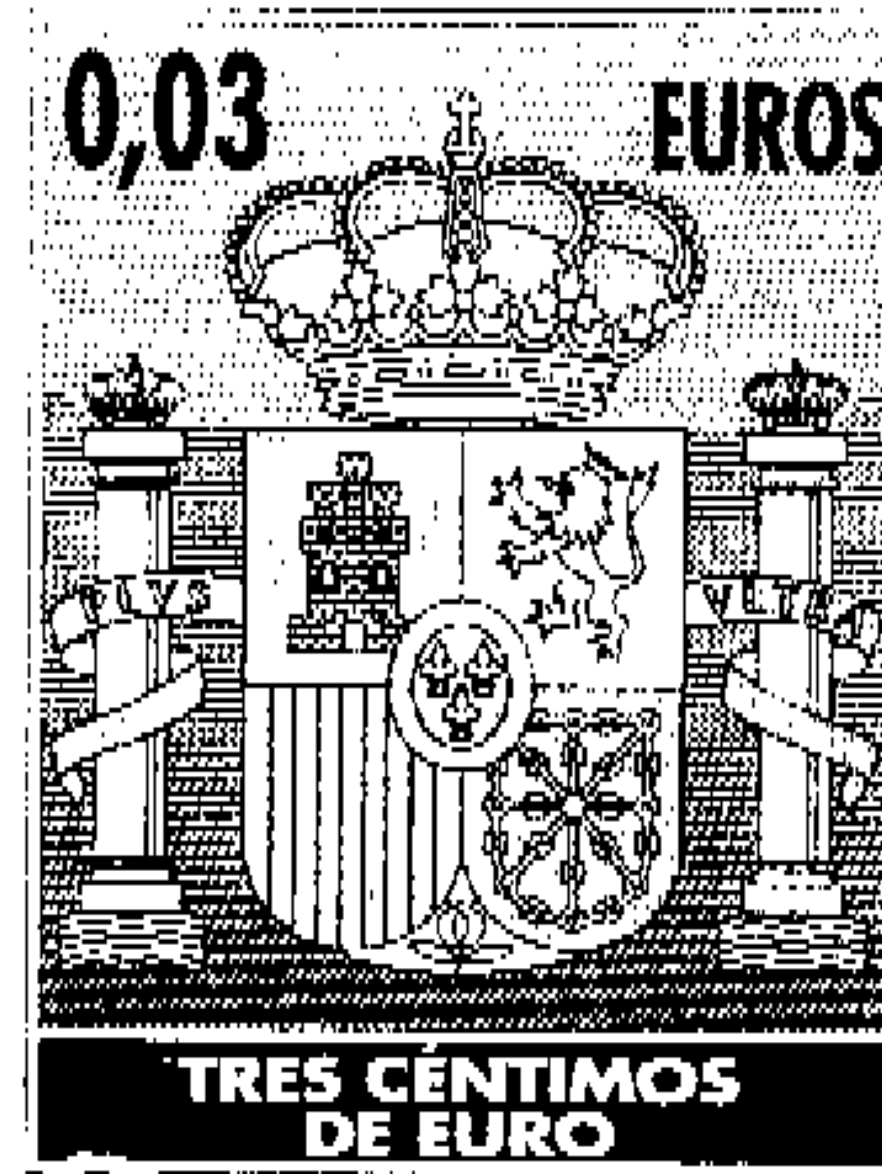
El **total de gastos generales y de personal** suman 172,8 millones de euros, lo que supone un crecimiento del 48,9%. Los gastos generales y de personal aumentan fundamentalmente por la consolidación de Gecina. En España, estos gastos han aumentado un 4,4%.

#### c) Resultado financiero

El **resultado financiero** ha variado un 40,6% hasta 307,3 millones de euros, debido a la deuda contraída para adquirir Gecina, así como por la consolidación de los gastos financieros de la filial francesa. El **coste medio de la deuda financiera** ha sido de un 4,0% en el 2006 frente a un coste del 4,2% en 2005.



CLASE 8.<sup>a</sup>



017666258

El Grupo ha contabilizado unas ganancias de 58,8 millones de euros relacionadas con las coberturas de tipos de interés en la filial Gecina. Por otro lado, las coberturas del mismo tipo contratadas en España han tenido una revalorización bruta de 67,2 millones de euros, que se han llevado directamente al Patrimonio Neto por considerarse coberturas perfectas según las NIIF.

#### d) Otras partidas de la cuenta de resultados

Las filiales consolidadas por el método de la participación han aportado 13,1 millones de euros a los resultados del Grupo, un 32,6% inferior al año 2005. Este menor valor se debe a la destacada aportación del Grupo Gecina, que entre los meses de marzo y mayo de 2005 fue consolidada por el método de la participación en virtud del 30% inicialmente adquirido, mientras que este año es consolidada desde el comienzo del ejercicio por integración global.

La tasa fiscal efectiva se ha reducido del 15,8% al 10,8%. Esta reducción se debe al mayor peso de las ventas de activos, que tributan al 15% (este año 2007 pasan a tributar al 18%), y también a la baja fiscalidad de la filial francesa Gecina, que opera bajo el régimen fiscal SIIC.

Los resultados atribuidos a minoritarios crecen significativamente hasta 495,3 millones de euros, de los cuales 489,3 millones de euros se corresponden al 29,21% de porcentaje efectivo de Gecina que está en manos de otros accionistas distintos de Metrovacesa, sin incluir la autocartera.

#### e) Resultado neto

El beneficio neto consolidado crece un 192,8% hasta 1.791,5 millones de euros. El beneficio por acción (BPA) crece un 153,4% hasta 17,60 euros, tras haber aumentado el número medio de acciones en un 15,6%.

Excluyendo la variación de valor de los activos, junto con su impacto en impuestos y minoritarios, el resultado neto subiría un 36,1% hasta 516,0 millones de euros. El beneficio por acción sin revalorización de activos asciende a 5,07 euros por acción, lo que supone un crecimiento del 17,8% con respecto al ejercicio anterior.

## 2. Inversiones del ejercicio 2006

El ejercicio 2006 destaca por la fuerte actividad inversora del Grupo. Las inversiones realizadas y formalizadas ascienden a 2.619,9 millones de euros, según se detalla en la tabla a continuación. Por actividades, 2.416,5 millones de euros se han destinado al negocio de alquiler y 203,4 millones de euros al de promoción y suelo.

Inversiones contabilizadas en el ejercicio 2006			
Millones de euros	España	Francia (*)	Total Grupo
Inversiones patrimonio	492,5	1.924,0	2.416,5
Inversiones suelo residencial	203,4	-	203,4
Total Inversiones contabilizadas	695,9	1.924,0	2.619,9

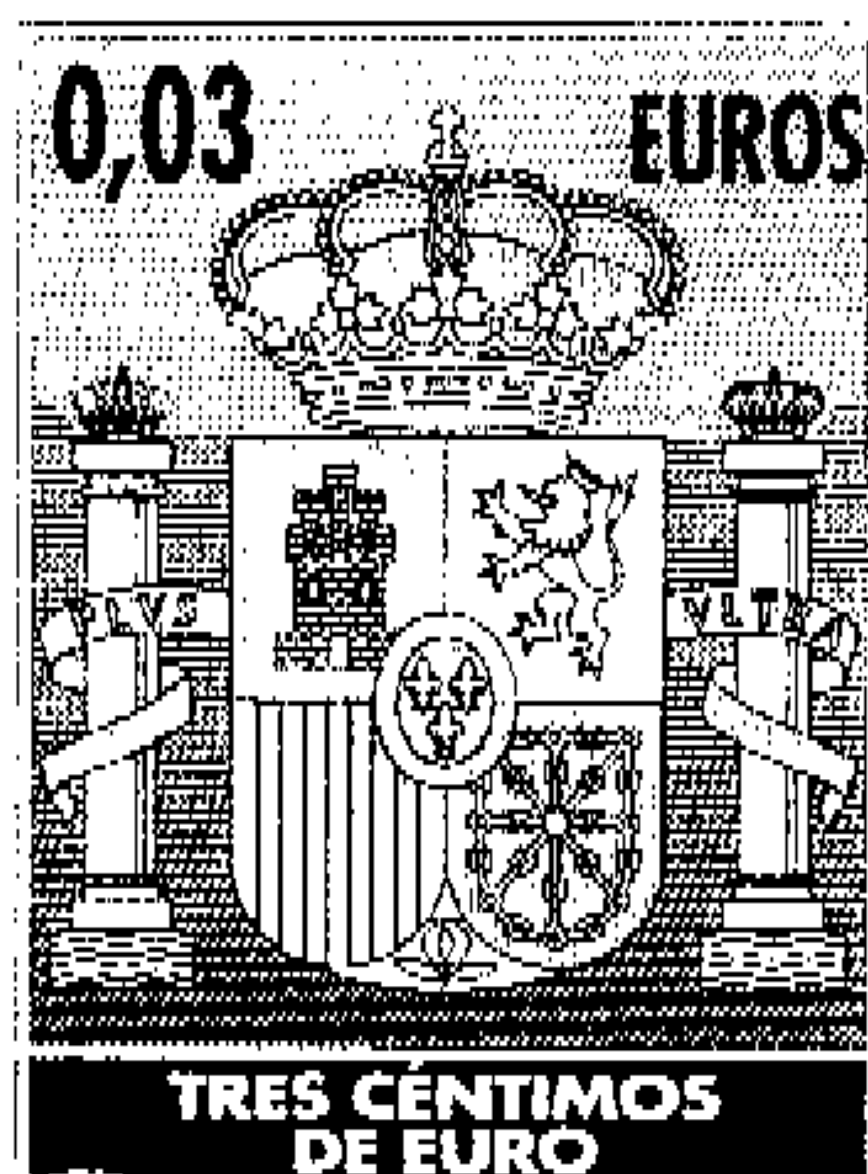
(\*) Incluye inversiones en Sofco

Durante el año 2006 se han realizado **Inversiones en Patrimonio** por importe de 2.416,5 millones de euros. Por países, el 20% de las inversiones se han producido en España y el 80% en Francia (Gecina). Por





