



Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LOS ADMINISTRADORES A EFECTOS DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 8.1.b DEL REAL DECRETO 1362/2007, DE 19 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE DESARROLLA LA LEY 24/1988, DE 28 DE JULIO, DEL MERCADO DE VALORES.

El Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A., en su reunión celebrada el día 8 de febrero de 2008, declara que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales consolidadas e individuales han sido elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Metrovacesa, S.A. y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto, y que el informe de gestión incluye un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de Metrovacesa, S.A. y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto.

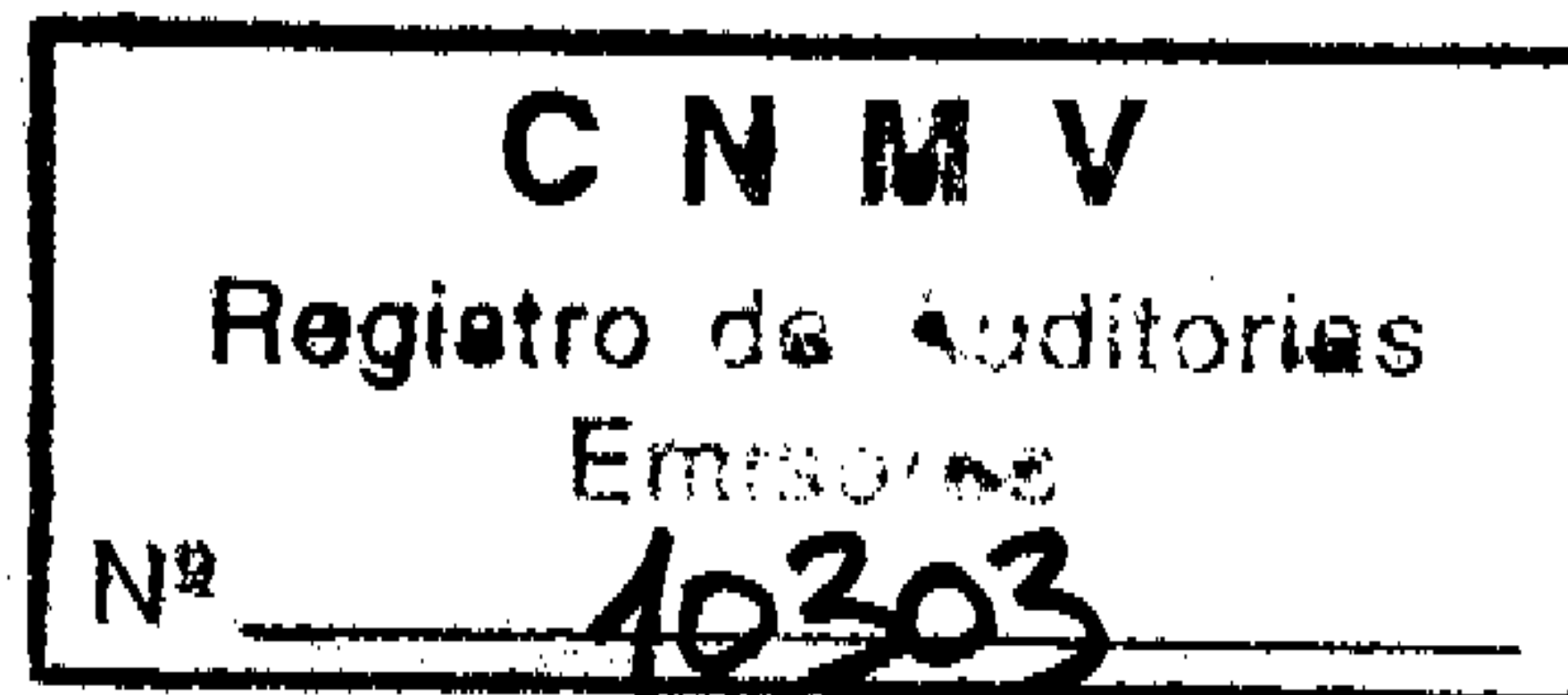
DILIGENCIA que extiende el Secretario del Consejo de Administración, para hacer constar la firma de la Declaración de Responsabilidad anterior por parte del Consejo de Administración de forma unánime, en su reunión celebrada el día 8 de febrero de 2008, junto con las Cuentas Anuales Consolidadas e Informe 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 2007, 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 en la siguiente página a ésta diligencia.

De todo ello doy Fe.

Madrid, 14 de febrero de 2008

Edo. D. Pablo Usandizaga Usandizaga

Secretario del Consejo de Administración



Metrovacesa, S.A.

Cuentas Anuales
del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2007 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 2007, 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 2007, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2007. Con fecha 30 de marzo de 2007 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2006, en el que expresamos una opinión favorable.
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 11.683.235 y 913.327 miles de euros, respectivamente, y los resultados consolidados del ejercicio y el patrimonio neto atribuibles a los accionistas de la Sociedad dominante ascienden a 1.255.042 y 2.538.233 miles de euros, respectivamente.

Por otra parte, según se indica en las Notas 9, 19 y 23-c), la Sociedad realiza transacciones comerciales y financieras y mantiene saldos significativos con empresas del Grupo y asociadas. En el ejercicio 2007 la transacción más significativa ha correspondido a la venta de las acciones de una sociedad dependiente, que ha generado un resultado después de impuestos de 137.603 miles de euros (véase Nota 9). Las cuentas anuales adjuntas deben analizarse tomando en consideración las mencionadas vinculaciones accionariales y comerciales.

4. Tal y como se describe en la Nota 2, con fecha 19 de febrero de 2007 los mayores accionistas de Metrovacesa, S.A. alcanzaron un acuerdo mediante el cual se comprometían a realizar una serie de actuaciones tendentes a promover un plan de separación que incluía varias operaciones societarias que han tenido impactos muy significativos en las cuentas anuales adjuntas. En las Notas 2 y 15 de la memoria adjunta se incluye un resumen de las transacciones realizadas en el ejercicio y de las transacciones pendientes de formalización relacionadas con el mencionado acuerdo de separación, así como del impacto de las mismas en las cuentas anuales adjuntas.
5. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2007 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 2007, 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 2007 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 2007. 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
13 de febrero de 2008

Metrovacesa, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión

Correspondientes al ejercicio 2007

21

METROVACESA, S.A.
BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006
(En miles de euros)

ACTIVO	31/12/2007	31/12/2006	PASIVO	31/12/2007	31/12/2006
INMOVILIZADO			FONDOS PROPIOS (Nota 15)		
Gastos de establecimiento (Nota 6)	3.197.602	6.182.304	Capital suscrito	104.480	152.681
Inmovilizaciones inmateriales (Nota 7)	16.815	17.137	Prima de emisión	-	1.139.001
Inmovilizaciones materiales (Nota 8)	19.434	19.021	Reserva de revalorización	-	6.530
Terrenos e inmuebles para arrendamiento	1.708.858	1.752.752	Otras reservas	(114.854)	340.279
Otras instalaciones y mobiliario	1.273.393	1.339.565	Pérdidas y Ganancias	380.004	385.097
Otro inmovilizado material	8.822	8.547	Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	(139.307)	(101.787)
Anticipos e inmovilizado en curso	5.252	5.238	INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	1.160	1.160
Provisiones	612.556	568.701	PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (Nota 16)	17.599	20.900
Amortizaciones	(21.640)	(20.560)	ACREEDORES A LARGO PLAZO	5.203.527	4.992.322
	(169.525)	(148.739)	Deudas con entidades de crédito (Nota 17)	4.849.517	4.632.842
Inmovilizaciones financieras (Nota 9)	1.449.131	4.387.303	Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 19)	109.972	171.618
Participaciones en empresas del Grupo y Asociadas	1.039.605	3.994.231	Otros acreedores a largo plazo (Nota 18)	244.038	187.185
Cartera de valores a largo plazo	577.603	381.766	Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	-	677
Otros créditos	6.182	6.182			
Depósitos y fianzas a largo plazo	32.786	1.783	ACREEDORES A CORTO PLAZO	1.023.260	1.021.740
Provisiones	20.284	17.657	Deudas con entidades de crédito (Nota 17)	417.078	429.295
Deudores a largo plazo (Nota 11)	(227.329)	(14.316)	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 19)	5.288	5.344
Acciones Propias (Nota 15)	2.396	4.021	Acreedores comerciales	317.262	395.001
	968	2.070	Anticipos recibidos por pedidos (Nota 12)	48.469	136.463
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (Nota 10)	70.961	55.235	Deudas por compras o prestación de servicios	100.593	134.217
			Deudas representadas por efectos a pagar	168.200	124.321
ACTIVO CIRCULANTE	3.207.306	1.720.384	Otras deudas no comerciales	237.382	154.758
Existencias (Nota 12)	1.485.892	1.600.978	Administraciones Públicas (Nota 20)	88.551	37.484
Deudores	154.603	92.680	Otras deudas a corto plazo (Nota 21)	148.831	117.274
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 13)	95.782	77.257	Ajustes por periodificación	1.334	2.167
Empresas del Grupo y Asociadas deudores (Nota 19)	82	65	Provisiones para operaciones de tráfico (Nota 16)	44.916	35.175
Deudores varios	12.717	5.528	TOTAL PASIVO	6.475.869	7.957.923
Administraciones Públicas (Nota 20)	50.071	13.392			
Provisión	(4.049)	(3.562)	TOTAL ACTIVO	6.475.869	7.957.923
Inversiones financieras temporales (Nota 14)	1.552.105	9.550			
Tesorería	14.706	16.998			
Ajustes por periodificación	-	178			

Las Notas 1 a 28 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2007

METROVACESA, S.A.
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006
 (En miles de euros)

	DEBE		HABER	
	2007	2006	2007	2006
GASTOS				
Reducción de existencias terminadas y en curso	141.623	-		
Aprovisionamientos (Nota 23.a)	260.511	513.740	789.331	832.590
Consumo de solares	(31.342)	(42.756)	654.897	701.411
Obras y servicios realizado por terceros	291.853	370.984	128.449	129.280
			5.985	1.899
Gastos de personal (Nota 23.b)	41.103	34.094	-	118.514
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	34.953	33.598	-	687
Amortización gastos primer establecimiento (Nota 6)	6.069	5.109	-	-
Amortización inmovilizado inmaterial (Nota 7)	5.011	4.320	17.482	10.874
Amortización inmovilizado material (Nota 8)	23.855	24.151		
Otros Gastos periódificables (Nota 10)	18	18	19.167	20.266
Variación de las provisiones de tráfico				
Variación de las provisiones de existencias (Nota 12)	7.823	(5.111)		
Variación de las provisiones de insolvencia	158	1.039		
Variación otras provisiones de tráfico (Nota 16)	731	2.484		
	6.934	(8.634)		
Otros gastos de explotación				
Servicios exteriores (Nota 23.d)	68.126	75.689		
Tributos	61.371	68.868		
	6.755	6.821		
BENEFICIO DE EXPLOTACIÓN	271.841	330.921		
Gastos financieros				
Por deudas con empresas del Grupo y Asociadas (Nota 23.c)	6.133	5.486	270.491	174.962
Por deudas con terceros y gastos asimilados (Nota 23.h)	256.698	202.079	270.491	174.962
Diferencias negativas de cambio	1.199	-	17.232	8.065
			16.820	7.158
			412	907
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	23.693	-		
BENEFICIO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	295.534	306.383		
Variación de la provisión para riesgos y gastos (Nota 23.g)	-	1.419		
Variación de las provisiones del inmovilizado (Nota 23.g)	213.619	(14.239)	306.774	131.226
Perdidas procedentes del inmovilizado material, inmaterial y cartera de control (Nota 23.g)	66	396	792	655
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	93.881	144.305		
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	389.415	450.688		
Impuesto sobre sociedades (Nota 20)	9.411	65.591		
RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIO)	380.004	385.097		

Las Notas 1 a 28 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007

Metrovacesa, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2007

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 Trias 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 23.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. Fusiones y otros acuerdos societarios

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.

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.

Con fecha 19 de febrero de 2007 los mayores accionistas de Metrovacesa, S.A. alcanzaron un acuerdo mediante el cual se comprometían a realizar una serie de actuaciones tendentes a promover un plan de separación societaria. Dicho plan incluía las siguientes operaciones que se han ido realizando a lo largo del ejercicio 2007:

1. Con fecha 19 de septiembre de 2007 se aprobó la formulación de la Oferta Pública de Adquisición (OPA) de 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 eran acciones de la sociedad francesa Gecina S.A. (participada al 68,36% por Metrovacesa, S.A.) 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. transmitió un 41,36% del capital de Gecina conservando una participación del 26,99% de la empresa francesa
2. Con fecha 28 de junio de 2007, se acordó realizar una ampliación de capital con la finalidad de dotar a Metrovacesa de los recursos propios suficientes para ejecutar la reducción de capital mediante la Oferta Pública de Adquisición de acciones propias señalada en el punto anterior. Esta ampliación de capital se realizó a 83,21 euros por acción (1,5 euros de valor nominal), contemplándose un derecho de suscripción preferente para todos los accionistas (1x4,5) que se efectuó en dos tramos. El primer tramo, mediante la conversión obligatoria de un crédito participativo de 500 millones de euros que había concedido el accionista Cresa Patrimonial, S.L. a Metrovacesa para completar la financiación afecta a la compra del edificio HSBC en Londres. El segundo tramo abierto al mercado. Finalmente, y en el conjunto de ambos tramos, la ampliación de capital se formalizó el 14 de noviembre de 2007 por un importe total, entre capital y prima de emisión, de 566.570 miles de euros (véase Nota 15).
3. Con fecha 5 de diciembre de 2007 se hizo efectiva la reducción de capital señalada en el punto 1 anterior mediante la amortización de las acciones propias adquiridas en la Oferta Pública de Adquisición por un importe de 66.047.208 euros suponiendo un total de 44.031.955 acciones de Metrovacesa, S.A.
4. Con fecha 14 de diciembre de 2007, se realizó la venta de activos en España de Metrovacesa a la sociedad "Bami Newco, S.A", controlada por los Señores Rivero y Soler (antiguos accionistas de Metrovacesa), por un precio de 511 millones de euros (véase Nota 8).

Del plan de separación societaria quedan pendientes varias fases que pasamos a detallar a continuación:

1. Filialización de activos de Gecina en una sociedad cotizada francesa, por un importe que, al 31 de diciembre de 2007 ascendía a de 1.800 millones, aproximadamente (1.931 millones de euros, aproximadamente, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales), y formulación de una Oferta Pública de Adquisición (OPRA) de sus acciones propias por parte de Gecina, y reducción de su propio capital, cuya contraprestación serán acciones de la mencionada sociedad cotizada francesa.

2. Opciones de compra y venta de la participación residual de Metrovacesa, S.A. en Gecina.
3. En el caso de que sea necesario por imperativo legal o para atender a los fines del acuerdo, los mencionados antiguos accionistas se comprometen a realizar otras operaciones societarias (ofertas sobre Gecina y su filial SIIC).
4. En el supuesto de incumplimiento del acuerdo, la parte responsable del incumplimiento deberá satisfacer a la parte perjudicada, en concepto de daños y perjuicios como mínimo, la cantidad global de 600 millones de euros.

3. Bases de presentación de las Cuentas Anuales

a) Imagen fiel

Las Cuentas Anuales adjuntas del ejercicio 2007 han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2007 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 2007, 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.

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 Cuentas Anuales individuales de Metrovacesa, S.A. En la Nota 5 se indican las principales magnitudes patrimoniales de las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

4. Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado obtenido en el ejercicio 2007, 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
Beneficio obtenido en el ejercicio	380.004
Distribución:	
A Reservas Voluntarias	240.000
A Dividendos	139.307
A Prima de Asistencia a Junta	697
	380.004

A cuenta de la citada propuesta de distribución de resultado, el Consejo de Administración en su sesión de 19 de diciembre de 2007, aprobó la distribución de un dividendo a cuenta de carácter ordinario, de 2 euros por acción, que al 31 de diciembre de 2007 figuraba registrado en el epígrafe "Otras deudas a corto plazo" del pasivo del balance de situación adjunto (véase Nota 21), por un total de 139.307 miles de euros, calculado sobre las acciones existentes a cierre de ejercicio que ascendían a 69.653.472 acciones. Este dividendo será exigible y se hará efectivo, en el plazo de 5 días a contar desde la liquidación de la Oferta Pública de Adquisición de acciones presentada en la CNMV por Undertake Options, S.L.U. el día 5 de enero de 2008.

Del estado contable cerrado con fecha 30 de noviembre de 2007 preparado por los Administradores de acuerdo con los requisitos legales del artículo 216 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, se desprende la existencia de liquidez suficiente para el pago del mismo, cubierta por el saldo a 30 de noviembre de 2007 de líneas de crédito disponibles por 382.895 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, por importe de 291.515 miles de euros, no existiendo pérdidas procedentes de ejercicios anteriores.

5. Normas de valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las Cuentas Anuales para el ejercicio 2007, 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 corresponden íntegramente a 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 2007 en concepto de amortización de los gastos de ampliación de capital ha ascendido a 6.069 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 imputada 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.