CLASE 8.<sup>a</sup>



017666259

tipo de inversión, el 60% se corresponde con adquisiciones de edificios en explotación, y el 40% a proyectos en desarrollo o en mejoras de edificios.

Inversiones Patrimonio 2006 (*)			
Millones de euros	España	Francia	Total Grupo
Adquisición inmuebles en explotación	61,1	1.389,5	1.450,6
Inversiones en proyectos y mantenimiento	431,4	534,5	965,9
Total inversiones en patrimonio	492,5	1.924,0	2.416,5

(\*) Incluye inversiones en Sofco

**Adquisiciones de inmuebles en explotación:** durante 2006, se han adquirido 67 inmuebles (848.675 m<sup>2</sup>). Esto suma una inversión de 1.450,6 millones de euros, con un yield medio del 6%. Por segmentos, el 39% de las inversiones se ha centrado en el segmento de oficinas, el 38% en hospitales, el 20% en naves industriales y el 3% restante en otros segmentos. Adquisiciones más significativas:

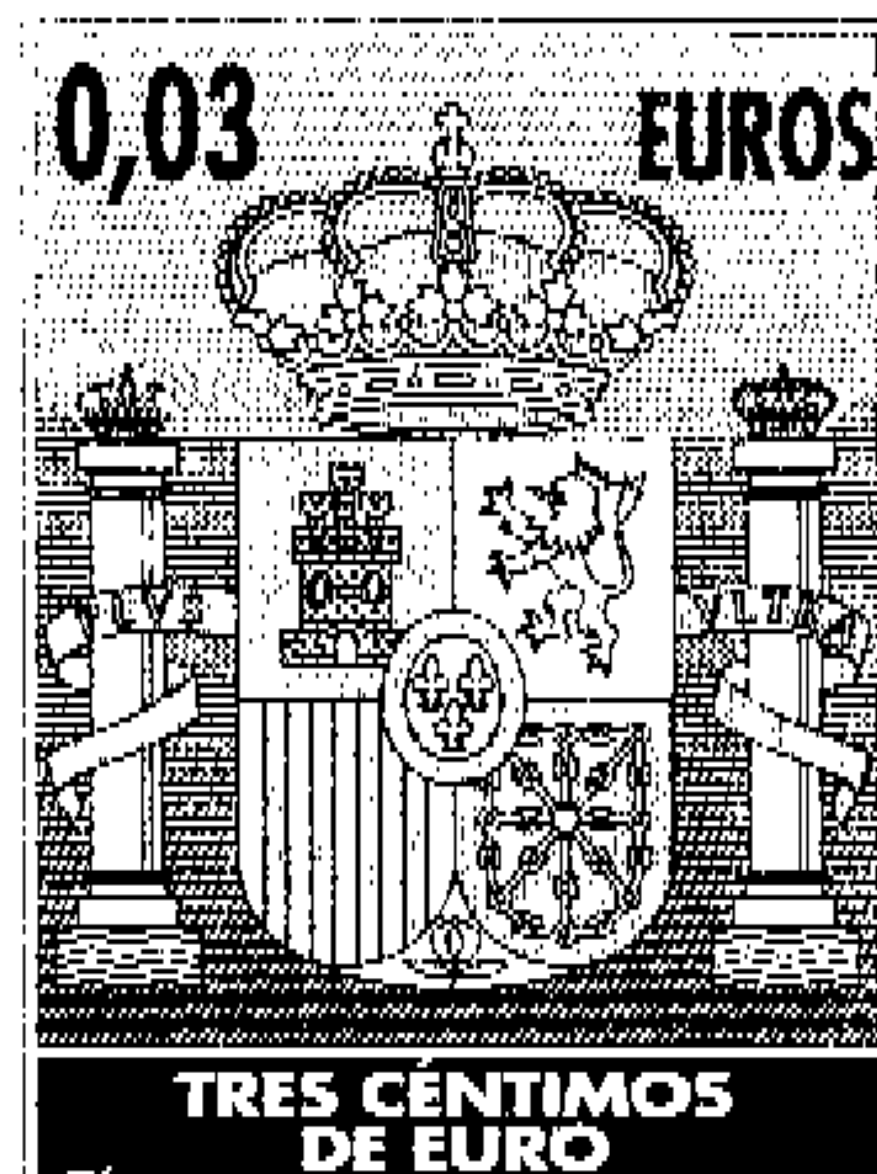
- Adquisición de dos edificios de oficinas por 399,7 millones de euros: Les Portes de la Defense (42.788 m<sup>2</sup>) y Le Mazagran (14.341 m<sup>2</sup>), ambos alquilados al 100%.
- Edificio de oficinas Valmy en Montreuil (París): En el segundo trimestre de 2006, Gecina ha adquirido este edificio de 29.444 m<sup>2</sup> de nueva construcción por importe de 140,7 millones de euros. En estos momentos, el edificio se encuentra alquilado al 100%, frente al 25% del momento de su adquisición.
- Cartera de 28 hospitales de Générale de Santé (Francia) por 536 millones de euros: En el mes de septiembre se completó la adquisición de una cartera de 28 clínicas en Francia. Los hospitales siguen siendo gestionados por Générale de Santé mediante contratos de alquiler a largo plazo hasta 2016-2020. Esta adquisición se realizó a través de Sofco, sociedad participada en un 38% por Gecina.
- Cartera de 30 naves logísticas (Francia): En junio de 2006, Gecina adquirió una cartera de 30 naves logísticas en explotación (389.424 m<sup>2</sup>) por un importe total de 284 millones de euros. La tasa de ocupación de las naves en explotación es del 96%.

**Inversiones en proyectos y mantenimiento:** durante 2006, se ha invertido una cantidad total de 965,9 millones de euros en proyectos para alquiler, incluyendo 108,3 millones de euros de mantenimiento. En España, se han invertido 196,7 millones de euros en proyectos ya existentes, 218,7 millones de euros en proyectos nuevos y 16,0 millones de euros en mantenimiento. En Francia, se han invertido 391,5 millones de euros en proyectos ya existentes, 50,7 millones de euros en proyectos nuevos y 92,3 millones de euros en mantenimiento.

En cuanto a **Inversiones en Suelo** para promoción de viviendas en España, la inversión ha ascendido a 203,4 millones de euros, con un total de 256.832 m<sup>2</sup> edificables.

### 3. Situación Financiera

A final de diciembre de 2006, la deuda financiera neta del Grupo asciende a 9.478,2 millones de euros, lo que supone un aumento respecto a los 8.316,2 millones de euros de diciembre de 2005 motivado principalmente por las inversiones realizadas en inmuebles durante este ejercicio.



017666260

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

El ratio de endeudamiento (deuda financiera neta sobre valor de mercado de los activos o *loan-to-value*) se sitúa actualmente en un 47,1%, frente al 52,9% en diciembre de 2005. Este nivel de endeudamiento se encuentra dentro del rango definido por la compañía como objetivo a largo plazo, que es del 45-50%.

Las siguientes tablas muestran la evolución financiera del Grupo, tanto del endeudamiento financiero como el de no financiero durante los dos últimos ejercicios.

**ENDEUDAMIENTO FINANCIERO**

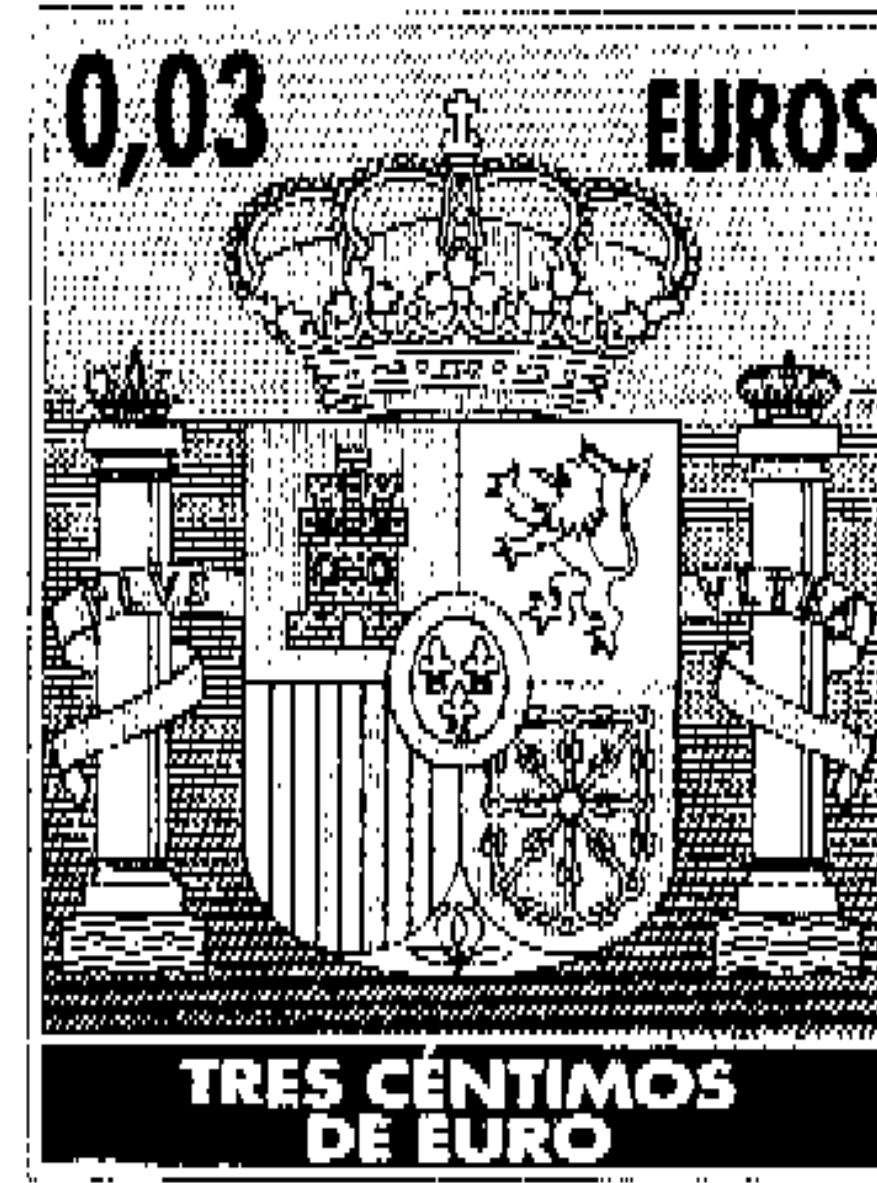
	Millones de euros		
	2006	2005	% Variación
Endeudamiento financiero no corriente	8.548,4	7.573,6	12,9%
Endeudamiento financiero corriente	1.415,1	1.092,1	29,6%
Total endeudamiento financiero	9.963,5	8.665,7	15,0%
- Disponible y Derivados con valor positivo	(485,3)	(349,5)	38,9%
<b>= Deuda financiera neta</b>	<b>9.478,2</b>	<b>8.316,2</b>	<b>14,0%</b>

**ENDEUDAMIENTO NO FINANCIERO**

	Millones de euros		
	2006	2005	% Variación
Otras deudas no corrientes	978,3	783,0	24,9%
<b>Endeudamiento no financiero no corrientes</b>	<b>978,3</b>	<b>783,0</b>	<b>24,9%</b>
Acreeedores comerciales corrientes	781,1	542,0	44,1%
Otras deudas no financieras corrientes	215,8	349,3	-38,2%
<b>Endeudamiento no financiero corriente</b>	<b>996,9</b>	<b>891,3</b>	<b>11,9%</b>
<b>= Total Endeudamiento no financiero</b>	<b>1.975,2</b>	<b>1.674,3</b>	<b>18,0%</b>

La estructura financiera del Grupo al cierre de 2006, se resume en las siguientes tablas:





017666261

**CLASE 8.<sup>a</sup>****ESTRUCTURA DEL PASIVO**

	Millones de euros		
	2006	2005	% Variación
Fondos Propios	6.482,4	4.380,7	48,0%
Deuda financiera y no financiera no corrientes	9.526,8	8.356,6	14,0%
Otras partidas no corrientes (*)	58,0	57,8	0,2%
<b>Recursos permanentes</b>	<b>16.067,2</b>	<b>12.795,1</b>	<b>25,6%</b>
Deuda financiera y no financiera corriente	2.412,0	1.983,4	21,6%
Otras partidas corrientes (*)	67,0	61,5	9,1%
<b>= Total Pasivo</b>	<b>18.546,2</b>	<b>14.840,0</b>	<b>25,0%</b>

**ESTRUCTURA DE FINANCIACIÓN**

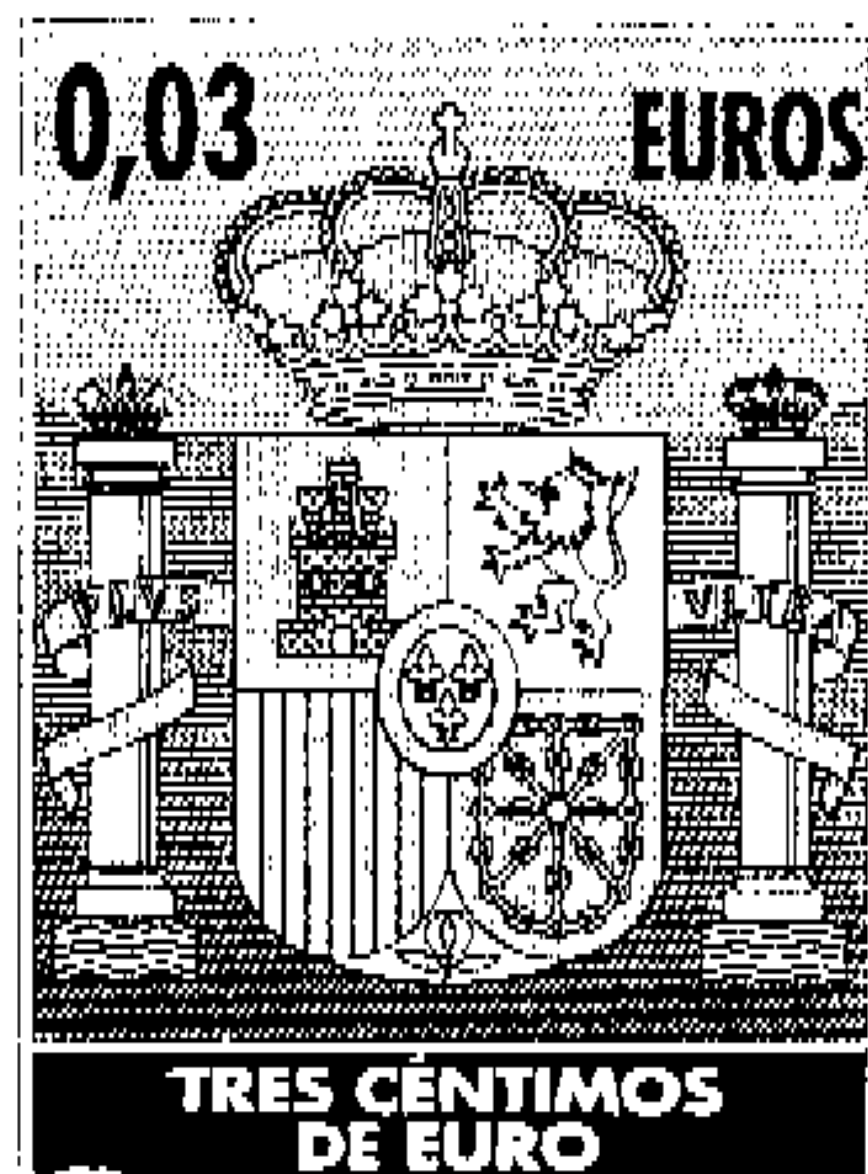
	% sobre Total Balance	
	2005	2006
Fondos Propios	29,5%	35,0%
Deuda financiera y no financiera no corriente	56,3%	51,4%
Otras partidas no corrientes (*)	0,4%	0,3%
Recursos permanentes	86,2%	86,7%
Deuda financiera y no financiera corriente	13,4%	13,0%
Otras partidas corrientes (*)	0,4%	0,3%
<b>= Total Pasivo</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

(\*) Otras partidas incluyen provisiones corrientes y no corrientes.