Los derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero están registrados como activos inmateriales por el valor al contado del bien, reflejándose en el pasivo la deuda total por las cuotas más el importe de la opción de compra. La diferencia entre ambos importes, constituida por los gastos financieros de la operación, se registra como gastos a distribuir en varios ejercicios. Los derechos registrados como activos inmateriales se amortizan atendiendo a la vida útil del bien objeto del contrato. Si se ejercita la opción de compra, el valor de los derechos registrados y su correspondiente amortización acumulada se dan de baja, pasando a formar parte del valor del bien adquirido. Los gastos a distribuir en varios ejercicios se imputan a los resultados de cada ejercicio de acuerdo con un criterio financiero. Para la amortización de los bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero se utilizan idénticos criterios que para el resto del inmovilizado de igual naturaleza.

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 2007 en concepto de amortización del inmovilizado inmaterial, ha ascendido a 5.011 miles de euros.

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 traspassa 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:

	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 20)	(31.266)
Fondo de comercio (Nota 7)	18.795
Total plusvalía neta	91.072

El cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2007 en concepto de amortización del inmovilizado material, ha ascendido a 23.855 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.

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 11.683.235 miles de euros, 2.587.548 miles de euros, 913.327 miles de euros, y 1.255.042 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.

Cartera de valores a largo plazo y corto plazo

Las inversiones de esta naturaleza mantenidas por la Sociedad al 31 de diciembre de 2007 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.

Al cierre de ejercicio 2007, las inversiones financieras temporales corresponden, principalmente, a imposiciones a plazo fijo con vencimiento a corto plazo (véase Nota 14).

Dentro del epígrafe "Inversiones Financieras Temporales", se incluye la participación residual (26,99%) en Gecina S.A, que como se indica en la Nota 1 previsiblemente será canjeada en el ejercicio 2008, en su mayor parte, por acciones de una sociedad francesa tenedora de activos que se segregarán previamente de Gecina,

S.A. Este aspecto debe tenerse en consideración al evaluar el capital circulante de la sociedad al 31 de diciembre de 2007.

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 consolidado, 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 2007 la Sociedad mantenía en su balance 13.413 acciones propias por un importe total de 968 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 se 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.

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. Estas ventas se registran también en el momento de la escritura de compraventa.

La Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas de suelo cuando se transmiten los riesgos y beneficios del mismo, que habitualmente resulta en la fecha en la que se escritura la compraventa.

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 2007 no existe ningún importe pendiente de pago en concepto de indemnizaciones.

k) Impuesto sobre sociedades

El gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2007 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.

m) Transacciones en moneda extranjera

La conversión a euros de las cuentas a cobrar y a pagar en moneda distinta al euro se realiza aplicando el tipo de cambio vigente en el momento de efectuar la correspondiente operación. Las diferencias que se producen como consecuencia de las fluctuaciones en los tipos de cambio no se recogen hasta el momento del cobro o pago de la correspondiente cuenta a cobrar o pagar.

De haber actualizado las cuentas a cobrar y a pagar en moneda distinta al euro a los tipos de cambio vigentes al 31 de diciembre de 2007 no se habrían producido diferencias significativas respecto a los importes registrados en el balance de situación al 31 de diciembre de 2007 adjunto.

6. Gastos de establecimiento

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2007, son los que se muestran a continuación:

	Miles de euros			
	31/12/2006	Altas	Amortización	31/12/2007
Gastos de ampliación de capital	17.137	5.747	(6.069)	16.815
Total	17.137	5.747	(6.069)	16.815

7. Inmovilizaciones inmateriales

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2007, son los que se muestran a continuación:

	Miles de euros		
	31/12/2006	Altas/ Dotaciones	31/12/2007
Coste:			
Concesiones, patentes, licencias y marcas	11	-	11
Fondo de comercio	18.795	-	18.795
Derechos s/bienes arrendamiento financiero	-	1.350	1.350
Aplicaciones informáticas	17.399	4.074	21.473
	36.205	5.424	41.629
Amortización acumulada:			
Concesiones, patentes, licencias y marcas	(11)	-	(11)
Fondo de comercio	(5.628)	(935)	(6.563)
Derecho s/bienes arrendamiento financiero	-	(338)	(338)
Aplicaciones informáticas	(11.545)	(3.738)	(15.283)
	(17.184)	(5.011)	(22.195)
Inmovilizado inmaterial neto	19.021	413	19.434

Las altas más significativas dentro de las aplicaciones informáticas corresponden, principalmente, a adquisiciones de aplicaciones informáticas de gestión por un importe total de 3.024 miles de euros.

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 Inmopark 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".

Los bienes contratados en régimen de arrendamiento financiero corresponden en su totalidad a Software de SAP. Las principales características del contrato de arrendamiento financiero actualmente vigente se resumen a continuación:

Duración del Contrato	Período Transcurrido	Miles de euros				
		Coste de Adquisición	Valor de la Opción de Compra	Cuotas Satisfechas		Cuotas Pendientes al 31-12-2007 (Nota 17)
				En el Ejercicio	En Ejercicios Anteriores	
36 meses	12 meses	1.350	30	491	-	970

8. Inmovilizaciones materiales

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2007, son los que se muestran a continuación:

	Miles de euros				
	31/12/2006	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/2007
Coste:					
Terrenos y bienes naturales	1	-	-	-	1
Inmuebles para arrendamiento	1.339.564	59.276	(241.840)	116.392	1.273.392
Otras instalaciones	5.470	184	-	-	5.654
Mobiliario	3.077	91	-	-	3.168
Equipos proceso información	4.106	14	-	-	4.120
Otro Inmovilizado material	1.132	-	-	-	1.132
Anticipos e inmovilizado en curso	568.701	350.491	(190.244)	(116.392)	612.556
	1.922.051	410.056	(432.084)	-	1.900.023
Provisiones:					
Inmuebles para arrendamiento	(20.560)	(6.745)	5.665	-	(21.640)
	(20.560)	(6.745)	5.665	-	(21.640)
Amortización Acumulada:					
Inmuebles para arrendamiento	(141.338)	(22.889)	3.069	-	(161.158)
Otras instalaciones y mobiliario	(2.802)	(649)	-	-	(3.451)
Otro Inmovilizado material	(4.599)	(317)	-	-	(4.916)
	(148.739)	(23.855)	3.069	-	(169.525)
Inmovilizado material neto	1.752.752	379.456	(423.350)	-	1.708.858

Inmuebles para arrendamiento

Las adquisiciones reflejadas en la cuenta "Inmuebles para arrendamiento" en el ejercicio 2007 recogen, como adquisición más significativa, la adquisición de un edificio en Arturo Soria por un importe aproximado de 39.531 miles de euros.

La mayor parte de los traspasos reflejados en la cuenta de "Inmuebles para arrendamiento" corresponden a traspasos de inmovilizado en curso por la puesta en explotación de dos proyectos, Sede Renault por un importe de 78.995 miles de euros e Isla de Chamartin Fases I y II por un importe total de 35.588 miles de euros. Estos inmuebles han sido posteriormente vendidos, junto con otros adicionales (Valdebebas, Madrid), a la Sociedad Bami Newco, S.A, según estaba definido en el acuerdo de separación societaria descrito en la Nota 2.

El importe de las bajas reflejadas en el movimiento corresponde, principalmente a la venta de estos inmuebles, que han generado a la Sociedad un beneficio por importe de 93.010 miles de euros aproximadamente. Dicho importe se encuentra recogido en el epígrafe "Beneficios procedentes del inmovilizado" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta (véase Nota 23.f).

Según se indica en la Nota 5.c y como consecuencia de la fusión de 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 49.000 miles de euros por este concepto, siendo el valor neto contable del mismo 47.130 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 20).

Del total del coste registrado en este epígrafe, un importe de 448.761 miles de euros corresponde al valor de los solares.

En el ejercicio 2007 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 23.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 Valdebebas (Madrid) por importe de 107.091 miles de euros, en Josefa Valcárcel (Madrid) por importe de 29.073 miles de euros, en Manoteras (Madrid) por importe de 27.147 miles de euros, en Cipsa (Barcelona) por importe de 19.154 miles de euros y en Balius (Barcelona) por importe de 14.131 miles de euros. Algunas de estas inversiones han sido posteriormente traspasadas a la cuenta de "Inmuebles para arrendamiento" tal y como se indicaba anteriormente.

Del total coste registrado en este epígrafe, un importe de 493.529 miles de euros corresponde al valor de los solares.

Al 31 de diciembre de 2007 existen compromisos de compra por un importe de 153.440 miles de euros, de los cuales se ha materializado en pagos un importe de 37.814 miles de euros que se encuentra registrado en la cuenta de "Anticipos e inmovilizado en curso".

Los intereses y otras cargas financieras capitalizados como mayor coste del inmovilizado material en curso durante el ejercicio 2007 han ascendido a 17.482 miles de euros, registrándose la capitalización como "Trabajos realizados por la empresa para el inmovilizado" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta.

Al 31 de diciembre de 2007 la Sociedad mantiene elementos del inmovilizado material amortizados al 100% por importe de 20.833 miles de euros.

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 2007 asciende a 5.508 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 734 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2007 existen activos inmobiliarios por importe de 1.221.659 miles de euros hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2007 asciende a 1.279.418 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:

	Superficie alquilable m ² 2007
Edificios:	
Alquileres Ática, 6 y 7	18.009
Alvento	48.418
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	47.530
Edificio América	5.010
Edificio Arturo Soria, 343	10.706
Edificio Cadagua	20.860
Edificio Elipse	9.853
Edificio Gobelas	3.017
Edificio Goya, 29	8.490
Edificio Medixon	4.265
Edificio Sollube	40.732
Gasómetro	3.073
General Rodrigo	4.625
Gral. Ibáñez Ibero nº 5	9.858
Hotel Almussafes	5.913
Hotel El Pinar	30.967
Hotel Holiday Inn	3.291
Hotel Maquinista	4.683
Hotel Moncloa	11.412
Hotel Playa Capricho	19.366
Hotel Princesa	28.061
Hotel Santiago de Compostela	7.584
Hotel Travelodge Las Rozas	2.972
Hotel Tres Cantos	3.016
Locales Supersol	42.108
N-IV Km. 12,7 Getafe	22.530

	Superficie alquilable m ² 2007
Naves Satsa	1.160
Orense, 6	10
P.E. El Plantío	16.514
P.E. Euronova	52.017
P.E. J.M ^a Churruca	29.550
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 ^a Edad El Saler	3.259
Residencia Béjar	4.423
S. Fco. de Sales n ^o 41	8.962
Sanchinarro	28.893
Santiago de Compostela	18.454
Torre Indocentro	14.771
Torre Madrid	42.137
Triángulo Princesa	23.736
Ulises	18.342
Total	990.333

La ocupación real de la Sociedad al 31 de diciembre de 2007, se sitúa en un 91,88% del total de la superficie.

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

	Superficie alquilable m ² 2007
En Viviendas	24.419
En Oficinas	452.305
En Trasteros	1.575
En Garajes	275.457
En Hoteles	116.348
En Locales	59.017
En Centros Comerciales	45.174
En Industrial	7.423
Residencia 3 ^a Edad	7.682
Otros	933
Total	990.333

9. Inmovilizaciones financieras

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2007, son los que se muestran a continuación:

	Miles de euros				
	31/12/2006	Altas	Bajas	Trasposos (Nota 14)	31/12/2007
Empresas del Grupo:					
Participaciones	3.958.106	783.170	(2.285.330)	(1.452.352)	1.003.594
Créditos (Nota 19)	378.330	543.491	(350.511)	-	571.310
Provisión depreciación participaciones capital	(13.745)	(212.381)	5.044	-	(221.082)
	4.322.691	1.114.280	(2.630.797)	(1.452.352)	1.353.822
Empresas Asociadas:					
Participaciones	36.125	670	(784)	-	36.011
Créditos (Nota 19)	3.436	2.857	-	-	6.293
Provisión depreciación participaciones capital	(448)	(6.000)	324	-	(6.124)
	39.113	(2.473)	(460)	-	36.180
Otras Inversiones Financieras:					
Cartera de valores a largo plazo	6.182	-	-	-	6.182
Otros créditos	1.783	31.003	-	-	32.786
Depósitos y fianzas a largo plazo	17.657	17.820	(15.193)	-	20.284
Otras provisiones	(123)	-	-	-	(123)
	25.499	48.823	(15.193)	-	59.129
Total	4.387.303	1.160.630	(2.646.450)	(1.452.352)	1.449.131

Participaciones en empresas del grupo y asociadas

El detalle de las participaciones mantenidas al 31 de diciembre de 2007 en empresas del grupo y asociadas corresponden a:

	% Participación Directa	% Participación Indirecta	Miles de euros		
			Valor de la Inversión	Importe de la Provisión	Valor Neto Contable
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	100,00%	-	61	-	61
Desarrollo Comercial Lleida, S.A.	100,00%	-	1.320	(1.282)	38
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	59,57%	40,43%	1.682	-	1.682
La Maquinista Vila Global, S.A.	-	100,00%	-	-	-
Metroparque, S.A.	100,00%	-	52.212	-	52.212
Áreas Comerciales en Estaciones de Tren Españolas, S.A.	60,00%	-	1.354	(27)	1.327
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	(754)	-
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.	50,00%	-	4.770	(2.692)	2.078
Inmobiliaria Duque de Ávila, S.A.	50,00%	-	5.776	(869)	4.907
Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A.	100,00%	-	8.247	(4.259)	3.988
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 Cantabro 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%	-	1.125	-	1.125
Acoghe, S.L.	100,00%	-	1.634	(317)	1.317
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	(99)	219

	% 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	(20)	40
Inmobiliaria Zabálburu Gestora de Comunidades, S.A.	-	100,00%	-	-	-
Bami Berlin Grundstück GmbH	100,00%	-	4.028	(2.357)	1.671
Bami Berlin Verwaltungs GmbH	100,00%	-	28	-	28
Bami Berlin Objekt GmbH & Co.KG	-	100,00%	-	-	-
Star Inmogestión, S.A.	99,97%	-	605	-	605
Sadorma 2003, S.L.	99,86%	0,14%	7.250	(880)	6.370
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%	-	1.048	-	1.048
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	20,00%	-	90	-	90
Espacios del Norte, S.A.	20,00%	-	301	(301)	-
Valdicsa, S.A.	33,33%	-	1.402	(61)	1.341
L'Esplai Valencia, S.L.	37,43%	-	225	(11)	214
Globalmet, S.A.	40,00%	-	801	-	801
Planiger Milenium, S.A.	35,00%	-	893	(241)	652
Grupo Planiger	35,00%	-	7.130	(2.233)	4.897
Grupo Asturcontinental	45,00%	-	534	-	534
Promociones Alegrosa, S.A.	44,00%	-	265	-	265
Campus Patrimonial, S.A.	44,08%	-	4.876	(2.288)	2.588
Grupo Coto de los Ferranes	45,00%	-	2.284	-	2.284
Promociones Vallebramen, S.L.	50,00%	-	15.901	(990)	14.911
Resiter Integral, S.A.	49,00%	-	59	-	59
Zingurmun Iberia, S.L.	100,00%	-	10	(5)	5
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	-	50,00%	-	-	-
Habitatrix, S.L.	100,00%	-	2.522	(68)	2.454
Pentapolitano, S.A.	100,00%	-	487.381	(207.392)	279.989
Promotora Inmobiliaria Margen Derecha, S.L.	-	50,00%	-	-	-
Alqunia 13, S.L.	-	42,00%	-	-	-
Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.L.	100%	-	34.901	-	34.901

	% Participación Directa	% Participación Indirecta	Miles de euros		
			Valor de la Inversión	Importe de la Provisión	Valor Neto Contable
Project Maple BV I	-	100,00%	-	-	-
Project Maple BV II	-	100,00%	-	-	-
Platin 173 GMBH	100,00%	-	28	(28)	-
Global Carihuela	90,00%	10,00%	3	(2)	1
Vertiarama, S.L	89,99%	10,01%	3	(3)	-
Desarrollos Estructurales Vaines, S.L	100,00%	-	3	-	3
Loin, S.A	100,00%	-	24.323	(8)	24.315
Varitelia Distribuciones, S.L	100,00%	-	3	-	3
Vailen Management, S.L	100,00%	-	3	-	3
Jelone Holding BV	100,00%	-	25	(22)	3
MCHG Phillippen Beheer BV	-	100,00%	-	-	-
MVC Koenigsallee I GmbH	-	100,00%	-	-	-
MVC Koenigsallee II GmbH	-	100,00%	-	-	-
MVC Koenigsallee III GmbH	-	100,00%	-	-	-
MVC Koenigsallee IV GmbH	-	100,00%	-	-	-
MVC Koenigsallee V GmbH	-	100,00%	-	-	-
MVC Koenigsallee LP I S.à r.l.	-	89,60%	-	-	-
MVC Koenigsallee V GmbH	-	89,60%	-	-	-
MVC Koenigsallee LP I S.à r.l.	-	89,60%	-	-	-
MVC Koenigsallee LP II S.à r.l.	-	89,60%	-	-	-
MVC Koenigsallee LP III S.à r.l.	-	89,60%	-	-	-
MVC Koenigsallee LP IV S.à r.l.	-	100,00%	-	-	-
MVC Koenigsallee LP V S.à r.l.	-	100,00%	-	-	-
MVC Koegnissallee GP S.à r.l.	-	100,00%	-	-	-
MVC Koegnissallee Fixtures S.à r.l.	-	100,00%	-	-	-
MVC Koenigsallee Immobilien I KG	-	99,47%	-	-	-
MVC Koenigsallee Immobilien II KG	-	99,47%	-	-	-
MVC Koenigsallee Immobilien III KG	-	99,47%	-	-	-
MVC Koenigsallee Immobilien IV KG	-	99,47%	-	-	-
MVC Koenigsallee Immobilien V KG	-	99,47%	-	-	-
Konigsalle Sociedad Civil	-	100,00%	-	-	-
Monteburgos	100,00%	-	264.272	-	264.272
Total			1.039.605	(227.206)	812.399