**RATIOS ESTRUCTURA FINANCIERA (%)**

	2006	2005
Fondos Propios / Total Pasivo	35,0%	29,5%
Endeudamiento Total / Fondos Propios	184,2%	236,0%
Deuda Financiera Neta / Fondos Propios	146,2%	189,8%
Deuda Financiera Bruta / Total Pasivo	53,7%	58,4%
Deuda Financiera c/p / Total Deuda Financiera	14,2%	12,6%
Disponible / Deuda Financiera c/p	34,3%	32,0%

La deuda financiera con entidades de crédito del Grupo se encuentra distribuida entre un total de 93 entidades financieras. De estas, 23 participan exclusivamente en el préstamo sindicado obtenido para la financiación de la adquisición de Gecina y refinanciado el 5 de junio de 2006. Las cinco primeras entidades financieras proporcionan el 31,52% de la deuda financiera con entidades de crédito del Grupo. El 75% del endeudamiento financiero con entidades de crédito se encuentra distribuido entre 22 entidades.



017666262

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

Ninguna de la entidades financieras con participación representadas en el Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A., es decir Caja de Ahorros del Mediterráneo, CAM, Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, y Caja Castilla la Mancha Corporación, S.A. superan a nivel individual más del 2,1 % de la deuda financiera con entidades de crédito, sin incluir leasings, y en su conjunto no superan el 3,80 % de la deuda financiera con entidades de crédito.

#### **4. Gestión del riesgo financiero y uso de instrumentos de cobertura**

El Grupo Metrovacesa utiliza instrumentos financieros que le permiten cubrir parcialmente la exposición al riesgo financiero, en relación tanto al tipo de interés como a la tasa de inflación.

##### ***a) Riesgo de tipo de interés***

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). Mediante estas operaciones el Grupo ha intercambiado 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 o estimados. Existen también derivados que transforman el tipo fijo en variable, actuando principalmente sobre las obligaciones del Grupo Gecina.

Como regla general, el periodo máximo de cobertura es de 6 años y el importe cubierto oscila entre el 50-70% de la deuda financiera, en función de la situación del mercado y su evolución prevista. Al final del ejercicio 2006, el 62,4% de la deuda financiera con entidades de crédito a se encontraba a tipo fijo o cubierta con derivados.

##### ***b) Riesgo de inflación***

El riesgo producido por la variación de la tasa de inflación, a la que están referenciados buena parte de los contratos de arrendamiento. El Grupo ha contratado swaps de inflación para asegurar el crecimiento de un importe de 102.647 miles de euros de rentas de patrimonio generadas en España a una tasa fija acumulable del 3,07%.

#### **5. Evolución previsible de la Sociedad**

##### ***a) Situación de los mercados inmobiliarios***

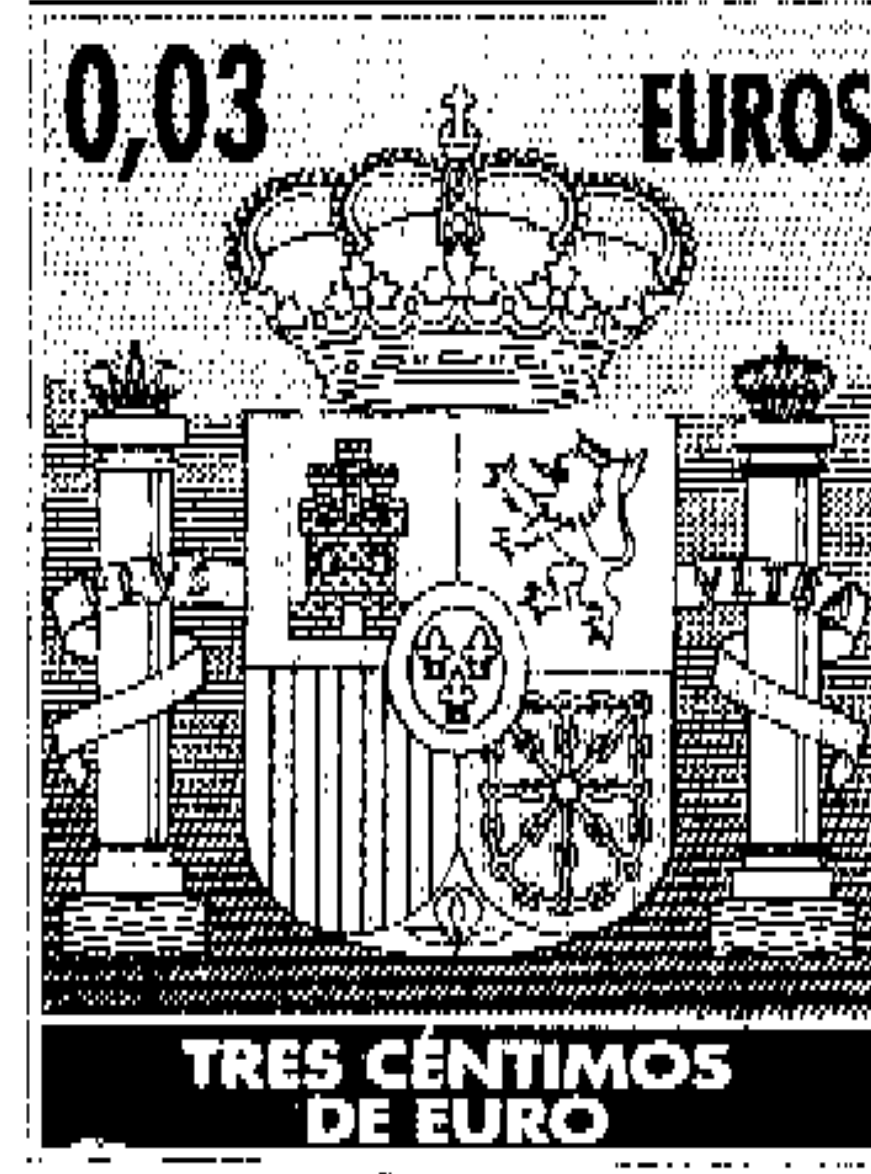
En términos globales, la economía internacional avanza en una fase expansiva, consolidándose una tasa de crecimiento mundial en torno al 5%. En el ámbito europeo, las cifras se reducen hasta el 3% para la UE-25, mientras España crece por encima de la media europea, alcanzando un crecimiento del PIB de 3,8% en 2006. Para 2007, se prevé una ligera desaceleración en el crecimiento de España, que no será pronunciada, porque la economía europea ha comenzado a repuntar y es probable que se generen más exportaciones e inversiones extranjeras. Durante los últimos años, la competitividad de la producción española ha empeorado ligeramente, con una inflación superior a la de la zona Euro. El saldo comercial mejoró ligeramente a finales de año pero las importaciones superaron en un 26,6% a las exportaciones, dando como resultado el aumento del déficit comercial en un 19,4% y el incremento del 32% en el déficit por cuenta corriente. El saldo negativo de la balanza por cuenta corriente asciende al 8,7% del PIB español.

El entorno macroeconómico sigue siendo moderadamente favorable para el negocio inmobiliario. Los tipos de interés han comenzado una fase de subidas, llegando hasta el 3,75% a principios de 2007, (tipo oficial del Banco Central Europeo del 3,75% y bono a 10 años del 3,98%), dificultando la financiación de inversiones en una actividad tan intensiva en capital como la inmobiliaria. La tasa de inflación prevista para





CLASE 8.<sup>a</sup>



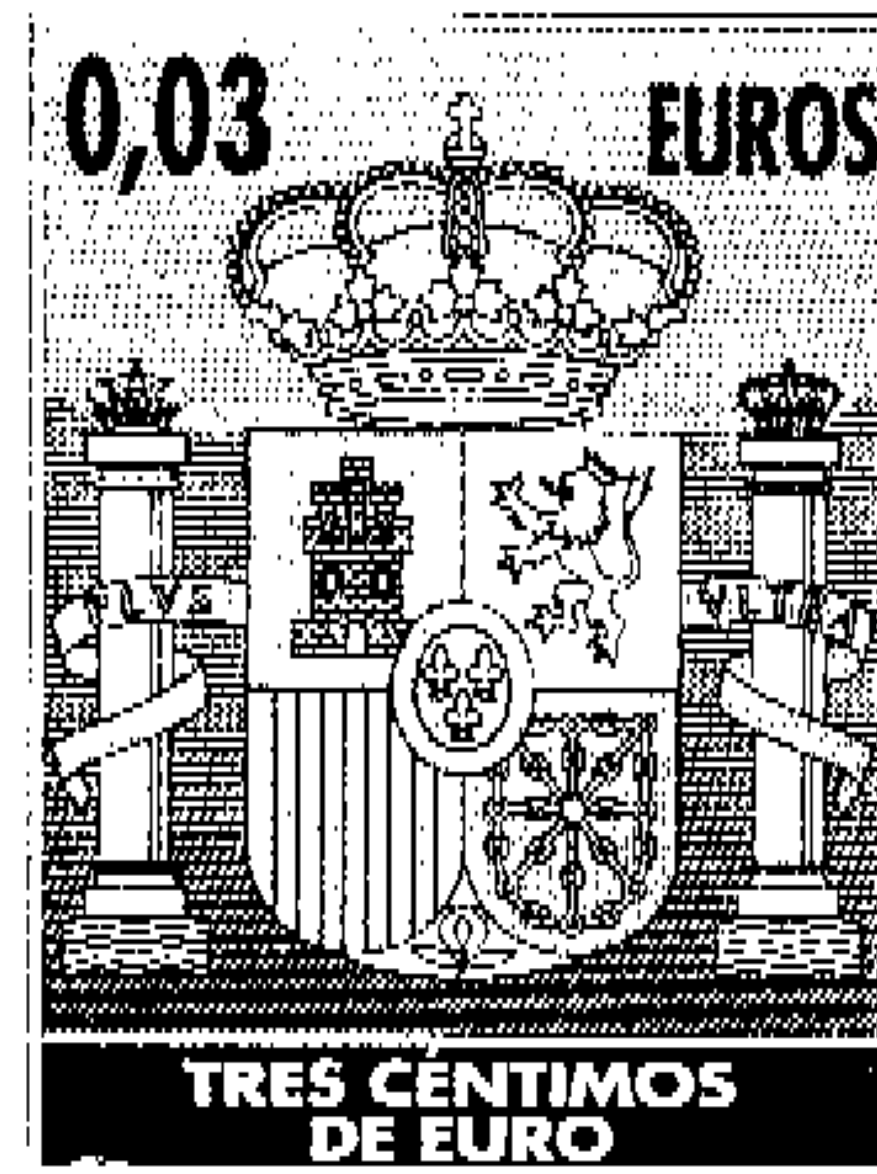
017666263

2007 es ligeramente superior al 2%, dando cierta estabilidad a la economía. Si bien los tipos de interés han comenzado a subir ligeramente a principios de 2007, se estima que el impacto podría ser el de moderar suavemente algunas de las tendencias existentes, no llegando a dañar en modo alguno el impulso de la economía en general, y del mercado inmobiliario en particular.

A continuación se comenta la situación del mercado en cada uno de los principales segmentos de actividad inmobiliaria.

- **Oficinas.** En Madrid, las rentas del distrito de negocios en el transcurso del año subieron un 26,6% y el precio medio ponderado de la ciudad subió un 11,1%, lo que representa una clara consolidación del cambio de tendencia iniciado el pasado año. Este cambio de ciclo se ha producido tras una moderación en el ritmo de construcción de nuevas oficinas, mientras que la demanda ha continuado creciendo. Cabe destacar la importancia creciente de nuevos distritos de negocios en las afueras de Madrid, con el traslado de importantes empresas en busca de edificios más grandes y modernos. Los cuatro principales indicadores de evolución del mercado lograron situarse en valores muy positivos: oferta, absorción, precios e inversiones. Para 2007, en Madrid se espera que continúe el crecimiento de las rentas de alquiler. El mercado de París, cuyo ciclo parece situarse algunos meses por detrás del de Madrid, ha mostrado claros síntomas de recuperación durante 2006, que podrían traducirse en la consolidación del ciclo alcista a lo largo de 2007.
- **Centros comerciales.** El segmento de centros comerciales continúa siendo uno de los más sólidos y dinámicos del sector inmobiliario. Las claves de esta evolución, desde el punto de vista de la demanda, son la fortaleza del consumo privado en España y la construcción de nuevas viviendas en las afueras de las grandes ciudades, creando una demanda natural para los centros comerciales. Por otro lado, las grandes cadenas de alimentación, moda y franquicias en general continúan con fuertes planes de expansión, siendo el perfil inversor dominado por el inversor extranjero. Las rentas de alquiler han aumentando en 2006 un 8,9%, y se espera que continúe esta tendencia en 2007, aunque con crecimientos ligeramente más moderados.
- **Hoteles.** Francia y España son los dos primeros países receptores de turismo en el mundo, de forma que sus respectivos sectores hoteleros son especialmente atractivos desde el punto de vista inmobiliario. Tras varios ejercicios marcados por la caída en los resultados hoteleros, el año 2006 confirma la recuperación en términos de ingresos por habitación (revpar) en la que han influido factores tales como el equilibrio entre oferta y demanda (desaparición de la sobrecapacidad) y el empuje del turismo (y concretamente de subsectores como el de convenciones y ferias). De cara a 2007, se espera que se afiance la recuperación.
- **Vivienda.** En los últimos cinco años, el precio de la vivienda en España creció a tasas superiores al 10%. En el año 2006, el crecimiento ha sido ligeramente inferior, el 9,1% interanual, hasta alcanzar 1.991 euros por metro cuadrado. Esta moderación de los precios continúa siendo más acusada en la vivienda usada, que creció el 8,5% durante el último año, acumulando una desaceleración cercana a los seis puntos porcentuales en ese periodo. Los precios de la vivienda nueva, que muestran un comportamiento más estable, crecieron un 9,6%. La fuerte demanda de los últimos años se ha visto favorecida por múltiples factores: demográficos (formación de nuevos hogares e inmigración), económicos (creación de empleo) y financieros (moderados tipos de interés, ausencia de inversiones alternativas).

El volumen de viviendas iniciadas alcanzó un nuevo récord al superar las 800.000 unidades. Los visados de iniciación de vivienda crecieron fuertemente en la segunda mitad del año. El dinamismo de la actividad contrasta con el menor pulso de la demanda, lo que se ha visto reflejado en los precios de la vivienda y en los mayores plazos para obtener las ventas.



017666264

CLASE 8.<sup>a</sup>

Para el año 2007, se estima que los precios seguirán subiendo, si bien a tasas más moderadas, en torno al 3%-8%, en transición hacia una nueva etapa de evolución menos intensa en próximos años. Tras un prolongado periodo de dinamismo elevado de la actividad, del gasto y de los niveles de precios, el sector inmobiliario se encuentra en una etapa de ajuste gradual y ordenado que continuará previsiblemente en 2007. Ello será resultado de un entorno continuista en términos de factores de soporte de carácter más estructural del mercado, como el impulso demográfico, el aumento del empleo y de la demanda de vivienda por parte de no residentes, y de unas condiciones de financiación menos expansivas. Las expectativas de una subida progresiva de los tipos de interés del BCE junto con la continuación de la subida de los precios, ha endurecido las condiciones de accesibilidad a la vivienda. Es previsible que, durante este año, se inicien alrededor de 700.000 viviendas, un ritmo sensiblemente inferior al de 2006.

#### ***b) Expectativas para Grupo Metrovacesa en 2007***

Las expectativas de evolución de los negocios para Grupo Metrovacesa en 2007 son favorables. En el negocio de Alquiler, la evolución del sector permite esperar crecimientos en las rentas de alquiler de los inmuebles, con un ratio de ocupación previsiblemente estable o al alza. Por otro lado, está previsto que entren en explotación cinco nuevos proyectos, que sumarán 128.362 m<sup>2</sup> a la cartera de alquiler del Grupo, tras una inversión total de 565,1 millones de euros.

En la actividad de **Promoción de Vivienda**, al final del ejercicio 2006, Grupo Metrovacesa cuenta con una cartera de pre-ventas de 890,7 millones de euros, equivalente a más de 17 meses de facturación. Esto permite prever, con un alto grado de seguridad, que crecerá la facturación en 2007 en torno al 10%.

En la actividad de **Gestión del Suelo**, se espera un crecimiento notable de la facturación en 2007, si bien con un margen bruto previsiblemente inferior al último ejercicio.

### **6. Estrategia del Grupo**

#### ***a) Estrategia en el negocio de Alquiler***

La estrategia del Grupo Metrovacesa en el negocio de alquiler se centra en los siguientes puntos:

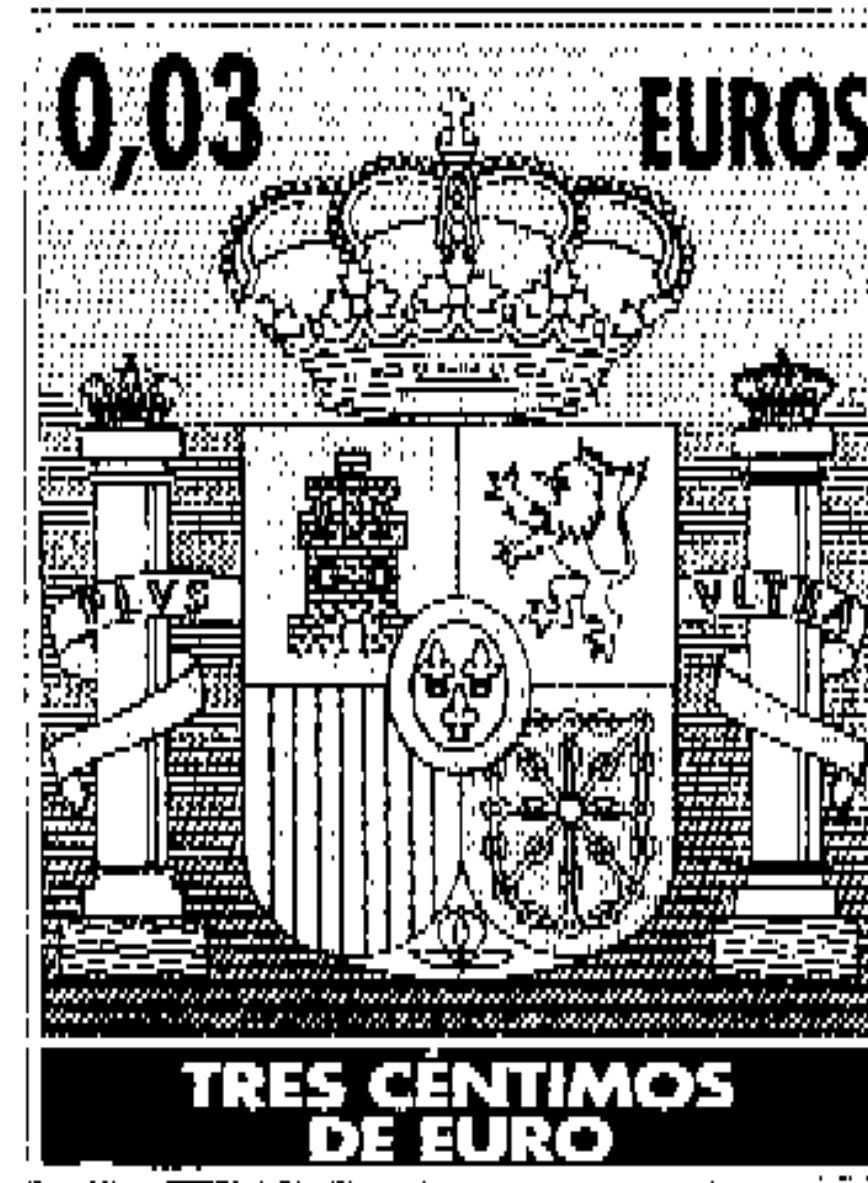
- Búsqueda de una cartera óptima de activos eficientes y rentables en las ubicaciones de mayor potencial, tanto de España como de Francia.
- Diversificación en varios segmentos del sector inmobiliario, de forma que se reduzca la exposición al ciclo de un producto determinado y se amplíe el abanico de oportunidades de inversión.
- Política de rotación de activos, vendiendo aquellos inmuebles que tengan menor rentabilidad o perspectivas de futuro, al mismo tiempo que se realizan inversiones en otros inmuebles con mayor potencial.
- Importancia de los desarrollos propios, como una vía de crecimiento complementaria a la adquisición directa de inmuebles. En este sentido, la actual cartera de proyectos de Metrovacesa, así como la capacidad de sus equipos humanos para gestionar dichos proyectos, constituyen un gran valor añadido y un factor que diferencia al Grupo de otras empresas del sector.





CLASE 8.<sup>a</sup>

01/01/2007



017666265

#### **b) Estrategia en el negocio de Promoción Residencial y Suelo**

En el negocio de Promoción Residencial y Suelo, el Grupo pretende continuar el crecimiento de los últimos años y alcanzar a medio plazo aproximadamente unas 3.500 viviendas al año, frente a las 2.538 unidades de 2006. Sin embargo, este crecimiento deberá ir acompañado de una reducción del riesgo del negocio, como protección ante una eventual desaceleración de la demanda, a través de medidas como:

- Compras de suelo selectivas, incrementando las compras de suelo finalista para reducir el periodo de tiempo que transcurre entre la compra de suelo y la puesta en venta de la promoción.
- Cuidada selección de la ubicación de las promociones. Dentro de cada una de las 10 delegaciones regionales en España, Metrovacesa se sitúa en ubicaciones con un gran volumen de demanda potencial.
- Tamaño reducido de las promociones, en torno a 80-120 viviendas, de forma que el riesgo comercial sea limitado.

#### **7. Factores de riesgo**

Los principales factores de riesgo que pueden afectar a la situación del Grupo son descritos a continuación.

##### **a) Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria**

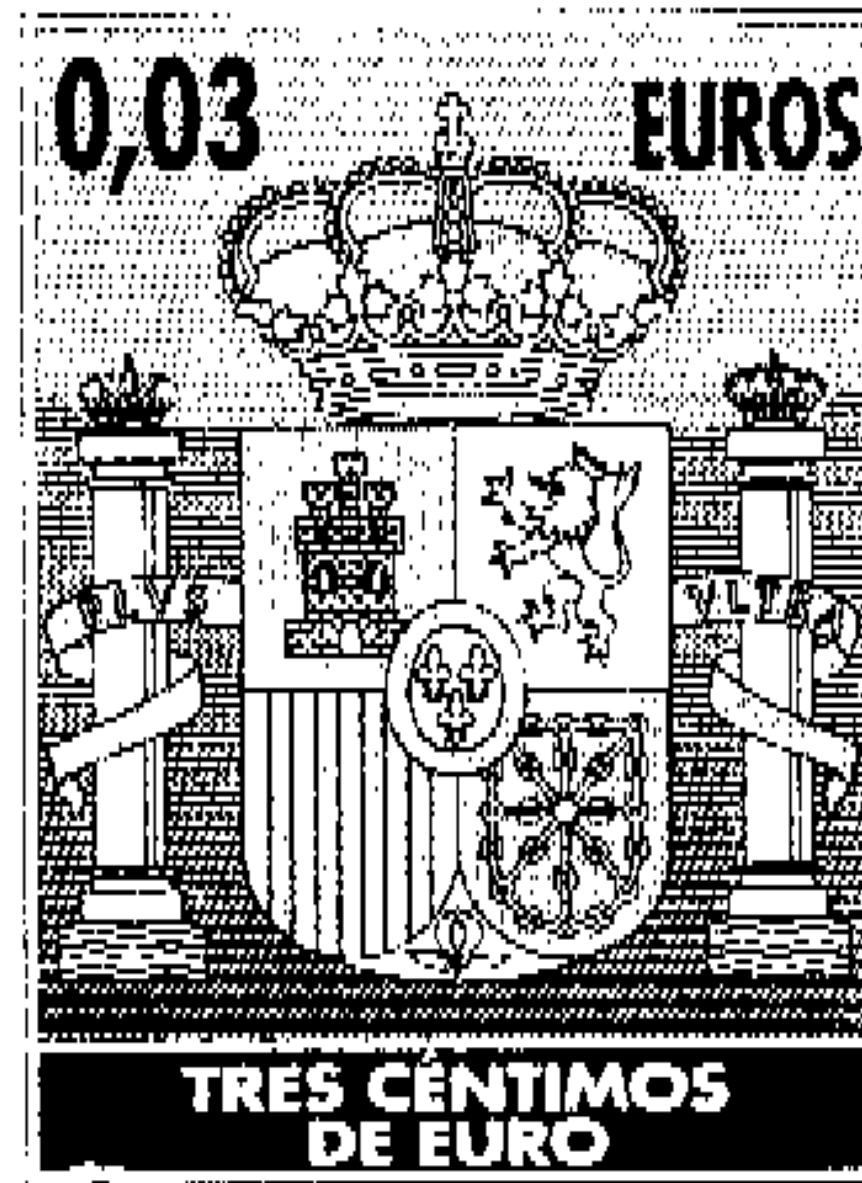
Grupo Metrovacesa se ve influenciado por las tendencias del ciclo económico. La progresiva incorporación de nuevos productos, propia de una inmobiliaria global, es un intento de diversificar el riesgo ante futuras fluctuaciones del mercado específico de cada producto inmobiliario. Grupo Metrovacesa tiende a mantener un equilibrio aprovechando el momento favorable de ciertos productos frente a la desventaja de otros propiciado por el actual ciclo económico. No obstante, la valoración de los activos inmobiliarios, las rentas por alquileres y la demanda de viviendas de Metrovacesa podrían verse afectados por una evolución negativa del ciclo inmobiliario.

##### **b) Aumento de los tipos de interés**

En todo el sector, es habitual que los clientes se sirvan de préstamos hipotecarios para el pago del precio de sus viviendas. Un incremento de los tipos de interés aumentaría el coste financiero de los préstamos hipotecarios, reduciendo su atractivo como fuente de financiación de la compra de viviendas y podría reducir la demanda de las mismas. Asimismo, dicho incremento podría, en principio, aumentar los costes de financiación de Grupo Metrovacesa, con el consiguiente impacto negativo en la cuenta de resultados del Grupo, si bien Grupo Metrovacesa reduce este riesgo mediante su política de cobertura de tipos de interés con el uso de instrumentos financieros derivados. A fecha 31 de diciembre de 2006, el 63% de la deuda está a tipo fijo o cubierta mediante derivados.

##### **c) Competencia**

El sector inmobiliario en España y en Francia es muy competitivo y está muy fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas compañías. La competencia en el sector inmobiliario podría dar lugar a un exceso de oferta de viviendas, a una disminución de los precios de éstas, a un exceso en la oferta de patrimonio en alquiler o a una disminución de las rentas de alquiler, lo que podría suponer un impacto negativo en los resultados de Grupo Metrovacesa.