El resumen de los fondos propios según los estados financieros al 31 de diciembre de 2007 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	12	4.280	4.353
Desarrollo Comercial Lleida, S.A.	60	(20)	(1)	39
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	2.180	(112)	2.261	4.329
La Maquinista Vila Global, S.A.	39.072	3.239	8.790	51.101
Metroparque, S.A.	56.194	16.353	3.005	75.552
Áreas Comerciales en Estaciones de Tren Españolas, S.A.	2.257	(41)	(3)	2.213
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	6.972	3.255	3.935	14.162
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	14.010	266	1.189	15.465
Durbask, S.A.	300	65	11	376
Fonfir I, S.L.	3	28	1	32
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.	9.543	(4.307)	(1.080)	4.156
Inmobiliaria Duque de Ávila, S.A.	13.029	(3.394)	180	9.815
Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A.	2.500	1.433	56	3.989
Inmobiliaria Metrogolf, S.A.	1.000	2.299	75	3.374
Promotora Metrovacesa, S.L.	18.278	(145)	(2.549)	15.584
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	786	796	4	1.586
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	786	796	2	1.584
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	786	797	2	1.585
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	786	795	2	1.583
Metrovacesa Iberoamericana, S.A.	8.090	946	335	9.371
Valleverde Promotora Cantabro Leonesa, S.L.	3.200	956	(39)	4.117
Grupo Pegesa	4.958	28.075	3.620	36.653
Metropark Aparcamientos, S.A.	8.707	3.194	4.148	16.049
Metrovacesa Rentas, S.A.	9.075	(824)	1.505	9.756
Metropolitana Castellana, S.L.	743	1.739	2.513	4.995
Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.	363	(72)	3.732	4.023
Acoghe, S.L.	1.600	(793)	509	1.316
Holdings Jaureguizar 2002, S.A.	1.481	11.572	1.425	14.478
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	3.251	25.989	6.386	35.626
Valnim Edificaciones, S.L.	239	116	(10)	345

	Miles de euros			
	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio	Total
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	60	7	(26)	41
Inm. Zabálburu Gestora de Comunidades, S.A.	60	477	10	547
Bami Berlin Grundstück GMBH	4.025	(1.928)	(425)	1.672
Bami Berlin Verwaltungs GMBH	25	6	1	32
Bami Berlin Objekt GmbH & Co.KG	3.711	(8.045)	60	(4.274)
Star Inmogestión, S.A.	606	11	7	624
Sadorma 2003, S.L.	7.260	4	(885)	6.379
Global Murex Iberia , S.L.	14	(252)	12.994	12.756
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	500	1.776	3.291	5.567
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	3.497	2.842	316	6.655
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	450	(42)	122.460	122.868
Espacios del Norte, S.A.	1.503	(625)	(901)	-23
Valdicsa, S.A.	4.207	(177)	(5)	4.025
L'Esplai Valencia, S.L.	601	120	(149)	572
Globalmet, S.A.	2.000	(383)	32.419	34.036
Planiger Milenium, S.A.	2.550	(276)	(411)	1.863
Grupo Planiger	20.370	(5.281)	(1.100)	13.989
Grupo Asturcontinental	481	2.507	3.489	6.477
Promociones Alegrosa, S.A.	601	1.265	425	2.291
Campus Patrimonial, S.A.	8.905	(2.370)	(664)	5.871
Grupo Coto de los Ferranes	4.808	21.386	2.674	28.868
Promociones Vallebramen, S.L.	6.039	11.394	(494)	16.939
Resiter Integral, S.A.	120	(4)	13	129
Zingurmun Iberia, S.L.	10	(3)	(1)	6
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	24.000	(170)	(110)	23.720
Habitatrix, S.L.	2.523	(71)	2	2.454
Pentapolitano, S.A.	1.060	486.321	(207.391)	279.990
Promotora Inmobiliaria Margen Derecha, S.L.	18.000	-	-	18.000
Fuencarral Agrupanorte, S.L (antigua Alqlunia 13, S.L.)	6.000	(18)	109	6.091
Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.L.	55.087	(286)	2.714	57.515

	Miles de euros			
	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio	Total
Project Maple BV I	487.322	-	(206.227)	281.095
Project Maple BV II	487.322	-	(206.172)	281.150
Platin 173 GMBH	25	-	(687)	(662)
Global Carihuela	4	-	(3)	1
Vertiarama, S.L	3	-	(2.245)	(2.242)
Desarrollos Estructurales Vaines, S.L	3	-	-	3
Loin, S.A	300	519	35	854
Varitelia Distribuciones, S.L	3	-	-	3
Vailen Management, S.L	3	-	-	3
Jelone Holding BV	25	-	(22)	3
MCHG Phillippen Beheer BV	31	-	(272)	(241)
MVC Koenigsallee I GMBH	25	8	(153)	(120)
MVC Koenigsallee II GMBH	25	1.451	(259)	1.217
MVC Koenigsallee III GMBH	25	3.866	(397)	3.494
MVC Koenigsallee IV GMBH	25	25	(108)	(58)
MVC Koenigsallee V GMBH	25	227	(208)	44
MVC Koenigsallee LP I S.à r.l.	13	(21)	(9)	(17)
MVC Koenigsallee LP II S.à r.l.	13	(32)	(16)	(35)
MVC Koenigsallee LP III S.à r.l.	13	(40)	(25)	(52)
MVC Koenigsallee LP IV S.à r.l.	13	(22)	(6)	(15)
MVC Koenigsallee LP V S.à r.l.	13	(22)	(12)	(21)
MVC Koegnissallee GP S.à r.l.	13	110	-	123
MVC Koegnissallee Fixtures S.à r.l.	13	461	-	474
MVC Koenigsallee Immobilien I KG	10	(2.154)	(161)	-2.305
MVC Koenigsallee Immobilien II KG	10	4.380	(267)	4.123
MVC Koenigsallee Immobilien III KG	10	8.299	(417)	7.892
MVC Koenigsallee Immobilien IV KG	10	724	(114)	620
MVC Koenigsallee Immobilien V KG	10	546	(219)	337
Konigsallee Sociedad Civil	4	-	(4)	0
Monteburgos	192	425	120	737

Los movimientos más significativos del ejercicio se detallan a continuación:

Participaciones en empresas del grupo

Con fecha 9 de octubre de 2007, se adquiere la sociedad Loin, S.A. para la explotación de las naves y locales existentes en las áreas industriales de Poblenu (22@) por un importe total de 24.323 miles de euros.

Con fecha 6 de noviembre de 2007, se adquiere la Sociedad Monteburgos, S.L. por un importe total de 264.272 miles de euros cuyo objeto social es la explotación, construcción y promoción del suelo que posee dicha Sociedad en la carretera de Burgos (Madrid).

Con fecha 27 de diciembre de 2007 se produce la venta en contrato privado, elevado a público en enero de 2008, de la participación de La Maquinista Vila Global, S.A.U. a la sociedad del Grupo Iruñesa de Parques Comerciales, S.A por un importe de 227.743 miles de euros, generando un resultado antes de impuestos de 167.809 miles de euros que se recoge en el epígrafe "Beneficio procedente del inmovilizado (véase Nota 23.f). Al 31 de diciembre de 2007 el importe pendiente de cobro en relación con esta venta asciende a 167 millones de euros (Nota 19), que tienen vencimiento en diciembre 2008. Dicha venta se ha realizado a los valores de mercado de los activos de La Maquinista Vila Global, S.A.U., que son los valores por los que dichos activos figuran en las cuentas anuales consolidadas.

En el ejercicio 2007 se han realizado ampliaciones de capital en las siguientes sociedades del Grupo: Sadorma 2003, S.L. por importe de 7.156 miles de euros y Pentapolitano, S.A. por importe de 487.321 miles de euros que se destinaron a la adquisición de la sociedad Project Maple I BV, tenedora de un edificio en Londres (Torre HSBC) adquirido en el ejercicio 2007 por importe de 1.141 millones de libras (1.666 millones euros a tipo de cambio del momento de la adquisición).

Adicionalmente, en el ejercicio 2007 se ha producido la baja de la participación de un 41,36% de Gecina, S.A., cuyo coste en libros ascendía a 2.225.395 miles de euros, según las condiciones del acuerdo de separación societaria comentado en la Nota 2, realizándose un traspaso por 1.452.352 miles de euros al epígrafe Inversiones financieras temporales por el importe de la inversión que aún posee Metrovacesa del 26,99% y que según el acuerdo canjeará en un horizonte temporal de corto plazo.

Participaciones en empresas asociadas

En el ejercicio 2007 se ha liquidado la Sociedad Nova Cala Villajoyosa, S.A. en la que la Sociedad poseía una participación de 636 miles de euros. Las pérdidas generadas en esta liquidación ascienden a 43 miles de euros que se encuentran registrados en el epígrafe "Pérdidas procedente del inmovilizado" (véase Nota 23.g), de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta.

Adicionalmente, en el ejercicio 2007, se han realizado ampliaciones de capital en las siguientes sociedades del Grupo: Planiger Milenium, S.A., Zimgurmun Iberia, S.L. y Campus Patrimonial, S.A.

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 19).

Otras inversiones financieras

El epígrafe "Depósitos y fianzas a largo plazo" del Balance de Situación adjunto, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2007 asciende a 20.284 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 de cada localidad.

El epígrafe "Otros créditos" del Balance de Situación adjunto, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2007 asciende a 32.786 miles de euros se debe principalmente a un crédito concedido a la sociedad vinculada Sacresa, S.A, con motivo de las operaciones pendientes al 31 de diciembre de 2007 sobre el acuerdo de separación societaria (véase Nota 2). Dicho crédito, pendiente de formalizar, no devenga intereses ni tiene vencimiento definido (véase Nota 24).

10. Gastos a distribuir en varios ejercicios

El movimiento correspondiente a los gastos a distribuir en varios ejercicios durante el ejercicio 2007 es el siguiente:

	Miles de euros			
	31/12/2006	Adiciones	Imputaciones a gasto	31/12/2007
Formalización de deudas (Nota 23.h)	55.195	31.675	(16.001)	70.869
Gastos por intereses diferidos leasing	-	156	(86)	70
Otros gastos periodificables	40	-	(18)	22
Total	55.235	31.831	(16.105)	70.961

La principal adición del ejercicio corresponde a los gastos por comisión de apertura ocasionados por la modificación del nuevo préstamo sindicado asociado a la compra de Gecina con motivo del cambio de accionariado que se ha producido en la sociedad en el ejercicio 2007 (véase Nota 17). El importe aproximado por este concepto asciende a 25.299 miles de euros.

La comisión de apertura pendiente de amortizar al 31 de diciembre de 2007 correspondiente al préstamo sindicado anterior asciende a 37.755 miles de euros. Dicho importe no ha sido imputado a resultados por considerarse que el nuevo préstamo es una modificación no sustancial del anterior.

11. Deudores a largo plazo

El importe de deudores a largo plazo del Balance de Situación adjunto recoge íntegramente los efectos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias cuyos vencimientos son superiores a doce meses por importe de 2.396 miles de euros.

12. Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2007, es la siguiente:

	Miles de Euros
Terrenos y solares	696.614
Obra en curso de construcción de ciclo largo	295.145
Obra en curso de construcción de ciclo corto	360.533
Edificios construidos	123.205
Anticipos de proveedores	15.537
Provisión por depreciación	(5.142)
Total	1.485.892

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

	Miles de euros					
	31/12/2006	Altas	Bajas	Traspaso a Obra en Curso	Traspaso a Edificios Terminados	31/12/2007
Terrenos y solares	612.433	133.925	(13.565)	(36.179)	-	696.614
Obra en curso	868.500	230.850	-	36.179	(479.851)	655.678
Edificios construidos	52.018	24.689	(433.353)	-	479.851	123.205
Anticipos a proveedores	73.011	2.626	(60.100)	-	-	15.537
Provisiones	(4.984)	(1.029)	871	-	-	(5.142)
Total	1.600.978	391.061	(506.147)	-	-	1.485.892

Al 31 de diciembre de 2007 existen activos incluidos en el epígrafe de "Existencias" por un importe total de 229.602 miles de euros hipotecados en garantía de diversos préstamos subrogables vinculados a promociones, y no subrogables, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2007 asciende a 225.415 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:

	Miles de euros		
	Coste	Provisión	Valor Neto Contable
Alicante	179.968	(42)	179.926
Andalucía Occidental	249.707	(3.626)	246.081
Asturias y Cantabria	2.355	(28)	2.327
Castilla León	130.680	(366)	130.314
Cataluña	269.100	(183)	268.917
Centro	124.324	(6)	124.318
Costa del Sol	71.568	-	71.568
Galicia	25.116	(6)	25.110
Málaga	76.430	-	76.430
Murcia y Almería	138.003	-	138.003
Valencia	206.332	(885)	205.447
Otros	1.914	-	1.914
Total	1.475.497	(5.142)	1.470.350

Los gastos financieros capitalizados en existencias en el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2007 ascienden a 29.566 miles de euros. El importe acumulado por este concepto en las existencias al 31 de diciembre de 2007 asciende a 85.487 miles de euros.

Los compromisos de venta de suelos ascienden a 16.137 miles de euros, habiendo recibido entregas a cuenta por importe de 6.909 miles de euros. Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2007 correspondientes a aquellas unidades en las que se ha firmado contrato privado de

compraventa ascienden a 534.556 miles de euros, de los cuales 100.920 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 2007, 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 2007 asciende a 1.265 miles de euros y de arrendatarios por importe de 1.795 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2007 existen compromisos de compra de existencias por un importe de 111.616 miles de euros, de los cuales se han materializado en pagos 12.724 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 2007. Adicionalmente, en el epígrafe "Anticipos a proveedores" se registran otras entregas a cuenta por importe de 2.821 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 2007:

	Miles de Euros
Arrendatarios	3.671
Clientes por promociones	7.458
Clientes venta de suelo	3.938
Efectos comerciales a cobrar	20.912
Otros clientes	59.803
Total	95.782

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. El importe más significativo de 52.752 miles de euros, corresponde a una cuenta por cobrar a la sociedad Bami Newco, S.A consecuencia de la operación de venta de activos descrita en la Nota 8 y de acuerdo al plan de separación societaria descrito en la Nota 1. La cuenta por cobrar se liquidará, en base a dicho acuerdo, cuando Metrovacesa efectúe el pago correspondiente asociado por importe de 47.294 miles de euros.

14. Inversiones financieras temporales

Este epígrafe del Balance de Situación presenta el siguiente detalle al 31 de diciembre de 2007:

	Miles de Euros
Intereses a corto plazo de créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 19)	8.987
Cartera de valores a corto plazo	1.466.720
Imposiciones a corto plazo	75.000
Otros créditos a corto plazo	1.168
Depósitos y fianzas a corto plazo	230
Total	1.552.105

Las "Imposiciones a corto plazo" se corresponden a dos imposiciones a plazo fijo por importes de 50.000 y 25.000 miles de euros con Caixa Catalunya, cuyos vencimientos son en enero y junio de 2008 que devengan un interés de mercado.

La "Cartera de valores a corto plazo" recoge valores negociables de otras empresas que la Sociedad tiene previsto liquidar en el corto plazo. Adicionalmente se recoge la inversión del 26,99% en la sociedad francesa Gecina por importe de 1.452.352 miles de euros, que según el acuerdo de Separación Societaria descrito en la Nota 1 se liquidará en los próximos meses (véase Nota 9).

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 2007 ha sido el siguiente:

	Miles de euros						
	Capital Suscrito	Prima de Emisión	Reserva de Revalorización	Otras Reservas	Dividendo A Cuenta	Resultado Ejercicio	Total
Saldo inicial	152.681	1.139.001	6.530	340.279	(101.787)	385.097	1.921.801
Distribución de beneficios	-	-	-	9.960	101.787	(385.097)	(273.350)
Ampliación de capital liberada	7.634	-	-	(7.634)	-	-	-
Ampliación de capital	10.212	556.358	-	-	-	-	566.570
Reducción de capital	(66.047)	(1.695.359)	(6.530)	(457.459)	-	-	(2.225.395)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	(139.307)	-	(139.307)
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	380.004	380.004
Saldo final	104.480	-	-	(114.854)	(139.307)	380.004	230.323

Capital Social

Con fecha 26 de junio de 2006 se aprobó en la Junta General de Accionistas 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. Se inscribió el 26 de enero de 2007.

Con fecha 28 de Junio de 2007, en la Junta General de Accionistas, se acordó la reducción de capital social mediante la adquisición de acciones propias para amortizarlas (según el acuerdo de Separación Societaria y la Oferta Pública de Adquisición de acciones descrita en la Nota 1), y se ejecutó por los acuerdos del Consejo de Administración de 26 de Julio, 1 de Octubre y 4 de diciembre de 2007. La Sociedad finalmente ha reducido su capital en la cuantía de 66.047.208 euros por medio de 44.031.955 acciones que la Sociedad ostentaba en autocartera.

Igualmente en la Junta General de Accionistas del 28 de junio de 2007, se aprobó una ampliación del capital con una prima de emisión de 81,71 euros por acción para proporcionar las reservas suficientes para ejecutar la reducción de capital social mediante la adquisición de acciones propias, comentada anteriormente. Esta ampliación se completó con un total de 6.808.894 acciones por un importe de 10.212 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2007, el capital social está representado por 69.653.472 acciones al portador de 1,5 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos.

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 3% del Capital Social, al 31 de diciembre de 2007, son los siguientes:

Denominación Social del Accionista	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Grupo Sanahuja.	-	49.115.925	49.115.925	70,51%
ING Group	-	4.665.192	4.665.192	6,70%
Citigroup Global Markets Limited	3.134.406	-	3.134.406	4,50%
Credit Suisse Group	-	3.387.578	3.387.578	4,86%
Total	3.134.406	57.168.695	60.303.101	86,53%

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 Indirectas	% Participación en Metrovacesa
Grupo Sanahuja		
Sacresa Terrenos Promoción, S.L	5.729.396	8,23%
Cresa Patrimonial, S.L	37.269.487	53,51%
Grupo de Empresas HC, S.A.	5.347.156	7,68%
Undertake Options, S.L	769.886	1,10%
ING Group N.V		
ING Bank N.V	4.102.590	5,89%
Otras participaciones	562.602	0,81%
Credit Suisse Group		
Credit Suisse Securities (Europe) Limited	3.359.697	4,82%
Otras participaciones indirectas	27.881	0,04%

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.

Acciones propias

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 2007 la Sociedad posee 13.413 acciones propias representativas de un 0,02% del capital social de la Sociedad Dominante. El valor nominal de dichas acciones asciende a 20 miles de euros, siendo el precio medio de adquisición 72 euros. La Sociedad Dominante ha dotado la correspondiente reserva por acciones propias al 31 de diciembre de 2007.

Las operaciones realizadas durante los ejercicios 2007 y 2006 con acciones de la Sociedad Dominante, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 377/1991, se detallan a continuación:

	Acciones Directas	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2006	27.376	2.070
Compras	44.032.888	2.225.606
Amortización	(44.031.955)	(2.225.395)
Ventas	(14.896)	(1.213)
Saldo al 31 de diciembre de 2007	13.413	968

(*) Sobre el número de acciones en circulación al 31-12-2006

(**) Sobre el número de acciones en circulación al 31-12-2007

La mayor parte de las compras y la totalidad de la amortización corresponden a la operación de segregación de Gecina explicada en las Notas 1 y 9.

El resultado obtenido por las operaciones realizadas con acciones propias en el ejercicio 2007 se encuentra registrado dentro del epígrafe "Beneficio por operaciones con acciones propias" en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta por importe de 792 miles de euros (véase Nota 23.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 2007 es el siguiente:

	Miles de Euros
Reserva legal	20.896
Reserva para acciones propias	968
Reserva por redondeo del capital a euros	125
Reservas voluntarias	(136.843)
Total	(114.854)

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 2007 asciende a 20.896 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 (véase Nota 4).

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 968 miles de euros. Esta reserva tiene el carácter de indisponible en tanto las acciones no sean enajenadas o amortizadas.

Restricciones a la disponibilidad de reservas

Hasta que las partidas de gastos de establecimiento 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.

Dividendo a cuenta

El Consejo de Administración acordó el 19 de diciembre de 2007 la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2007 por importe de 139.307 miles de euros, correspondiente a 2 euros por acción, que al 31 de diciembre de 2007 figuraba registrado en el epígrafe "Otras deudas" del pasivo circulante del Balance de Situación (véase Nota 21).

16. Provisiones

Provisiones para riesgos y gastos

El movimiento de estas provisiones durante el ejercicio 2007 se indica a continuación:

Tipo de Provisión	Miles de euros			
	31/12/2006	Aumentos	Disminuciones	31/12/2007
Para impuestos	4.269	539	(1.634)	3.174
Para responsabilidades	10.487	407	(1.817)	9.077
Para inversiones financieras	6.144	2.912	(3.708)	5.348
Total	20.900	3.858	(7.159)	17.599

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.

17. Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2007 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
			2008	2009	2010	2011	2012	
Deuda por intereses	65.917	65.917	65.917	-	-	-	-	-
Préstamos y pólizas de crédito	937.825	484.880	154.647	174.162	81.071	-	-	75.000
Préstamos sindicados	3.209.965	3.209.965	-	-	-	641.993	641.993	1.925.979
Préstamos hipotecarios subrogables	263.326	181.428	136.510	44.918	-	-	-	-
Préstamos hipotecarios:								
Existencias	43.987	43.987	1.524	13.336	1.691	1.770	1.861	23.805
Inmovilizado material	1.332.603	1.279.418	57.480	41.528	44.948	46.339	43.937	1.045.186
Leasing	1.000	1.000	1.000	-	-	-	-	-
Total	5.854.623	5.266.595	417.078	273.944	127.710	690.102	687.791	3.069.970

Con fecha 1 de Julio de 2007, la Sociedad ha realizado una modificación del préstamo sindicado obtenido en el año 2005 para la adquisición de Gecina, y posteriormente refinanciado en el ejercicio 2006. El importe dispuesto al 31 de diciembre de 2007 asciende a 3.209.965 miles de euros. Esta modificación del préstamo sindicado tenía como motivo cambiar unas de las cláusulas del vencimiento anticipado que consistía en el cambio de accionariado dentro del Grupo Metrovacesa. 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 2007.

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 0,1% y el 1,5%. El importe de los intereses devengados al 31 de diciembre de 2007 y pendientes de pago a dicha fecha ascienden a 65.917 miles de euros.

El coste financiero durante el ejercicio 2007 por este concepto ascendió a 236.750 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 23.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:

21

Tipo de Operación	Fecha de Finalización	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012
Interest Rate Swap	agosto-08	25.650	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	agosto-08	49.500	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	agosto-08	25.650	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	agosto-08	17.100	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	agosto-08	17.100	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-09	52.875	43.125	-	-	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-09	52.875	43.125	-	-	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-09	26.438	21.563	-	-	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-09	26.438	21.563	-	-	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-09	26.438	21.563	-	-	-	-
Interest Rate Swap	agosto-10	63.000	191.250	184.500	-	-	-
Interest Rate Swap	abril-10	26.574	26.374	26.174	-	-	-
Interest Rate Swap	enero-10	20.174	18.774	17.274	-	-	-
Interest Rate Swap	abril-10	41.764	39.098	36.433	-	-	-
Interest Rate Swap	febrero-10	82.643	79.826	74.068	-	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-10	57.000	48.000	37.500	-	-	-
Interest Rate Swap	febrero-10	31.999	30.914	29.715	-	-	-
Interest Rate Swap	febrero-10	30.935	29.850	28.651	-	-	-
Interest Rate Swap	junio-10	33.444	32.382	31.212	-	-	-
Interest Rate Swap	junio-10	33.444	32.382	31.212	-	-	-
Interest Rate Swap	junio-10	18.600	17.900	17.100	-	-	-
Interest Rate Swap	marzo-10	931.100	816.021	700.941	-	-	-
Interest Rate Swap	marzo-10	479.658	420.374	361.091	-	-	-
Interest Rate Swap	septiembre-10	197.506	173.095	148.684	-	-	-
Interest Rate Swap	marzo-10	49.377	43.274	37.171	-	-	-
Interest Rate Swap	marzo-10	49.377	43.274	37.171	-	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-12	78.362	76.086	73.811	71.535	69.259	-
Interest Rate Swap	agosto-12	-	34.373	34.026	33.678	33.331	-
Interest Rate Swap	agosto-13	-	48.667	47.930	47.070	46.086	41.503
Interest Rate Swap	septiembre-10	66.199	66.199	66.199	-	-	-
Total		2.611.220	2.419.052	2.020.863	152.283	148.676	41.503

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	Tipo 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
Total		102.647	

El ingreso financiero neto procedente de estas operaciones y registrado al cierre del ejercicio 2007 en la cuenta "Gastos financieros por deudas con terceros y gastos asimilados" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta asciende a 28.031 miles de euros.

El valor razonable de las permutas financieras de la Sociedad al 31 de diciembre de 2007 se estima con una plusvalía por importe de 43.866 miles de euros, correspondiendo 46.480 miles de euros a la plusvalía de los contratos de permuta de tipos de interés y 2.614 miles de euros a la minusvalía de las permutas de inflación.

18. 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 2009 (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 20).

El detalle de otros acreedores a largo plazo al 31 de diciembre de 2007 se indica a continuación:

	Miles de Euros
Impuestos diferidos a largo plazo	42.332
Contratistas retenciones por garantías	43.942
Fianzas y depósitos recibidos	19.781
Anticipos recibidos por pedidos (Nota 12)	72.874
Efectos a pagar a largo plazo	65.109
Total	244.038

19. Saldos con empresas del grupo y asociadas

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2007 se indica a continuación:

	Miles de euros	
	A cobrar (Nota 9)	A pagar
A Largo Plazo:		
<u>Créditos y Préstamos</u>		
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	72.880	-
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	167.383	-
La Maquinista Vila Global, S.A.	-	91.841
Metroparque, S.A.	-	14.392
Metropark, S.A.	8.145	-
Metrovacesa Rentas, S.A.	350	-
Explotaciones Urbanas Españolas, S.A.	38.510	-
Areas Comerciales de Estaciones de Tren Españolas, S.A.	30	-
Desarrollos de Infraestructuras de Castilla, S.A.	52	-
Metropolitana Castellana, S.L.	9.100	-
Inmobiliaria Fontes Picoas	-	529
Espacios del Norte, S.A.	65	-
Metrovacesa Iberoamericana, S.A.	133	-
L'Esplay Valencia	-	211
Bami Berlin Grundstück GMBH	10.124	-
Promociones Inm. Alegrosa S.A	135	-
Promociones Valleramen, S.L.	6.095	-
Zingurmun Iberia, S.L.	2	-
Sadorma 2003, S.L.	0	-
Global Murex Iberia, S.L.	31.344	-
Habitatrix, S.L.	4.737	-
Pentapolitano, S.A.	16.564	-
Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.A.	-	3.000
Project Maple I BV	18	-
Platin 173	62.075	-
Vertiarama, S.L.	128.458	-
Global Carihuela, S.L.	30	-
Jelone Holding, B.V.	31	-
Mchg Philippen Beheer B.V.	17.588	-
Monteburgos, S.L.	3.753	-
Total Empresas del Grupo y Asociadas a largo plazo	577.603	109.971

	Miles de euros	
	A cobrar	A pagar
A Corto Plazo:		
<u>Deudores y deudas</u>	82	-
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	82	-
<u>Créditos y préstamos e intereses (Nota 14)</u>	<u>8.986</u>	<u>5.287</u>
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	1.693	-
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	85	-
La Maquinista Vila Global, S.A.	-	1.868
Metroparque, S.A.	-	124
Explotaciones Urbanas Españolas, S.A.	3.757	-
Areas Comerciales Estación, S.A.	1	-
IZ Gestora	-	454
Dasarrollos de Infraestructuras de Castilla, S.A.	2	-
Holding Jaureguiza, S.A.	-	287
Metropolitana Castellana, S. A.	211	-
Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A.	-	43
L'Esplay Valencia	-	1
Metrovacesa Iberoamericana, S.A.	7	-
Bami Berlin Grundstücks GMBH	841	-
Star Inmogestion SGIIC, S.A.	-	613
Promociones Inmobiliaria Alegrosa, S.A.	19	-
Promociones Valleramen, S.L.	215	-
Zingurmun Iberia, S.L.	0	-
Global Murex Iberia, S.L.	492	-
Habitatrix, S.L.	1	-
Pentapolitano, S.A,	73	-
Metrovacesa de Alquileres Urbanos, S.A.	-	8
Project Maple I BV	1	-
Platin, 173	835	-
Vertiarama, S.L.	352	-
Global Carihuela, S.L.	-	-
Loin, S.A.	-	1.753
Jelone Holding B.V.	-	-
Mchg Philippen Beheer B.V.	241	-
Monteburgos	25	-
Sucursal Portugal	136	136
Total Empresas del Grupo y Asociadas a corto plazo	9.068	5.287
Total Deudores y deudas	568.535	104.684

21

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

20. Administraciones públicas y situación fiscal

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Hacienda Pública Deudor por IVA soportado diferido	5.109	-
Hacienda Pública Deudor por otros conceptos fiscales	40.080	-
Impuesto anticipado	4.882	-
Hacienda Pública Acreedor por IVA	-	85.688
Hacienda Pública Acreedor por IRPF	-	2.504
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	348
Impuesto sobre sociedades	-	-
Hacienda Pública Acreedor por otros conceptos fiscales	-	11
Total	50.071	88.551

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)			389.415
Diferencias permanentes	1.169	(180.419)	(179.250)
Diferencias temporales	5.393	(16.112)	(10.719)
Base imponible (resultado fiscal)	6.562	(196.531)	199.446
Cuota			64.820
Deducciones			(63.840)
Retenciones			(2.597)
Pagos a cuenta			(28.933)
Total a pagar (a devolver)			(30.550)

La Sociedad ha reconocido como mayor gasto por impuesto sobre sociedades un importe de 4.948 miles de euros correspondiente, principalmente, a un ajuste de regularización realizado sobre la estimación efectuada en el ejercicio 2006 de la reversión de impuestos anticipados y diferidos al tipo impositivo correspondiente.

21

En las diferencias permanentes de carácter negativo se incluye, fundamentalmente la exención por doble deducción por doble imposición económica internacional por el dividendo recibido de Gecina por importe de 178.779 miles de euros.

Los compromisos de reinversión generados en el período 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 período en la base imponible es el de los períodos 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
2007	1.489
Total	12.241

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

En el ejercicio 2007 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 34.117 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 29.722 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 produjo 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:

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

Por este motivo, en el ejercicio 2006 la Sociedad procedió a reestimar, teniendo en cuenta el ejercicio en el que previsiblemente se produciría la reversión correspondiente, el importe de los impuestos anticipados y diferidos, así como de los créditos impositivos contabilizados en el Balance de Situación.

En relación con la operación de segregación de Gecina S.A, la Sociedad ha considerado que esta operación esta exenta del impuesto del 14,495% de la plusvalía generada, por tratarse de un canje de valores.

En el epígrafe "Otros acreedores a largo plazo" (véase Nota 18) 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 períodos referidos a Metrovacesa:

Concepto	Períodos
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 2007 quedan abiertos a inspección en Metrovacesa, S.A. los ejercicios 2005, 2006 y 2007 para todos los impuestos que le son de aplicación.

Por otro lado, con fecha 29 de noviembre de 2006 la Agencia Tributaria inició 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 inició actuaciones inspectoras respecto a todos los impuestos que le son de aplicación y para todos los períodos 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 únicamente 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.

21. 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 2007, incluye fundamentalmente 139.307 miles de euros en concepto de acreedores por dividendos activos a cuenta (véanse Notas 4 y 15).