017666266

## CLASE 8.<sup>a</sup>

### d) Riesgos medioambientales:

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo Metrovacesa, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en el presente informe de gestión respecto a información de cuestiones medioambientales.

Esto no es óbice para que el respeto al medioambiente, cada vez más presente en las áreas de negocio del Grupo, la minimización de recursos energéticos y naturales, además de la promoción de una cultura medioambiental respetuosa, se empleen como medio para alcanzar un desarrollo social óptimo.

## 8. Personal

Las personas son el **principal valor** de Metrovacesa por ello se considera de vital importancia satisfacer los intereses de los empleados.

La política de Metrovacesa se basa en una organización flexible, donde se valora la contribución real de las personas y así se facilita una gestión integral de los recursos humanos.

Metrovacesa se compromete a una serie de **principios** con los que está altamente comprometida:

- **Captar, motivar y retener** a los mejores profesionales, ofreciendo un lugar atractivo para trabajar.
- **Garantizar y promover** oportunidades de desarrollo profesional y personal en una empresa líder. La base para el desarrollo de la **carrera profesional** de los empleados la constituye la valoración objetiva de los méritos profesionales, generando el orgullo de ser parte de la organización.
- Gestionar actuaciones para promover el equilibrio entre la vida laboral y personal.
- Seleccionar a los empleados basándose en el mérito y capacidades de los candidatos. Reclutamiento universal. Todos los empleados son **valorados** por su talento dentro de la diversidad.
- Llevar a cabo una política de no discriminación e igualdad de oportunidades se aplica en todas las fases de gestión de personas: selección, contratación, formación, promoción, expatriación, sucesión, movilidad, etc. independientemente del sexo.
- Rechazar el trabajo infantil, el forzoso y obligatorio.
- Libertad de asociación y negociación colectiva.

Para ello Metrovacesa facilita una formación personalizada, donde los **objetivos** principales son la adaptación de cada trabajador a su puesto de trabajo adquiriendo las aptitudes requeridas, el desarrollo profesional de la persona y la motivación de los empleados.

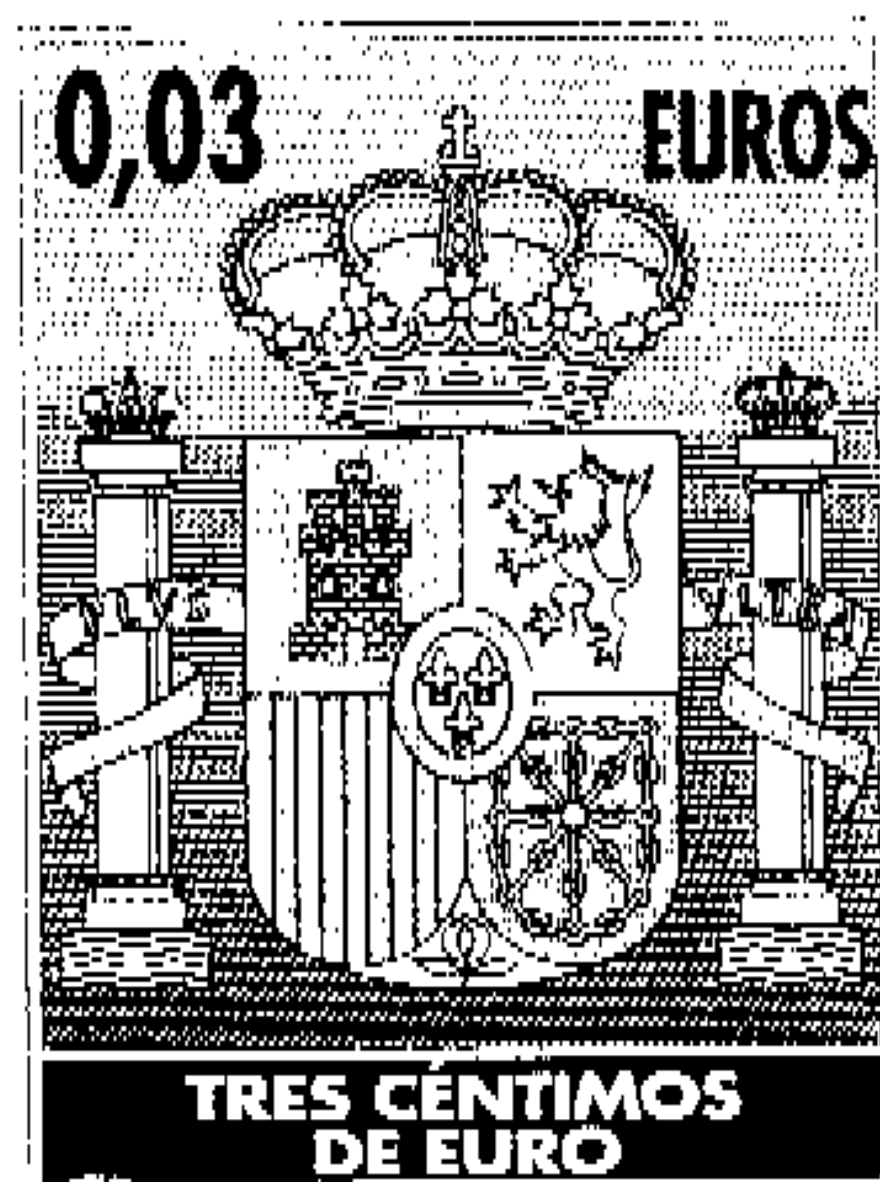
La plantilla del Grupo Metrovacesa está compuesta por los empleados de la Sociedad Dominante y por los empleados de las Sociedades consolidadas en el Grupo por integración global.

Al 31 de diciembre de 2006, el Grupo Metrovacesa contaba con una plantilla de 1.201 empleados: 41% en España y 59% en Francia.





CLASE 8.<sup>a</sup>



017666267

La distribución geográfica de la plantilla en España es la siguiente:

Distribución geográfica de los trabajadores (España)	
Por provincia	Nº empleados
Madrid	306
Alicante	12
Almería	6
Asturias	5
Barcelona	28
Cádiz	8
Málaga	19
Murcia	9
Pontevedra	2
Las Palmas	1
Sevilla	15
Valencia	59
Valladolid	12
Vizcaya	5
<b>Total España</b>	<b>487</b>

La distribución geográfica de la plantilla en Francia es la siguiente:

Distribución geográfica de los trabajadores (Francia/ Gecina)	
Por ciudad	Gecina
París	672
Lyon	40
Otras	2
<b>Total Francia</b>	<b>714</b>

#### 9. Adquisición de acciones propias

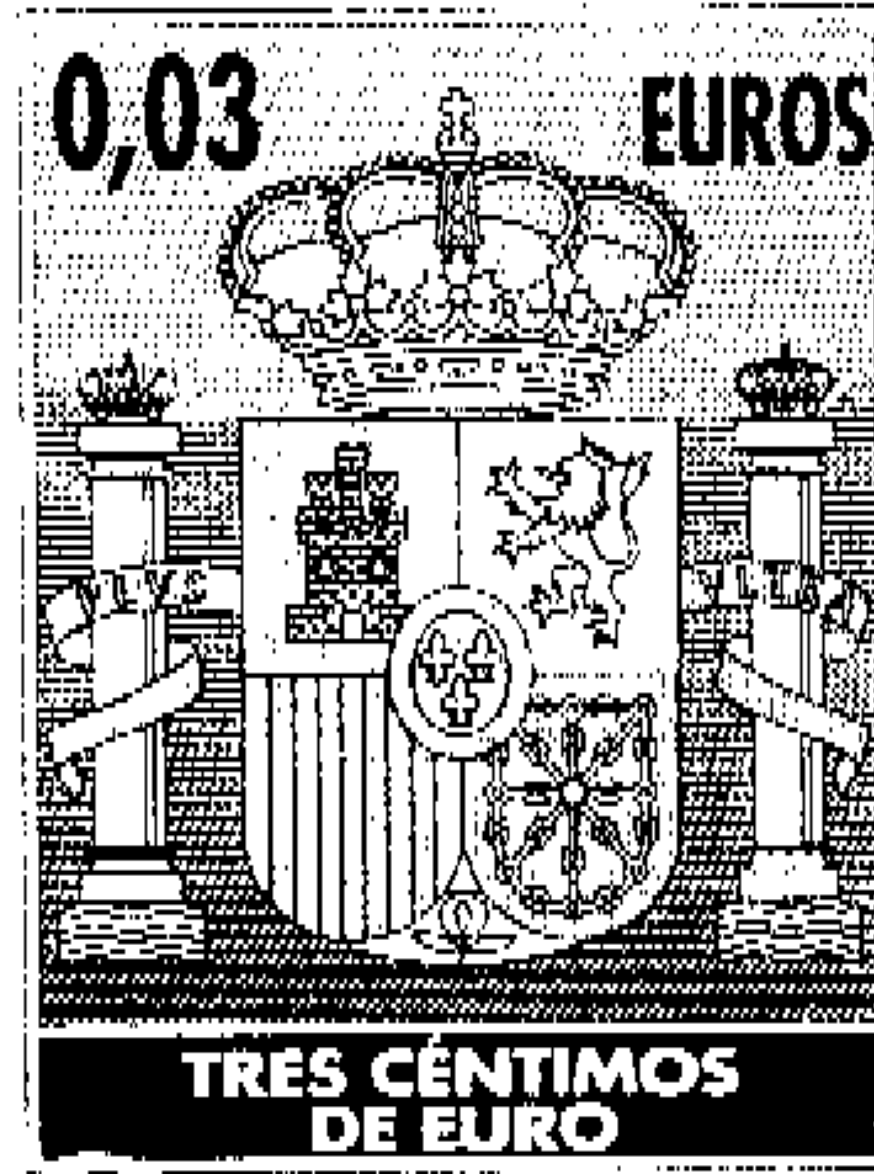
Al 31 de diciembre de 2006, Metrovacesa poseía 27.376 acciones propias en autocartera, constituyendo un 0,03% del capital social de la Sociedad Dominante.