22. 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	17.093
Por cantidades entregadas a cuenta por clientes	114.638
Por compra de suelos	165.748
Por obligaciones pendientes en terrenos y urbanizaciones	122.719
Total	420.198

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

23. 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	110.898
Obras y servicios realizados por terceros	291.853
Variación de existencias	(142.240)
Total	260.511

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	30.022
Indemnizaciones	5.518
Seguridad social	3.645
Otros gastos sociales	1.918
Total	41.103

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2007, distribuido por categorías, es el siguiente:

	Mujeres	Hombres	Número de Empleados
Directivos	7	39	46
Jefes y Técnicos	61	104	165
Administrativos y comerciales	86	59	145
Oficios varios y subalternos	9	11	20
Total	163	213	376

c) Transacciones con empresas del grupo y asociadas

El importe de las transacciones realizadas durante el ejercicio 2007 incluidas en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta se detallan a continuación:

	Miles de euros			
	Ingresos por Alquileres y Prestaciones de Servicios	Ingresos Financieros y de Participaciones en Capital	Gastos Financieros	Compra Terreno y capitalizac. Inmov
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	71	9.592	-	-
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	-	3.684	-	-
La Maquinista Vila Global, S.A.	-	23.673	4.395	-
Metroparque, S.A.	-	37.603	1.432	-
Metropark, S.A.	-	14.499	71	-
Metrovacesa Rentas, S.A.	-	1.626	-	-
Explotaciones Urbanas Españolas, S.A.	-	5.419	-	-
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	-	312	-	-
CCM Desarrollo Industrial, S.L.	3	1.600	-	-
Areas Comerciales de Estaciones de Tren Españolas, S.A.	23	1	-	-
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	58	-	-	-
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	1	-	-	-
IZ Gestora	-	-	18	-
Dasarrollos de Infraestructuras de Castilla, S.A.	-	4	-	-
Holding Jauregiuzahar 2002, S.A.	-	2.577	29	-
Metropolitana Castellana, S.L.	-	211	-	-
Inmobiliaria Fontes Picoas	-	-	23	-
Metrovacesa Iberoamericana, S.A.	-	-26	-	-
L'Esplay Valencia	-	134	1	-
Promotora Cantabro Leonesa	-	42	-	-
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	-	-	-	25.437
Acoghe, S.L.	988	-	-	-
Star Inmogestion, S.A.	-	-	16	-
Bami Berlin Grundstück GMBH	-	402	-	-
Promociones Inm. Alegrosa S.A	-	10	-	-
Resiter Integral, S.A.	417	-	-	-
Valnim Edificaciones, S.L.	11	-	-	-
Promociones Vallebramen, S.L.	-	216	-	-
Sadorma 2003, S.L.	-	825	-	-
Global Murex Iberia, S.L.	-	3.911	-	-
Pentapolitano, S.A.	-	73	-	-
Gecina	-	178.779	-	-
Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.A.	12	518	9	-
Project Maple I BV	-	1	-	-
Platin 173	-	871	-	-

	Miles de euros			
	Ingresos por Alquileres y Prestaciones de Servicios	Ingresos Financieros y de Participaciones en Capital	Gastos Financieros	Compra Terreno y capitalizac. Inmov
Vertiarama, S.L.	-	352	-	-
Loin, S.A.	-	-	3	-
Mchg Philippen Beheer B.V.	-	241	-	-
Monteburgos, S.L.	-	25	-	-
Sucursal Portugal	-	136	136	-
Total	1.584	287.311	6.133	25.437

d) Servicios exteriores

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

	Miles de Euros
Arrendamientos y cánones	1.863
Reparaciones y conservación	13.594
Servicios de profesionales independientes	28.431
Primas de seguros	2.334
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	3.820
Suministros	3.646
Otros servicios	7.560
Otros gastos de gestión corriente	123
Total	61.371

En el epígrafe "Servicios de profesionales independientes" se incluyen los gastos de comercialización imputados en la cuenta de resultados del ejercicio 2007 (véase Nota 5.f).

e) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios durante el ejercicio 2007 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	617.650	78,25%
Ventas de suelo	37.248	4,72%
Ingresos por alquileres	128.449	16,27%
Prestaciones de servicios	5.984	0,76%
Total	789.331	100%

Para una interpretación adecuada de la actividad ordinaria de la Sociedad durante el ejercicio 2007, a esta cifra hay que añadirle los ingresos por ventas de inmuebles en arrendamiento, por importe de 376.037 miles de euros cuyo margen neto por importe de 137.266 miles de euros se encuentra recogido en el epígrafe "Beneficios procedentes del inmovilizado" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta (véase Nota 23.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.

f) Ingresos extraordinarios

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

	Miles de euros
Beneficio por venta de inmuebles (Nota 8)	137.266
Beneficio por venta de participaciones en sociedades (Nota 9)	169.508
Beneficio procedente del inmovilizado	306.774
Beneficio por venta de acciones propias (Nota 15)	792
Total	307.566

g) Gastos extraordinarios

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

al

	Miles de euros
Variación de las provisiones de inmovilizado material (Nota 8)	1.080
Variación de las provisiones de cartera (Notas 9 y 16)	213.013
Pérdidas procedentes de inmovilizado material, inmaterial y de control	66
Otros	(474)
Total	213.685

h) Gastos financieros

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

	Miles de euros
Intereses de deudas (Nota 17)	239.236
Comisiones de avales	1.461
Amortización gastos de formalización de deuda (Nota 10)	16.001
Total	256.698

24. Operaciones con partes vinculadas e información legal relativa al Consejo de Administración

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 2007 las siguientes:

21

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 Operación	Miles de Euros
Sacresa Terrenos Promoción, S.L. (sociedad vinculada a D. Román Sanahuja Pons, accionista significativo y Presidente del Consejo de Administración de Metrovacesa)	Metrovacesa, S.A.	Contractual y comercial	Opción de compra	5.601

Concesión a título gratuito por parte de Dragados 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 2.008 y 30 de junio de 2.012 situada en Hospitalet de Llobregat.

Tras la adquisición a favor de MVC y Sacresa del 18% y 32% indiviso del 50% de la parcela 11 respectivamente, los porcentajes sobre la citada parcela pasan a ser los que siguen: Sacresa (50%), MVC (36%) y Dragados (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 MVC, 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+coste de las eventuales obras realizadas sobre la parcela 11 que hayan sido asumidas por Dragados +IPC

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 Operación	Miles de Euros
Cresa Patrimonial, S.L. (sociedad vinculada a D. Román Sanahuja Pons, accionista significativo y Presidente del Consejo de Administración de Metrovacesa)	Metrovacesa, S.A.	Aportación a ampliación de capital	Acuerdos de financiación: aportaciones de capital	500.000

Esta operación se refiere a la concesión de dos préstamos participativos por parte de Cresa Patrimonial, S.L. Unipersonal a Metrovacesa, S.A., por importe de 250.000 miles de euros cada uno formalizados el 16 de mayo de 2007. Dichos préstamos fueron concedidos con objeto de contribuir a la financiación de la adquisición por el Grupo del edificio que constituye la sede corporativa del Banco HSBC en Londres. Ambos préstamos presentaban vencimiento 31 de Diciembre de 2007, si bien finalmente se produjo la conversión de dichos préstamos en capital al tipo de emisión de 83,21 € por acción (véase Nota 18).

AL

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 Operación	Miles de Euros
Sacresa Terrenos-2, S.L. (sociedad vinculada a D. Román Sanahuja Pons, accionista significativo y Presidente del Consejo de Administración de Metrovacesa)	Metrovacesa, S.A.	Participación en la promoción y desarrollo de proyectos en curso a aportar por el Grupo Sanahuja a Metrovacesa	Otros	30.000

Como continuación a los acuerdos societarios de separación alcanzados por los principales accionistas de Metrovacesa, S.A., (véase Nota 1), es intención del accionista principal el realizar una aportación de determinados activos inmobiliarios al Grupo, previa segregación de los mismos de su ámbito de dominio directo, en aras de evitar posibles conflictos de interés. En este sentido, el 21 de diciembre de 2007 se formalizó un contrato de aportación financiera, por parte de la Sociedad, a cuenta de la futura ampliación de capital en la sociedad "Sacresa Terrenos-2, S.L." a la cual se aportarán los activos señalados. La primera aportación, por importe de 30.000 miles de euros, fue realizada en la fecha de formalización de dicho contrato, estando previstas nuevas aportaciones por importe del 10.000 miles de euros adicionales durante el primer cuatrimestre de 2008. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, habían sido aportados en total 50.000 miles de euros.

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 Operación	Miles de Euros
Sacresa Terrenos Promoción, S.L. (sociedad vinculada a D. Román Sanahuja Pons, accionista significativo y Presidente del Consejo de Administración de Metrovacesa)	Metrovacesa, S.A. - Promotora Metrovacesa, S.L.	Renuncia de Metrovacesa al derecho de adquisición preferente sobre participaciones en Promotora Metrovacesa	Derechos de adquisición preferente	-

Durante el mes de diciembre de 2007 se ha producido la transmisión de la participación del 50% que Anida, S.L. ostentaba en la sociedad del Grupo Promotora Metrovacesa, S.L., en la cual Metrovacesa, S.A. participa en el 50% restante. La transmisión ha sido realizada a favor de Sacresa Terrenos Promoción, S.L., una vez se ha realizado la renuncia por parte de Metrovacesa, S.A. al derecho de adquisición preferente las participaciones transmitidas.

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 Operación	Miles de Euros
Bami Newco, S.A., vinculada a D. Joaquín	Metrovacesa	Venta de activos inmobiliarios según	Venta de bienes	511.528

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 Operación	Miles de Euros
Rivero Valcarce		Acuerdo de Separación		
Bami Newco, S.A., vinculada a D. Joaquín Rivero Valcarce	Metrovacesa	Gastos asociados a la venta de activos según Acuerdo de Separación	Gastos de estructura y otras imputaciones	4.917
Bami Newco, S.A. y Gecina Sucursal en España, vinculadas a D. Joaquín Rivero Valcarce	Metrovacesa y Metropark Aparcamientos	Arrendamiento de oficinas y plazas de garaje	Prestación de servicios	126

Las operaciones señaladas en el detalle adjunto entre Bami Newco, S.A. y Metrovacesa, S.A. son las señaladas con anterioridad durante el ejercicio 2007, en cumplimiento de los acuerdos societarios de separación alcanzados por los principales accionistas de Metrovacesa, S.A. (véanse Notas 1, 5 y 11).

Los contratos de arrendamiento de oficinas y plazas de garaje señalados han sido formalizados en condiciones de mercado.

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 2007 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
Miembros de la Alta Dirección	Metrovacesa, S.A.	Contractual y Societaria: Remuneraciones percibidas por los miembros de la Alta Dirección	Remuneraciones	4.798
Miembros de la Alta Dirección	Metrovacesa, S.A.	Contractual y Societaria: Indemnizaciones percibidas por la salida de Miembros de la Alta Dirección	Indemnizaciones	3.881
Consejeros ejecutivos	Metrovacesa, S.A.	Contractual y Societaria: Remuneraciones percibidas por Consejeros Ejecutivos	Remuneraciones	1.958

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 (8)	Metrovacesa, S.A.	Contractual y societaria: Entrega de acciones de Metrovacesa	Otras	190
Consejeros Ejecutivos (8)	Metrovacesa, S.A.	Contractual y societaria: Entrega de acciones de Metrovacesa	Otras	12
3 Consejeros ejecutivos	Metrovacesa, S.A.	Contractual y Societaria: Indemnizaciones percibidas por la salida de 3 Consejeros Ejecutivos	Indemnizaciones	5.254
Caja Castilla La Mancha (1) (2)	Metrovacesa, S.A.	Contractual y comercial: Préstamos y créditos concedidos a Metrovacesa	Acuerdo de financiación: Préstamos	12.256
Caja Castilla-La Mancha (1) (2)	Iruñesa de Parques Comerciales, S.A. y Metrovacesa, S.A.	Contractual y comercial: Aavales y garantías concedidas	Garantías y aavales	13.479
Caja Castilla-La Mancha (1) (2) (3)	Metrovacesa, S.A.	Contractual y comercial: Saldos en cuentas	Otras	37
CCM Desarrollo Industrial vinculada a Caja Castilla la Mancha (1)	CCM Desarrollo Industrial	Contractual y comercial: Compromiso por opción de compra en diversas parcelas sitas en "Polígono Romica" (Albacete)	Compromiso por opción de compra	3.215
CCM Desarrollo Industrial vinculada a Caja Castilla la Mancha (1) (4)	CCM Desarrollo Industrial	Societaria: Recepción de dietas por asistencia a Consejos	Pago asistencia a consejos	10
CCM Desarrollo Industrial vinculada a Caja Castilla la Mancha (1)	CCM Desarrollo Industrial	Contractual y comercial: Compra de diversas parcelas sitas en "Polígono Romica" (Albacete)	Compras de bienes	8.454

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
Bodegas Tradición SL, sociedad vinculada a D. Joaquín Rivero Valcarce	Metrovacesa	Comercial: Compra de artículos consumibles	Compra de bienes	8
-Finexpertia, S.L. vinculada a D. José Gracia Barba	Metrovacesa, S.A.	Contractual: Recepción de servicios colaboración, asesoramiento financieros y jurídicos	Recepción de servicios	154
-Finexpertia, S.L. vinculada a D. José Gracia Barba	Metrovacesa, S.A.	Contractual: Rescisión anticipada de servicios colaboración, asesoramiento financieros y jurídicos	Indemnizaciones	300
Edad Cero Sistema, S.L. vinculada a D. Santiago Fernández Valbuena	Metrovacesa, S.A.	Contractual: Recepción de servicios colaboración, asesoramiento financieros y jurídicos	Recepción de servicios	6
Edad Cero Sistema, S.L. vinculada a D. Santiago Fernández Valbuena (5)	Metrovacesa, S.A.	Contractual: Rescisión anticipada de servicios colaboración, asesoramiento financieros y jurídicos	Indemnizaciones	102
Miembros del Consejo de Administración	Metrovacesa, S.A.	Societaria: Remuneraciones por pertenencia al Consejo de Administración	Remuneraciones	2.903
Miembros del Consejo de Administración	Metrovacesa, S.A.	Societario: Aportaciones a seguros de vida	Aportaciones a Planes de Pensiones y seguros de vida	8
Miembros de la Alta Dirección	Metrovacesa, S.A. y Metropark Aparcamientos	Contractual y comercial: Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Prestación de servicios	93
1 Miembro de la Alta Dirección	Metrovacesa, S.A.	Contractual y comercial: Anticipo por compra de bienes inmobiliarios	Anticipo compra vivienda	6
Miembros de la Alta Dirección (6)	Metrovacesa, S.A.	Contractual y comercial: Resolución de anticipo por compra de bienes inmobiliarios	Anulación compra vivienda	(20)
Miembros de la Alta Dirección (7)	Metrovacesa, S.A.	Contractual: Aportación a Planes de Fidelización de Alta Dirección	Otras obligaciones de MVC con la Alta Dirección	1.635

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 Planes de Pensiones y seguros de vida	Aportaciones a Planes de Pensiones y seguros de vida	66
Antares S.L. y Edad Cero Sistema S.L., vinculadas a D. Santiago Fernández Valbuena	Metrovacesa, S.A. y Metropark Aparcamientos	Contractual y comercial: Arrendamiento de oficinas y plazas de garaje	Contractual y comercial: Arrendamiento de oficinas y plazas de garaje	89
D. Julio de Miguel Aynat	Metropark Aparcamientos	Contractual y comercial: Arrendamiento de plaza de garaje	Prestación de servicios	2
1 Miembro de la Alta Dirección 1 Consejero Ejecutivo	1 Miembro de la Alta Dirección 1 Consejero Ejecutivo	Compromisos por cláusulas de blindaje	Otras	2.465

- (1) Caja Castilla La Mancha no es miembro directo del Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A., pero participa a través de su filial CCM Corporación, S.A. que es accionista y miembro del Consejo de Administración.
- (2) 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.
- (3) Acuerdos de financiación: esta operación corresponde a inversiones financieras-tesorería positiva de Metrovacesa, S.A., contratada con dicha entidad financiera.
- (4) Otras: esta operación corresponde a la recepción de dietas por asistencia de 4 sociedades del Grupo Metrovacesa, S.A. a Consejos de CCM Desarrollo Industrial.
- (5) El importe detallado se origina por rescisión anticipada de los contratos de asesoramiento respectivos.
- (6) Se corresponde a la devolución de un anticipo por la compra de una vivienda
- (7) Aportación de Metrovacesa, S.A. a los Planes de Fidelización de directivos de la sociedad
- (8) Remuneración en forma de entrega de acciones de Metrovacesa, S.A.

No se han indicado los saldos procedentes de Gecina, sociedad participada al 26,99% por Metrovacesa, S.A., dado que no han sido aportados por esta sociedad a fecha de comunicación de esta información, si bien no consta en la contabilidad de Metrovacesa, S.A. la realización de operaciones de tráfico significativas con esta sociedad, con la excepción del alquiler mencionado en el punto 1.

Handwritten signature

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
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	Ingresos Financieros facturados por CCM, S.A.	130
Promociones Alegrosa, S.A.	Ingresos Financieros facturados por Metrovacesa, S.A.	10
Promociones Vallebramen, S.L.	Ingresos Financieros facturados por Metrovacesa, S.A.	215
Resiter Integral, S.A.	Ingresos para Metrovacesa, S.A. por arrendamientos de activos	417

Todas las operaciones han sido realizadas como consecuencia del tráfico ordinario, y se encuentran dentro de las condiciones normales de mercado.

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 Dominante como de su Grupo, y que hayan sido comunicadas a la Sociedad, indicando los cargos o funciones que en estas sociedades ejercen:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
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 Indirecto	-
	Damon Athletic 2000	46,11 Indirecto	-
	Cresa Internacional Projects, S.L.	40,00 Indirecto	-
	Fábrica Nova Parc, S.L.	24,69 Indirecto	Presidente Consejo de Administración
	Fiordino, S.L.	46,11 Indirecto	Presidente y Consejero Delegado
	Fincas Tamarit, S.L.	41,90 Indirecto	-
	Global Consulting Partners, S.L.	9,02 Indirecto	Vicepresidente
	Guils Lake, S.A.	50,00 Indirecto	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 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.	49,93 Indirecta	-
Samar Development, S.L.	38,40 Indirecta	-	

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
Román Sanahuja Pons	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.	34,58 Indirecta	Presidente y Consejero Delegado
	Tesana 97, S.L.	76,42 Indirecta	Presidente y Consejero Delegado
	Valencia Park Siglo XXI, S.L.	41,27 Indirecta	Presidente Consejo de Administración y Consejero Delegado
	Vila de Badalona, S.L.	50,00 Indirecta	-
Román Sanahuja Escofet	Sacresa Terrenos Promoción, S.L.	11,27 Indirecta	-
	Verdhabitats, S.L.	33,30	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.	11,26 Indirecta	Consejero y representante persona física del presidente (Fiordino S.L)
	Fábrica Nova Parc, S.L.	5,80 Indirecta	Consejero
	Fincas Tamarit, S.L.	3,60 Indirecta	Administrador Único
	Fiordino, S.L.	11,26 Indirecta	Consejero
	Sanafet Explotación y Medios Inmobiliarios, S.L	11,27 Indirecta	Vicepresidente y Consejero Delegado

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
Román Sanahuja Escofet	Parque Residencial Valderas, S.L.	6,12 Indirecta	Presidente Consejo de Administración
	Promoció D'Habitatges Castellarnau, S.L.	30,00 Indirecta	Presidente y Consejero Delegado
	Promoción Peninsular Siglo XXI, S.L.	11,27 Indirecta	Consejero
	Proyectos e Inmuebles de Galicia, S.L.	5,58 Indirecta	-
	Rua Nova Interland, S.L.	11,27 Indirecta	-
	Samar Development, S.L.	9,30 Indirecta	Administrador Único
	Sarriá Park, S.L.	11,27 Indirecta	Consejero
	Siglo XXI Park, S.L.	8,37 Indirecta	Vicepresidente Consejo de Administración
	Tesana 97, S.L.	3,57 Indirecta	Consejero
	Javier Sanahuja Escofet	Valencia Park Siglo XXI, S.L.	9,98 Indirecta
Valencia Park Siglo XXI, S.L.		13,94 Indirecta	Consejero
Cresa International Projects, S.L.			Consejero
Sacresa Terrenos Promoción, S.L.		11,27 Indirecta	-
Verdhabitats, S.L.		33,30	Consejero
Compañía de la Nueva Plaza de Toros de Barcelona, S.L.		3,13 Indirecta	Consejero
Damon Athletic, S.L.		11,26 Indirecta	-
Fábrica Nova Parc, S.L.		6,03 Indirecta	-
Fincas Tamarit, S.L.		3,64 Indirecta	-
Fiordino, S.L.		11,26 Indirecta	Consejero
Global Consulting Partners, S.L.		2,20 Indirecta	Consejero
Parque Residencial Valderas, S.L.		25,25	Consejero

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
Javier Sanahuja Escofet	Sanafet Explotación y Medios Inmobiliarios, S.L.	11,27 Indirecta	Consejero
	Promoció D'Habitatges Castellarnau, S.L.	6,17 Indirecta	-
	Promoción Peninsular Siglo XXI, S.L.	11,27 Indirecta	Consejero
	Proyectos e Inmuebles de Galicia, S.L.	5,63 Indirecta	-
	Rua Nova Interland, S.A.	11,27 Indirecta	Administrador Único
	Samar Development, S.L.	9,38 Indirecta	-
	Sarriá Park, S.L.	11,27 Indirecta	Consejero
	Siglo XXI Park, S.L.	8,45 Indirecta	-
	Tesana 97, S.L.	2,77 Indirecta	Consejero
Pablo José Ugarte Martínez	Iru de Promociones e Inmuebles, S.A.	-	Presidente del Consejo de Administración
	Promociones y Desarrollos Arroniz, S.A.	-	Presidente del Consejo de Administración
	Grupo de Empresas HC, S.A.	-	Consejero
	Parque Residencial Getafe, S.L.	-	Consejero

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 o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
Román Sanahuja Pons	Cartera Cresa Sicav, S.A.	Presidente del Consejo
	Inversiones Cresa II Sicav, S.A.	Presidente del Consejo
	Inversiones Financieras Cresa Sicav, S.A.	Presidente del Consejo
	Inversiones Cresa 3 Sicav, S.A.	Presidente del Consejo
Roman Sanahuja Escofet	Inversiones Cresa II Sicav, S.A.	Consejero
	Inversiones Cresa 3 Sicav, S.A.	Consejero
Javier Sanahuja Escofet	Cartera Cresa Sicav, S.A.	Consejero
	Inversiones Financieras Cresa Sicav, S.A.	Consejero
	Inversiones Cresa II Sicav, S.A.	Consejero

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
Javier Sanahuja Escofet	Inversiones Cresa 3 Sicav, S.A.	Secretario Consejero
José Manuel Lara Bosch	Antena 3 Televisión, S.A.	Presidente del Consejo
	Banc de Sabadell, S.A.	Consejero
	Compañía de Distribución Integral Legista, S.A.	Representante persona física del Consejero Espasa Calpe, S.A.
Pablo Ugarte Martínez	Hispanet Tesorería Sicav, S.A.	Secretario Consejero

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

El importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados en el ejercicio 2007 por los miembros de los órganos de administración de la Sociedad ascendió a 10.127 miles de euros, según el siguiente detalle:

Concepto retributivo	Miles de euros
Sueldos, retribución fija	919
Retribución variable	1.039
Dietas	64
Atenciones Estatutarias	2.839
Opciones sobre acciones y/u otros instrumentos financieros	12
Indemnizaciones	5.254
Total	10.127

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 2007 a 8 miles de euros. La Sociedad tiene contratado un seguro de responsabilidad civil de Consejeros y Altos Directivos.

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.

25. 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.

26. 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 2007 a 705 miles de euros, de los cuales 320 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 2007 a 1.293 miles de euros y corresponden fundamentalmente a trabajos de asesoramiento contable y fiscal en relación con las operaciones de compras de activos y segregación de Gecina del ejercicio 2007. Se han contratado otros trabajos de asesoramiento extraordinario con otros auditores externos distintos del principal por importe de 620 miles de euros.

Los honorarios del auditor principal representan aproximadamente un 0,1% de su facturación global en España.

27. Hechos posteriores

Con fecha 20 de noviembre de 2007 se publicó el R.D. 1514/2007, por el que se aprueba el nuevo Plan General de Contabilidad que ha entrado en vigor el día 1 de enero de 2008 y cuya aplicación es obligatoria para los ejercicios iniciados a partir de su entrada en vigor.

El mencionado Real Decreto establece que las primeras cuentas anuales que se elaboren conforme a los criterios contenidos en el mismo se considerarán cuentas anuales iniciales y, por lo tanto, no recogerán cifras comparativas del ejercicio anterior, si bien se permite presentar información comparativa del ejercicio inmediato anterior siempre que la misma se adapte al nuevo plan. Adicionalmente, el Plan contiene diversas disposiciones transitorias en las cuales se permiten distintas opciones en la aplicación, por primera vez, de la nueva norma contable, así como la adopción voluntaria de determinadas excepciones en dicho proceso de aplicación inicial.

La Sociedad está llevando a cabo un plan de transición para su adaptación a la nueva normativa contable que incluye, entre otros aspectos, el análisis de las diferencias de criterios y normas contables, la determinación de si presentará o no información comparativa adaptada a la nueva normativa y por tanto, de la fecha del balance de apertura, la selección de los criterios y normas contables a aplicar en la transición y la evaluación de las necesarias modificaciones en los procedimientos y sistemas de información.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales el plan mencionado anteriormente se encuentra en fase de ejecución sin que sea posible estimar en la actualidad de forma íntegra, fiable y con toda la información relevante los potenciales impactos de la transición.

La sociedad ha optado por la aplicación del Régimen de Consolidación Fiscal regulado en el capítulo VII del título VII del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (TRIS), con efectos a partir del 1 de enero hasta el 31 de diciembre de 2008, según la cual Metrovacesa, S.A reúne los requisitos para ser considerada

sociedad dominante del grupo. El grupo consolidado está compuesto por Metrovacesa, S.A. como sociedad dominante y las siguientes sociedades dependientes:

Sociedades dependientes	Participacion Directa/ Indirecta
Acoghe, S.L.U	100%
Metrovacesa Rentas, S.A.U	100%
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	100%
Desarrollo Comercial de Lleida	100%
Explotaciones Urbanas Españolas, S.A	100%
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A	100%
La Maquinista Vila Global, S.A.U	100%
Metropark Aparcamientos, S.A.U	100%
Metropolitana Castellana, S.L	100%
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L	80%
Holding Jaureguizahar 2002, S.A	100%
Zingurmun Iberia, S.L.U	100%
Inmobiliaria Zabalburu Gestora de Comunidades, S.A	100%
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A	100%
Star Inmogestion, S.A.U	99,9669%
Sadorma 2003, S.L	100%
Global Murex Iberia, S.L	100%
Habitatrix, S.L.U	100%
Pentapolitano, S.L	100%
Metrovacesa Alquileres Urbano, S.L.U	100%
Global Carihuela, S.L	100%
Vertiarama, S.L	100%
Vailen Management, S.L.U	100%
Desarrollos Estructurales Vaines, S.L.U	100%
Varitela Distribuciones, S.L.U	100%
Loin, S.A	100%
Monteburgos, S.L	100%

Con fecha 5 de enero de 2008, Undertake Options, S.L.U., sociedad perteneciente al Grupo Sanahuja ha presentado la solicitud de autorización de una Oferta Pública de Adquisición sobre la totalidad de acciones de Metrovacesa, S.A., al precio de 83,21 euros. El Grupo de sociedades al que pertenece Undertake Option, S.L.U, es titular de 49.115.925 acciones de Metrovacesa representativas de un 70,52% de su capital social. Esta Oferta Pública de Adquisición ha sido admitida a trámite por la Comisión Nacional del Mercado de Valores el día 15 de enero de 2008.

Con fecha 8 de febrero de 2008 el Consejo de Administración ha acordado proponer a la Junta General de Accionistas el proyecto de fusión por absorción de Metrovacesa, S.A. a 9 sociedades del Grupo, en las cuales es accionista único, con objeto de reorganizar e incorporar a la cabecera del mismo determinados activos. El objetivo último de dicho proyecto no es otro que incorporar el valor de dichos activos, actualmente diluidos en la estructura societaria actual, a la matriz, junto con la simplificación organizativa y mercantil que conlleva.

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. El retraimiento de la demanda de viviendas, especialmente en segunda residencia, unido al exceso de oferta y en

especial a la crisis financiera internacional, que ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector, que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2008. El Grupo Metrovacesa entiende que su relativa menor exposición al producto residencial, la calidad de sus inversiones inmobiliarias (60,2 % del valor de mercado bruto consolidado de sus activos –GAV–) y su adecuado ratio de endeudamiento consolidado sobre el valor de mercado de sus activos (50,58% del GAV) permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el ejercicio 2008.

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería consolidado para el ejercicio 2008, elaborado sobre la base de negocio recurrente del Grupo, son las siguientes:

Presupuesto de tesorería	Miles de euros
Cobros promociones	408.273
Cobros por rentas	246.873
Desinversiones netas en activos fijos	303.955
Pagos promociones	(234.445)
Amortización principal préstamos	(1.448.490) (a)
Intereses	(387.282)
Otros, neto	(74.060)
Total cobros menos pagos	(1.185.176) (a)
Necesidades de financiación, neta de disponible en líneas de crédito	(1.152.234) (a)

(a) De este importe 1.104.520 miles de euros corresponden a la deuda relacionada con la adquisición del edificio HSBC, que el grupo espera refinanciar sin problemas debido a la calidad del activo subyacente.

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2008 y los análisis de sensibilidad realizados por el grupo al ejercicio permite concluir que el grupo Metrovacesa será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose.

28. Cuadro de financiación

Los recursos financieros obtenidos en los ejercicios 2007 y 2006, 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:

dl

APLICACIONES	2007	2006	ORÍGENES	2007	2006
Aumento de los gastos de establecimiento	5.747	800	Recursos procedentes de las operaciones	342.287	289.938
Adquisición de inmovilizado:			Aumento de la deuda a largo plazo	211.205	58.477
Inmaterial	5.424	3.170	Aumento de ingresos a distribuir en varios ejercicios	-	1.160
Material	410.056	355.365			
Financiero	1.379.011	263.313			
Adquisición de Acciones Propias	-	2.070	Enajenación de inmovilizado:		
Traspaso a largo plazo de inmovilizado	-	545	Material	566.215	203.764
			Financiero	595.931	24.900
Aumento de gastos a distribuir en varios ejercicios	31.831	13.003	Enajenación neta de acciones propias	1.102	
Dividendos	412.657	168.967	Traspaso a corto plazo de inmovilizado	1.452.352	-
Provisión para riesgos y gastos	7.159	8.291	Disminución de deudores a largo plazo	1.625	3.951
Traspaso de corto plazo a largo plazo	-	-	Aumento de capital	566.570	-
Total aplicaciones	2.251.885	815.524	Total orígenes	3.737.287	582.190
Aumento del capital circulante	1.485.402	-	Disminución del capital circulante	-	233.334

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

	2007	2006
Resultado del ejercicio	380.004	385.097
Dotaciones a las provisiones de inmovilizado	225.126	2.863
Dotaciones a las amortizaciones de inmovilizado	34.953	33.598
Amortización de gastos a distribuir	16.105	9.939
Dotación a la provisión para riesgos y gastos	3.858	7.819
Pérdidas en enajenación del inmovilizado	66	396
Exceso de provisiones de inmovilizado	(11.051)	(14.069)
Exceso de provisiones para riesgos y gastos	-	(4.479)
Beneficios en enajenación del inmovilizado	(306.774)	(131.226)
Total recursos procedentes de las operaciones	342.287	289.938

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

	Aumentos		Disminuciones	
	2007	2006	2007	2006
Existencias	-	193.176	115.086	-
Deudores	61.923	-	-	65.835
Acreedores	-	-	1.520	238.848
Inversiones financieras temporales	1.542.555	-	-	49.254
Tesorería	-	-	2.292	72.610
Ajustes por periodificación	-	37	178	-
	1.604.478	193.213	119.076	426.547
Variación del capital circulante	1.485.402	-	-	233.334

21

Metrovacesa, S.A.

Informe de Gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2007

Actividad desarrollada en el ejercicio 2007

El beneficio neto obtenido en el ejercicio 2007, de 380.004 miles de euros, se ha mantenido en niveles similares a los del ejercicio 2006 (-0,01%), al igual que el cash flow (definido como beneficio más amortizaciones) que ha alcanzado los 414.957 miles de euros. El mantenimiento de ambos valores, en un ejercicio complejo para la Sociedad, marcado por el proceso de separación de la filial francesa Gecina, con cambios muy significativos tanto en el accionariado como en el equipo directivo, y con un entorno económico y sectorial menos favorable que en ejercicios anteriores debe valorarse de forma positiva.

La cifra total de ingresos durante el 2007 ha ascendido a 789.331 miles de euros, representando un descenso del 5,20% con respecto al año anterior.

- a) Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias y suelo, el importe alcanzado de 654.898 miles de euros es un 7,10 % inferior al del ejercicio 2006, sin que se refleje con este ligero descenso el impacto real del descenso en esta actividad experimentado a nivel nacional. Este hecho se explica por cuanto la Sociedad registra las ventas y el coste de ventas de las promociones inmobiliarias en el momento de la escrituración de las unidades objeto de venta, es decir, en el ejercicio 2007 se están reconociendo ventas que, comercialmente, fueron contratadas en los dos ejercicios inmediatamente anteriores.

Los cambios negativos producidos durante el ejercicio en lo que se refiere a las pre-ventas comerciales de viviendas no tendrán efecto en la cuenta de Pérdidas y Ganancias hasta finales del ejercicio 2008 y, en mayor medida en 2009.

- b) Los ingresos de alquiler se han mantenido en los del ejercicio inmediatamente anterior (descenso del 0,6%), alcanzando 128.449 miles de euros, gracias al mantenimiento de las tasas de ocupación de la superficie en explotación en los altos niveles ya alcanzados en 2006, siendo del 91,88% al final del año 2007, frente al 92,4% del año 2006.
- c) Las ventas de inmuebles han supuesto unas plusvalías contables significativas de 137.266 miles de euros, en gran medida motivadas por la transmisión a Bami Newco, S.A. de los activos correspondientes a la parte española del acuerdo de separación ya mencionado a lo largo de las cuentas anuales adjuntas.

La tasa fiscal efectiva ha caído del 14,55% al 2,00%, debido principalmente a un mayor peso en la cuenta de resultados de los "Beneficios procedentes del inmovilizado" sujetos a deducción por reinversión y de dividendos procedentes de filiales, exentos en su totalidad.

Situación financiera

Las operaciones financieras realizadas durante el ejercicio, en cumplimiento del acuerdo de separación alcanzados por los principales accionistas de la Sociedad a comienzos del ejercicio 2007, motivan que las principales figuras de fondos propios, endeudamiento y ratio de endeudamiento sean difícilmente comparables entre ejercicios.

a) 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 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.

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 17, se desglosan los contratos de cobertura de tipo de interés de la Sociedad (importes, vencimientos, valor de mercado, etc.).

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.

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.

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:

Tipo de Operación	Tasa de Inflación	Miles de Euros	Vencimiento
Swap de inflación	3,07%	18.270	Febrero 2015
Swap de inflación	3,07%	17.478	Abril 2014
Swap de inflación	3,07%	3.400	Sep. 2014
Swap de inflación	3,07%	26.450	Nov. 2014
Swap de inflación	3,07%	25.035	Dic. 2014
Swap de inflación	3,07%	12.014	Enero 2015
		102.647	

Evolución previsible de la Sociedad

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 las principales ciudades de Francia, Alemania y Reino Unido.
- 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 reducir del riesgo del negocio, como protección ante la desaceleración de la demanda producida durante el ejercicio 2007, a través de medidas como:

- Reducción de las compras de suelo a exclusivamente las de suelo finalista, para minorar 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.