A lo largo del año 2006, la Sociedad adquirió un total de 156.129 acciones propias a un precio medio de 58,26 euros por acción, y vendió un total de 128.753 acciones a un precio medio de 59,66 euros por acción, arrojando un resultado positivo de 655 miles de euros.



CLASE 8.<sup>a</sup>

41 76 66 26 8



017666268

#### 10. Investigación y desarrollo

No se han realizado durante el año 2006 inversiones significativas en investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad del grupo.

#### 11. Hechos posteriores al cierre

En virtud de los acuerdos alcanzados en la Junta General de Accionistas de 26 de junio de 2006 la Sociedad Dominante ha realizado una ampliación de capital liberada con cargo a reservas de libre disposición mediante la cual se reconoce a los accionistas el derecho de asignación gratuita en la proporción de una acción nueva por cada 20 acciones antiguas que posean, por importe de 7.634 miles de euros, quedando inscrita la misma el 26 de enero de 2007.

Tras la mencionada ampliación de capital liberada el capital social está representado por 106.876.533 acciones al portador de 1,5 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 19 de febrero de 2007 los mayores accionistas de Metrovacesa, S.A. alcanzaron un acuerdo mediante el cual se comprometen a realizar una serie de actuaciones tendentes a promover un plan de separación societaria. Dicho plan incluye las siguientes operaciones:

Acuerdo de Separación Empresarial: el pasado día 19 de febrero de 2007, los dos grupos accionariales de referencia -de un lado, los señores Rivero y Soler; y, de otro, la familia Sanahuja- han suscrito un Acuerdo de Separación Empresarial y Societaria con objeto de promover el proceso de división del Grupo Metrovacesa.

En virtud de dicho acuerdo, y sujeto a las pertinentes aprobaciones societarias y de los organismos reguladores, se prevé la separación del Grupo en dos conjuntos empresariales:

- De un lado, Metrovacesa, con negocios inmobiliarios centrados en España, pero asimismo propietaria de un patrimonio en alquiler en Francia (parte del actual patrimonio de Gecina), cuyo accionista de referencia será la familia Sanahuja.
- De otro, Gecina, con negocios inmobiliarios centrados en Francia, pero asimismo propietaria de proyectos y patrimonio en España (parte del actual patrimonio de Metrovacesa). Los accionistas de referencia de este conjunto serán los señores Rivero y Soler.

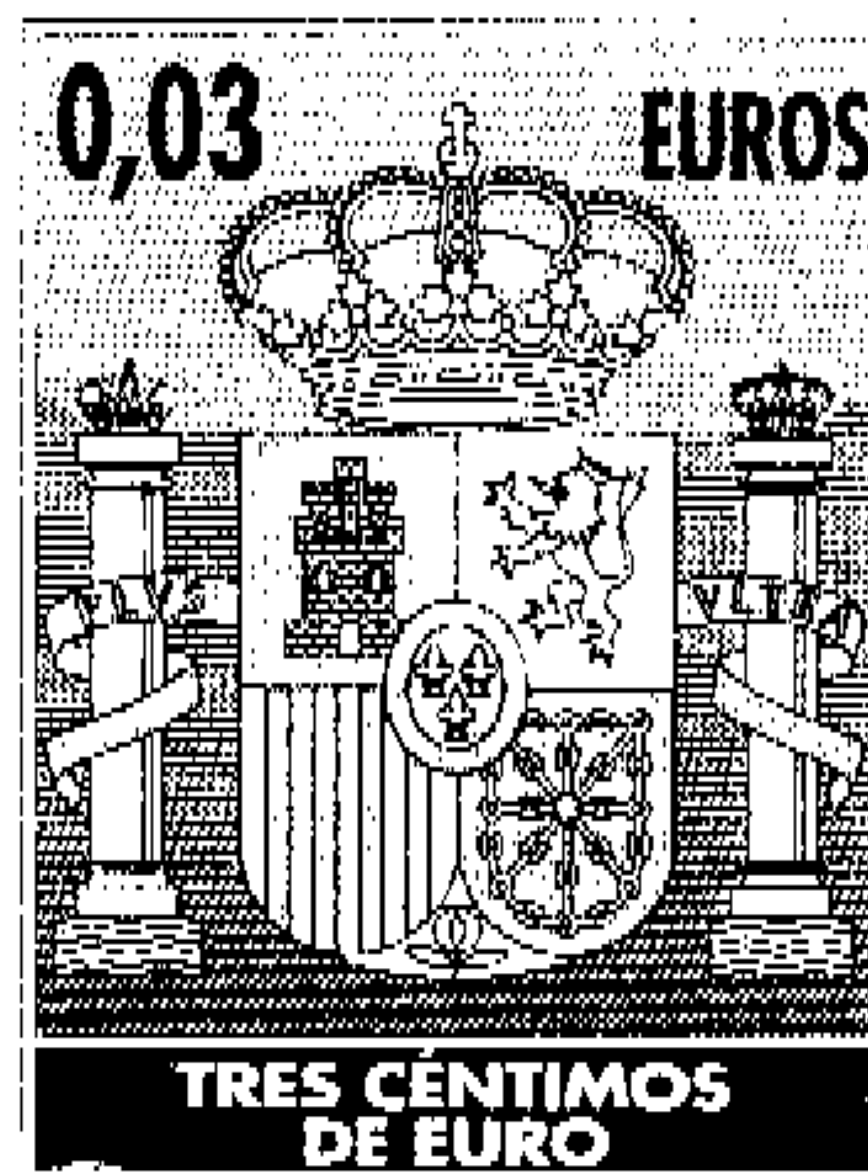
El proceso se realizará a través de una serie de operaciones societarias detalladas en el acuerdo suscrito entre las partes, cuyo proceso se estima que finalice dentro del año 2007 según se detalla en la Nota 32 de la presente Memoria.





CLASE 8.<sup>a</sup>

0,03 EUROS



017666269

### **Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes**

FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (BALANCE DE SITUACIÓN, CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS, ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO, ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO Y MEMORIA) E INFORME DE GESTION DE METROVACESA, S.A., Y DE SU GRUPO CONSOLIDADO, ASI COMO LA PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL RESULTADO, REFERIDOS AL EJERCICIO 2006.

**DILIGENCIA** que extiende el Secretario del Consejo de Administración, para hacer constar la formulación por el Consejo de Administración de forma unánime, en sesión de hoy, de las Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión de METROVACESA, S.A., y de su Grupo Consolidado, así como la Propuesta de Aplicación del Resultado, correspondiente todo ello al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2006 y recogido igualmente todo ello en 132 hojas de papel del Timbre del Estado, numeradas, que comprenden de la número 017666139 a la 017666268 ambas inclusive, escritas por su anverso, habiéndose procedido a suscribir todos los documentos por los señores Consejeros mediante la estampación de su firma, que junto a su respectivo nombre y apellidos, constan al dorso del presente documento y en otra hoja posterior, ambas del Timbre del Estado y con los números 017666269 a la 017666270 ambas inclusive.

De todo ello doy Fe, con el Visto Bueno del Sr. Presidente del Consejo de Administración.

Madrid, 28 de marzo de 2007

Fdo. D. José Luis Alonso Iglesias

VºBº Joaquín Rivero Valcarce

Secretario del Consejo de Administración

Presidente del Consejo de Administración



CLASE 8.<sup>a</sup>

4-9-1991



017666270

Grupo de Empresas HC, S.A. Representada por  
D. Jesús García de Ponga  
Vocal

A

D. Santiago de Ybarra y Churruga  
Vocal

D. Ignacio Javier López del Hierro Bravo  
Vocal

D. Javier Sanahuja Escofet  
Vocal

D. Juan Ramón Ferreira Siles  
Vocal

D. Santiago Fernandez Valbuena  
Vocal

D. Román Sanahuja Escofet  
Vocal

D. José Gracia Barba  
Vocal