Previsiones de resultados

Las expectativas de evolución de los negocios para Metrovacesa en 2008 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.

En la actividad de **Promoción de Vivienda**, al final del ejercicio 2007, Metrovacesa cuenta con una cartera de pre-ventas de 535 millones de euros, equivalente a más de 10 meses de facturación. En el momento actual, sin embargo, es difícil de prever la evolución definitiva de la fuerte caída de ventas experimentada durante el ejercicio 2007, si bien todo indica que las cifras de ventas y márgenes correspondientes a esta actividad se verán reducidas sensiblemente.

En la actividad de **Gestión del Suelo**, al igual que ocurre con la actividad de promoción de vivienda, se espera un descenso de la facturación en 2008, con márgenes brutos previsiblemente inferiores a los obtenidos en los últimos ejercicios.

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. 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. De hecho, la valoración de los activos inmobiliarios, las rentas por alquileres y la demanda de viviendas de Metrovacesa se han visto 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. El incremento de los tipos de interés ha aumentado el coste financiero de los préstamos hipotecarios, reduciendo su atractivo como fuente de financiación de la compra de viviendas y, de hecho, ha reducido 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 2007, el 49,6 % de la deuda está a tipo fijo o cubierta mediante derivados.

c) *Competencia*

El sector inmobiliario en España es muy competitivo y está muy fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas compañías. La desaceleración del sector, junto con la disminución de la liquidez en el mercado monetario, ha afectado durante el segundo semestre de 2007 la capacidad de las entidades financieras respecto a la concesión de préstamos a las sociedades del sector. Sin embargo, el posicionamiento de Metrovacesa respecto al resto de sociedades del sector, con un peso de la actividad patrimonialista mucho más acentuada que el resto de la competencia, dejan a la Sociedad con una ventaja competitiva en cuanto a su capacidad de endeudamiento.

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 2007 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 2007, Metrovacesa, S.A. poseía 13.413 acciones propias en autocartera, lo que suponía un 0,02% del Capital Social.

A lo largo del año 2007, la Sociedad adquirió un total de 44.032.888 acciones propias a un precio medio de 118,97 euros por acción, de las cuales 44.031.955 fueron amortizadas en cumplimiento de los acuerdos de separación ya mencionados, y vendió un total de 933 acciones a un precio medio de 81,43 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.
- 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 8 de febrero de 2008 el Consejo de Administración ha acordado proponer a la Junta General de Accionistas el proyecto de fusión por absorción de Metrovacesa, S.A. a 9 sociedades del Grupo, en las cuales es accionista único, con objeto de reorganizar e incorporar a la cabecera del mismo determinados activos. El objetivo último de dicho proyecto no es otro que incorporar el valor de dichos activos, actualmente diluidos en la estructura societaria actual, a la matriz, junto con la simplificación organizativa y mercantil que conlleva.

Información legal del artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores

De conformidad con lo establecido en el artículo 116 bis de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, introducido por la Ley 6/2007, de 12 de abril, a continuación se presenta la siguiente información:

- a) **La estructura del capital, incluidos los valores que no se negocien en un mercado regulado comunitario, con indicación, en su caso, de las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera y el porcentaje del capital social que represente**

Al 31 de diciembre de 2007, el capital social de Metrovacesa, S.A. está representado por 69.653.472 acciones al portador de 1,5 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, y que confieren los mismos derechos y obligaciones, siendo necesaria la tenencia de diez acciones para asistir a las Juntas Generales.

b) Cualquier restricción a la transmisibilidad de valores

No existen restricciones estatutarias a la transmisibilidad de los valores representativos del capital social.

c) Las participaciones significativas en el capital, directas o indirectas

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Metrovacesa, S.A. tanto directas como indirectas, superiores al 3% 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 2007, son los siguientes:

Denominación Social del Accionista	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Grupo Sanahuja.	-	49.115.925	49.115.925	70,51%
ING Group .	-	4.665.192	4.665.192	6,70%
Citigroup Global Markets Limited	3.134.406	-	3.134.406	4,50%
Credit Suisse Group	-	3.387.578	3.387.578	4,86%
Total	3.134.406	57.168.695	60.303.101	86,58%

d) Cualquier restricción al derecho de voto

No existen restricciones a los derechos de voto.

e) Los pactos parasociales

No existen pactos parasociales en Metrovacesa, S.A.

f) Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración y a la modificación de los estatutos de la Sociedad.

Procedimiento de nombramiento, reelección y remoción de Consejeros

Los Consejeros afectados por propuestas de nombramiento, reelección o cese, se abstendrán de intervenir en las deliberaciones y votaciones que traten de ellas (Art. 27 del Reglamento del Consejo).

Los Consejeros serán designados por la Junta General o por el Consejo, de conformidad con las previsiones contenidas en la L.S.A. y en los Estatutos. Las propuestas de nombramiento de Consejeros que someta el Consejo a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte el Consejo, en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas, deberán estar precedidas de la correspondiente propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, y cuando el Consejo se aparte de las recomendaciones de dicha comisión habrá de motivar las razones de su proceder y dejar constancia en acta de éstas (Art. 22 del Reglamento del Consejo).

Las propuestas de reelección de Consejeros que el Consejo decida someter a la Junta General habrán de ser informadas por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, y se procurará que los Consejeros externos que sean reelegidos no permanezcan adscritos siempre a la misma Comisión (Art. 23 del Reglamento del Consejo).

El Consejo y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones dentro del ámbito de sus competencias procurarán que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia (Art. 24 del Reglamento del Consejo).

Los Consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de cinco años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración. Los Consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de reunión de la primera Junta General de Accionistas (Art. 25 del Reglamento del Consejo).

Supuestos de cese u obligación de dimisión de los Consejeros

Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando lo decida la Junta General o cuando se encuentren incurso en alguno de los siguientes casos:

- Cuando alcancen la edad límite estatutaria, que según se establece en el Art. 24 de los Estatutos Sociales, es de setenta y cinco (75) años, en consecuencia, cesarán automáticamente en la primera Junta General Ordinaria de Accionistas que se celebre con posterioridad a la fecha en que hayan alcanzado el referido límite de edad.

- Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como Consejero.
- Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legal o estatutariamente previstos.
- Cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de la Compañía o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados.

El Consejero que termine su mandato o por cualquier otra causa cese en el desempeño de su cargo, no podrá prestar servicios en otra entidad que tenga por objeto social análogo al de la Compañía durante el plazo de dos años. El Consejo, si lo considera oportuno, podrá dispensar al Consejero saliente de esta obligación o acortar el plazo de vigencia de la misma (Art. 26 del Reglamento del Consejo).

Modificación de Estatutos

El artículo quince de los estatutos sociales establece que corresponde a la Junta General adoptar cualquier modificación de los mismos, para lo cual será necesario, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados titulares al menos de las dos terceras partes del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del 50% de dicho capital. Cuando concurren accionistas que representen menos de las dos terceras partes del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos sólo podrán adoptarse válidamente con el voto de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta.

g) Poderes de los miembros del consejo de administración y, en particular, los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones

A D. Jesús García de Ponga le fueron otorgados los más amplios poderes de representación tras su nombramiento como Director General. En su nombramiento como Consejero Delegado, le fueron delegadas todas las facultades que legal y estatutariamente corresponden al Consejo de Administración, excepto las indelegables por ley.

La Junta General de Accionistas celebrada con fecha 26 de junio de 2006 delegó en el Consejo de Administración la facultad de emitir, entre otros valores, obligaciones convertibles hasta un importe máximo de 1.000 millones de euros.

La Junta General de Accionistas celebrada con fecha 28 de junio de 2007 delegó en el Consejo de Administración la facultad de ampliar el capital social, al amparo de lo establecido en el artículo 153.1 b) de la Ley de Sociedades Anónimas, y con delegación para la exclusión del derecho de suscripción preferente, al amparo de lo establecido en el artículo 159.2 de la misma Ley.

En cuanto a las facultades para la adquisición de acciones propias, la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2007 autorizó al Consejo de Administración para que, de conformidad con lo establecido en el artículo 75 y concordantes de la Ley de Sociedades Anónimas, pudiera llevar a cabo la adquisición derivativa de acciones de Metrovacesa, S.A. El número máximo de acciones a adquirir no rebasará, sumándose al de las que ya posean la Sociedad adquirente y sus Sociedades filiales, el límite legal establecido, fijado en el 5% del capital en la Disposición Adicional Primera de la Ley de Sociedades Anónimas. La duración de la autorización es de 18 meses contados a partir de la fecha de celebración de la Junta General.

h) Acuerdos significativos que haya celebrado la Sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la Sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos, excepto cuando su divulgación resulte seriamente perjudicial para la Sociedad. Esta excepción no se aplicará cuando la Sociedad esté obligada legalmente a dar publicidad a esta información

Préstamo sindicado con RBS PLC, como banco agente, de 14 de marzo de 2005, para la adquisición de la sociedad Gecina (modificado por acuerdos de refinanciación de 5 de junio de 2006 y 27 de julio de 2007).

i) Los acuerdos entre la Sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición

Tal y como se señala en la Nota 27 de la Memoria, en la Sociedad sólo existen cláusulas de blindaje para un Consejero Ejecutivo y un miembro del Comité de Dirección. En ambos casos, la indemnización únicamente sería aplicable en los supuestos de extinción por iniciativa de la empresa, salvo caso de despido disciplinario declarado judicialmente procedente que no daría derecho a indemnización alguna.

AI

Metrovacesa, S.A

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES (BALANCE, CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS Y MEMORIA) E INFORME DE GESTIÓN DE METROVACESA, S.A., ASÍ COMO LA PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL RESULTADO, REFERIDOS AL EJERCICIO 2007.

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., y de su Grupo consolidado, así como la Propuesta de Aplicación del Resultado, correspondiente todo ello al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2007 y recogido igualmente todo ello en 72. hojas numeradas, que comprenden de la número 1 a la 72 ambas inclusive, escritas por su anverso, habiéndose procedido a suscribir todos los documentos mediante la estampación de su firma por los señores Consejeros, que junto a su respectivo nombre y apellidos, constan en las dos siguientes páginas del presente documento.

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

Madrid, 8 de febrero de 2008

 Pablo Usandizaga Usandizaga

VºBº D. Román Sanahuja Pons

Secretario del Consejo de Administración

Presidente del Consejo de Administración

D. Román Sanahuja Pons
Presidente

D. Jesús García de Ponga
Consejero Delegado

D. Javier Sanahuja Escofet
Vocal

D. Román Sanahuja Escofet
Vocal

Grupo de Empresas HC, S.A. Representada por D.
Ricardo Sanahuja Escofet
Vocal

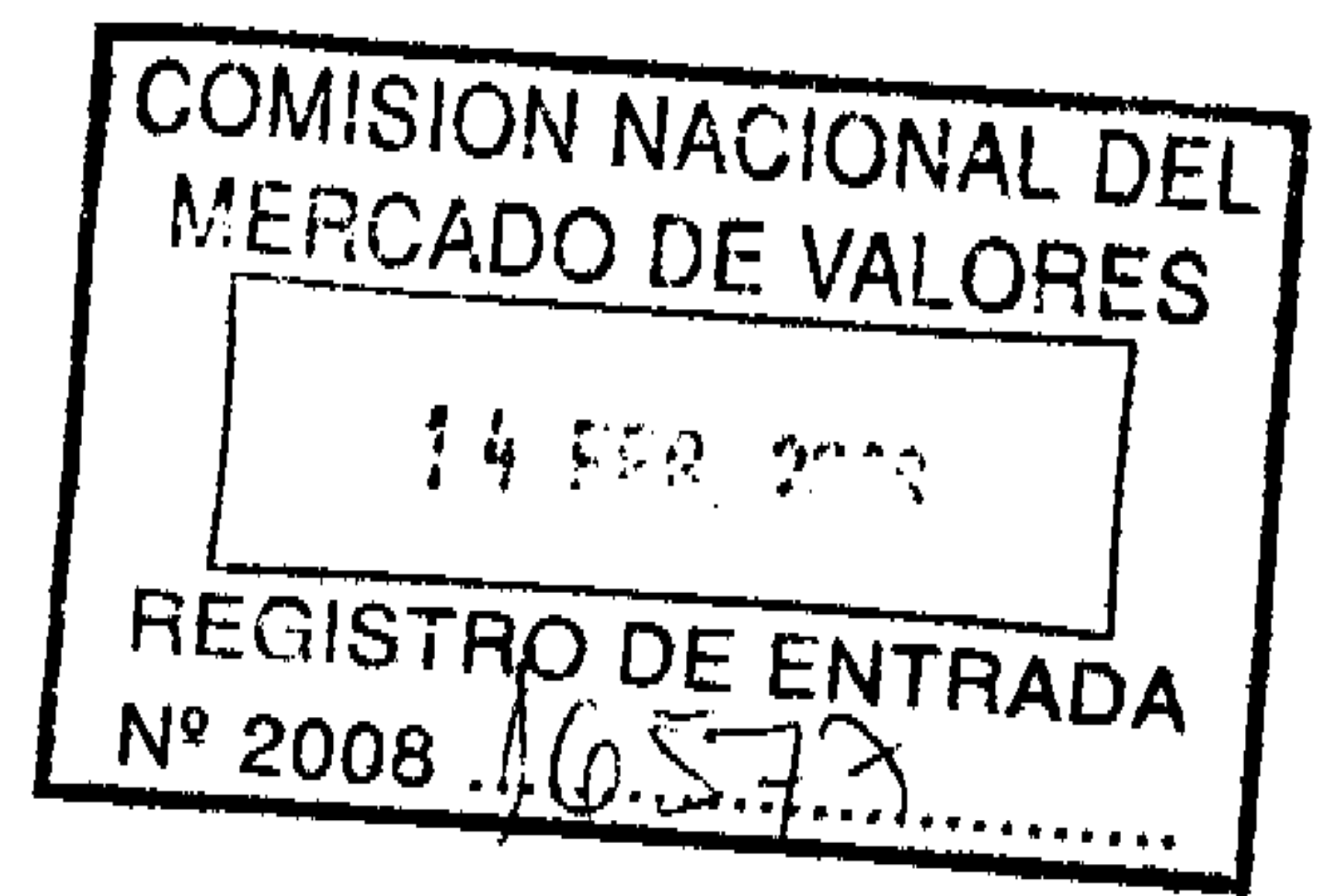
Sacresa Terrenos Promoción, S.L. Representada por
D. Pablo Usandizaga Usandizaga
Vocal

D. José Manuel Lara Bosch
Vocal

D. José María Bueno Lidón
Vocal

D. Carlos Conde Duque
Vocal

D. Pablo José Ugarte Martínez
Vocal



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

Cuentas Anuales Consolidadas
del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2007 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 2007, 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 2007 de determinadas sociedades dependientes y asociadas, cuyos activos, ventas y resultados netos en valores absolutos representan, respectivamente, un 24%, un 13% y un 58% 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 2007, las correspondientes al ejercicio anterior. Las cifras correspondientes al ejercicio anterior difieren de las contenidas en las cuentas anuales consolidadas aprobadas de dicho ejercicio, tal y como se explica en el párrafo 3 siguiente. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007. Con fecha 30 de marzo de 2006 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006, en el que expresamos una opinión favorable.
3. Según se indica en las Notas 1 y 4, las cifras correspondientes a la cuenta de pérdidas y ganancias y al estado de flujos de efectivo del ejercicio anterior presentadas en las cuentas anuales adjuntas difieren de las contenidas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006 aprobadas por la Junta General de Accionistas, dado que con motivo de la consideración de la participación en Gecina, S.A. como actividad interrumpida y en cumplimiento a los requisitos establecidos en la Norma Internacional de Información Financiera 5, las cifras correspondientes a la cuenta de pérdidas y ganancias y al estado de flujos de efectivo deben presentarse de forma comparativa para todos los períodos anteriores sobre los que se informe en las cuentas anuales consolidadas. La consideración de la participación en Gecina, S.A. como actividad interrumpida surge como consecuencia del acuerdo de separación societaria descrito en la Nota 1 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. Las mencionadas notas incluyen un resumen de las transacciones realizadas en el ejercicio y de las transacciones pendientes de formalización relacionadas con el mencionado acuerdo de separación, así como del impacto de las mismas en las cuentas anuales adjuntas.

4. Tal y como se indica en las Notas 5.d y 11 de la memoria adjunta, 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. El impacto después de impuestos de la valoración a mercado de las inversiones inmobiliarias en el resultado neto atribuible del ejercicio y en el patrimonio neto atribuible al 31 de diciembre de 2007 asciende a 1.045 y 2.260 millones de euros, respectivamente (1.302 y 2.364 millones de euros, respectivamente, en el ejercicio 2006).
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 2007 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 2007 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 2007 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 2007. 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
13 de febrero de 2008

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

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2007,
elaboradas conforme a las Normas
Internacionales de Información Financiera

Handwritten mark

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

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006
(Miles de euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2007	31/12/2006	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	31/12/2007	31/12/2006
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Fondo de comercio	8	95.141	251.867	Capital social	18.a	104.480	152.661
Activos intangibles	9	11.292	12.025	Prima de emisión	18.b	-	1.139.001
Inmovilizado material	10	932.674	1.390.036	Reservas de la Sociedad Dominante	18.c	998.666	1.203.900
Inversiones inmobiliarias	11	6.071.920	13.955.989	Reservas en sociedades consolidadas por integración global o proporcional	18.d	296.327	273.680
Inversiones en empresas asociadas	13	122.294	136.186	Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	18.e	23.625	13.851
Activos financieros no corrientes	14	157.476	139.741	Diferencias de conversión	18.f	(1.228)	(4.226)
Activos por impuestos diferidos	23	29.273	33.323	Ajustes en patrimonio por valoración	18.g	1.596	43.691
Otros activos no corrientes		400	1	Menos: Acciones de la Sociedad Dominante	18.h	(968)	(2.070)
Total activo no corriente		7.420.670	15.919.166	Menos: Dividendo a cuenta	18.i	(139.307)	(101.787)
				Beneficios consolidados del ejercicio		1.255.042	1.791.507
				Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		2.538.233	4.510.228
				Intereses minoritarios	18.j	49.315	1.972.158
				Total patrimonio neto		2.587.548	6.482.386
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Provisiones	19.a	21.847	57.960
				Deudas con entidades de crédito	20.a	5.332.158	7.031.031
				Acreedores por arrendamientos financieros	20.b	254	417.761
				Obligaciones y otros valores negociables	20.c	-	1.069.644
				Otros pasivos no corrientes	21	110.258	135.617
				Pasivos por impuestos diferidos y otras deudas tributarias	23	887.508	842.699
				Total pasivo no corriente		6.352.025	9.584.712
				PASIVO CORRIENTE:			
				Deudas con entidades de crédito	20.a	1.931.536	1.139.023
				Acreedores por arrendamientos financieros	20.b	226	26.719
				Obligaciones y otros valores negociables	20.c	-	249.322
				Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	22	486.528	781.151
				Administraciones Públicas acreedoras	23	104.047	90.708
				Provisiones	19.b	64.860	67.121
				Otros pasivos corrientes	21	154.465	125.067
				Total pasivo corriente		2.743.662	2.479.111
				PASIVOS DESTINADOS A LA VENTA			
				ACTIVOS DESTINADOS A LA VENTA			
Activos no corrientes mantenidos para la venta		2.185.986					
TOTAL ACTIVO		11.683.235	18.546.209	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		11.683.235	18.546.209

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 2007

**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 2007 Y 2006
(Miles de euros)**

	Nota	31/12/2007	31/12/2006
Ventas	26.a	913.327	921.865
Coste de las ventas	26.b	(444.006)	(439.908)
Gastos de personal	26.c	(42.523)	(35.493)
Dotación a la amortización	9-11	(6.930)	(6.496)
Servicios exteriores	26.d	(47.091)	(38.366)
Tributos		(1.125)	(1.372)
Variación de las provisiones de tráfico		(1.306)	(1.174)
Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias	5.y	91.960	15.257
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		462.306	414.313
Ingresos financieros	26.f	32.725	1.969
Gastos financieros	26.f	(373.890)	(219.194)
Gastos financieros capitalizados	26.f	50.285	45.335
Pérdidas netas por deterioro	8-11	(3.298)	2.012
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	11	484.400	487.983
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	26.e	42.691	13.061
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		695.219	745.479
Impuesto sobre las ganancias	23	(222.001)	(130.573)
Resultado Actividades Interrumpidas		799.947	1.671.944
RESULTADO DEL EJERCICIO		1.273.165	2.286.850
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante		1.255.042	1.791.507
Intereses minoritarios	18.j	18.123	495.343
Beneficio por acción:			
<i>De operaciones continuadas</i>			
Básico	6		
Diluido	6		

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 2007

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 2007 Y 2006**

(Miles de euros)

	Capital social	Prima emisión	Reservas	Ajustes por valoración	Acciones de la Sociedad Dominante	Dividendo a cuenta	Patrimonio neto atribuible	Intereses minoritarios	Resultado	Total Patrimonio Neto
Saldos reportados al 1 de enero de 2006	152.681	1.139.001	1.037.027	(1.641)	-	(96.698)	2.230.370	1.538.481	611.830	4.380.681
Diferencias de conversión	-	-	(557)	-	-	-	(557)	-	-	(557)
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	-	45.332	-	-	45.332	-	-	45.332
Resultado neto del ejercicio 2006	-	-	-	-	-	-	-	495.343	1.791.507	2.286.850
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	(557)	45.332	(2.070)	-	44.775	495.343	1.791.507	2.331.625
Operaciones con acciones propias	-	-	426	-	-	-	(1.644)	-	-	(1.644)
Distribución del resultado 2005	-	-	447.962	-	-	96.698	544.650	-	(544.650)	-
- A reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	(67.180)	(67.180)
- A dividendos y otros	-	-	-	-	-	(101.787)	(101.787)	-	(101.787)	(101.787)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	2.357	(61.666)	-	(59.309)
Otros movimientos	-	-	2.357	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2006	152.681	1.139.001	1.487.205	43.691	(2.070)	(101.787)	2.718.721	1.972.158	1.791.507	6.482.386
Diferencias de conversión	-	-	2.998	-	-	-	2.998	-	-	2.998
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	-	(42.532)	-	-	(42.532)	-	-	(42.532)
Resultado neto del ejercicio 2007	-	-	-	-	-	-	-	18.123	1.255.042	1.273.165
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	7.634	-	2.998	(42.532)	-	-	(39.534)	18.123	1.255.042	1.233.631
Ampliación de capital liberada	10.213	556.355	(7.634)	-	-	-	-	-	-	566.568
Ampliación de capital	(66.048)	(1.695.356)	(1.578.578)	437	-	-	(3.339.545)	(1.940.293)	-	(5.279.838)
Reducción de capital por segregación de Gecina	-	-	554	-	1.102	-	1.656	-	-	1.656
Operaciones con acciones propias	-	-	1.421.460	-	-	101.787	1.523.247	-	(1.523.247)	-
Distribución del resultado 2006	-	-	-	-	-	-	-	-	(268.260)	(268.260)
- A reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- A dividendos y otros	-	-	-	-	-	(139.307)	(139.307)	-	-	(139.307)
Dividendos a cuenta	-	-	558	-	-	-	558	-	-	558
Cambios en el perímetro de consolidación	-	-	(9.173)	-	-	-	(9.173)	(673)	-	(9.846)
Otros movimientos	-	-	(9.173)	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2007	104.480	-	1.317.390	1.596	(968)	(139.307)	1.283.191	49.315	1.255.042	2.587.548

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

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 2007 Y 2006

(Miles de euros)

	Ejercicio 2007	Ejercicio 2006
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES CONTINUADAS		
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado de explotación	462.306	404.730
Ajustes al resultado		
Amortización (+)	6.930	6.569
Pérdidas por deterioro de activos (neto) (+/-)	1.306	1.174
Ganancias/(Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	(91.960)	(12.050)
Resultado ajustado	378.582	400.423
Pagos por impuestos (-)	33.901	(20.547)
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente		
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)	88.833	(194.732)
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	(21.411)	(65.525)
Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-)	(2.800)	(49.170)
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)	24.448	97.227
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)	501.554	167.676
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversiones en (-)		
Activos intangibles	-	(3.387)
Activos materiales	(638.009)	(296.917)
Inversiones inmobiliarias	(1.986.309)	(352.513)
Activos financieros	(41.910)	(11.087)
Participaciones, activos financieros y otros	(2.800)	-
	(2.669.028)	(663.904)
Desinversiones en (+)		
Entidades asociadas	1.848	95.188
Activos intangibles	-	18
Activos materiales	54.284	18.969
Inversiones inmobiliarias	474.751	157.722
Otros activos	-	-
	530.884	271.897
Otros cobros (pagos) por operaciones de inversión		
Dividendos recibidos de empresas asociadas	3.458	3.623
	3.458	3.623
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)	(2.134.686)	(388.384)
3. FLUJOS DE EFCTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Dividendos pagados (-)	(375.137)	(231.330)
Amortización de deudas con entidades de crédito (-)		(386.215)
Intereses cobrados y pagados netos	(341.776)	(157.927)
Compra de acciones propias y otros movimientos de reservas	1.894	(1.644)
	(715.019)	(777.116)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito (+)	1.718.420	972.400
Aumentos de capital (+)	566.570	-
Obtención de financiación de otras deudas no corrientes (+)	33.421	70.552
Otros pagos/cobros por inversiones financieras corrientes y otros	15.521	(33.649)
	2.333.932	1.009.303
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)	1.618.913	232.187
4. Efecto de las variaciones de los tipos de cambio en el efectivo o equivalentes (4)		
	-	-
5. AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1)+(2)+(3)+(4)		
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	104.688	90.091
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	90.469	104.688
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS		
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	251.574	130.649
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(17.971)	(763.348)
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(195.053)	568.244
FLUJOS DE EFECTIVO NETOS DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS	38.550	(64.455)

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

Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2007

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.

Con fecha 19 de febrero de 2007 los mayores accionistas de Metrovacesa, S.A. alcanzaron un acuerdo mediante el cual se comprometían a realizar una serie de actuaciones tendentes a promover un plan de separación societaria. Dicho plan incluía las siguientes operaciones que se han ido realizando a lo largo del ejercicio 2007:

1. Con fecha 19 de septiembre de 2007 se aprobó la formulación de la Oferta Pública de Adquisición (OPA) de 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 eran acciones de la sociedad francesa Gecina S.A. (participada al 68,36% por Metrovacesa, S.A.) 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. transmitió un 41,36% del capital de Gecina conservando una participación del 26,99% de la empresa francesa.
2. Con fecha 28 de junio de 2007, se acordó realizar una ampliación de capital con la finalidad de dotar a Metrovacesa de los recursos propios suficientes para ejecutar la reducción de capital mediante la Oferta Pública de Adquisición de acciones propias señalada en el punto anterior. Esta ampliación de capital se realizó a 83,21 euros por acción (1,5 euros de valor nominal), contemplándose un derecho de suscripción prefente para todos los accionistas (1x4,5) que se efectuó en dos tramos. El primer tramo, mediante la conversión obligatoria de un crédito participativo de 500 millones de euros que había concedido el accionista Cresa Patrimonial, S.L. a Metrovacesa para completar la financiación afecta a la compra del edificio HSBC en Londres. El segundo tramo abierto al mercado. Finalmente, y en el conjunto de ambos tramos, la ampliación de capital se formalizó el 14 de noviembre de 2007 por un importe total, entre capital y prima de emisión, de 566.568 miles de euros (véase Nota 18).
3. Con fecha 5 de diciembre se hizo efectiva la reducción de capital señalada en el punto 1 anterior mediante la amortización de las acciones propias adquiridas en la Oferta Pública de Adquisición por un importe de 66.047.208 euros suponiendo un total de 44.031.955 acciones de Metrovacesa, S.A.
4. Con fecha 14 de diciembre, se realizó la venta de determinados activos en España de Metrovacesa a la sociedad "Bami Newco, S.A", controlada por los Señores Rivero y Soler (antiguos accionistas de Metrovacesa), por un precio de 512 millones de euros (véanse Notas 5.d y 11)

Del plan de separación societaria quedan pendientes varias fases que pasamos a detallar a continuación:

1. Filialización de activos de Gecina en una sociedad cotizada francesa, por un importe neto de 1.800 millones de euros, aproximadamente, y formulación de una Oferta Pública de Adquisición (OPA) de sus acciones propias por parte de Gecina, y reducción de su propio capital, cuya contraprestación serán acciones de la mencionada sociedad cotizada francesa.
2. Opciones de compra y venta de la participación residual de Metrovacesa, S.A. en Gecina.
3. En el caso de que sea necesario por imperativo legal o para atender a los fines del acuerdo, los mencionados antiguos accionistas se comprometen a realizar otras operaciones societarias (ofertas sobre Gecina y su filial SIIC).
4. En el supuesto de incumplimiento del acuerdo, la parte responsable del incumplimiento deberá satisfacer a la parte perjudicada, en concepto de daños y perjuicios como mínimo, la cantidad global de 600 millones de euros.

Como consecuencia del acuerdo de separación societaria mencionado en los párrafos anteriores, desde el 30 de junio de 2007, fecha de aprobación del mismo por la Junta General de Accionistas de Metrovacesa S.A. Gecina, S.A se ha considerado como una actividad interrumpida de acuerdo con la NIIF 5 (véase Nota 4)

La consideración de Gecina como actividad interrumpida tiene los siguientes impactos en las cuentas anuales y el estado de flujos de efectivo consolidados adjuntos:

- Presentación comparativa de las cuentas de pérdidas y ganancias del ejercicio 2006, eliminando las partidas correspondientes al subgrupo consolidado Gecina, y agrupando las mismas en los correspondientes epígrafes como "Resultado actividades interrumpidas".
- Inclusión de los activos netos aportados por el Grupo Gecina al 31 de diciembre de 2007 como "Activos no corrientes mantenidos para la venta". La participación en Gecina al 31 de diciembre de 2007, que asciende al 26,99%, se ha valorado por importe de 2.185.986 miles de euros (129,36 euros por acción), ya que será recuperada, como se ha indicado anteriormente, por dicho importe. Al 31 de diciembre de 2007 y al cierre del día anterior a la fecha de formulación de estas cuentas anuales la cotización de Gecina, asciende a 107,32 y 87.80 euros por acción, respectivamente.
- Disminución del patrimonio neto consolidado atribuible por importe de 3.339.545. miles de euros, como consecuencia de la reducción de capital mencionada anteriormente.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Metrovacesa, S.A. del ejercicio 2007, 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 8 de febrero de 2008.

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 las NIIF, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo Metrovacesa al 31 de diciembre de 2007 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 2007 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 2006 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 28 de junio de 2007. Según se indica en la Nota 4, la información comparativa del ejercicio 2006 difiere de las cuentas anuales aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, dado que la NIIF 5 exige la presentación comparativa de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de flujos de efectivo por el acuerdo de separación de Gecina mencionado en la Nota 1. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2007, 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 2007 han sido elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), 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, deben presentar sus cuentas consolidadas de los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2005 de acuerdo con las NIIF que hubieran sido convalidadas por la Unión Europea. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, 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.

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. Presenta los resultados aportados por la sociedad Gecina en los primeros 6 meses del ejercicio (fecha de la Junta General de Accionistas en la que se aprueba definitivamente la venta de la participación de dicha sociedad con un intervalo temporal inferior al año) como "Resultado de actividades interrumpidas", entendiéndose éstas como un componente de la entidad que ha sido clasificado como mantenido para la venta. A fecha de cierre del ejercicio 2007, el porcentaje de Gecina pendiente de venta se ha clasificado como "Activos no corrientes mantenidos para la venta"
9. Mantiene el criterio de capitalizar intereses en sus activos no corrientes y corrientes.
10. 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, Valleverde Promotora Cántabro Leonesa, Atlantys Espacios Comerciales y Grupo Pegesa) utilizando el método de consolidación proporcional.

En el presente ejercicio, el Grupo ha adoptado la NIIF 7 Desgloses de instrumentos financieros, que entró en vigor el 1 de enero de 2007 para los ejercicios iniciados a partir de dicha fecha, así como las modificaciones efectuadas en la NIC 1 Presentación de estados financieros en relación con los desgloses de capital.

Como consecuencia de la adopción de la NIIF 7 y de las modificaciones de la NIC1, los desgloses cualitativos y cuantitativos de las cuentas anuales consolidadas relativos a instrumentos financieros y a la gestión del capital detallados en la Nota 31, han sido ampliados.

Por otra parte, cuatro interpretaciones del IFRIC son también efectivas por primera vez en este ejercicio: CINIIF 7 Aplicación del procedimiento de reexpresión según la NIC 29, Información Financiera en economías hiperinflacionarias, CINIIF 8 Alcance de la NIIF 2, CINIIF 9 Nueva evaluación de derivados implícitos y CINIIF 10 Información financiera intermedia y deterioro del valor. La adopción de estas interpretaciones no ha tenido impacto en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

1. NIIF 8 relativa a "Segmentos Operativos". Esta norma deroga la NIC 14. La principal novedad de la nueva norma radica en que la NIIF 8 requiere a una entidad la adopción del "enfoque de la gerencia" para informar sobre el desempeño financiero de sus segmentos de negocio. Generalmente la información a reportar será aquella que la Dirección usa internamente para evaluar el rendimiento de los segmentos y asignar los recursos entre ellos. Los Administradores no han evaluado aún el impacto que la aplicación de esta norma tendrá sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas
2. Revisión de la NIC 23 relativa a "Costes por intereses". El principal cambio de esta nueva versión revisada de la NIC23 es la eliminación de la opción del reconocimiento inmediato como gasto de los intereses de la financiación relacionada con activos que requieren un largo periodo de tiempo hasta que están listos para su uso o venta. Esta nueva norma podrá aplicarse de forma prospectiva. Los Administradores consideran que su entrada en vigor no afectará a las cuentas anuales consolidadas, dado que no supondrá un cambio de política contable, al ser la opción de capitalización de estos costes el criterio contable seguido por el Grupo
3. Revisión de NIC 1, relativa a "presentación de estados financieros". La nueva versión de esta norma tiene el propósito de mejorar la capacidad de los usuarios de estados financieros para analizar y comparar la información proporcionada en los mismos. Estas mejoras permitirán a los usuarios de las cuentas anuales consolidadas analizar los cambios en el patrimonio como consecuencia de transacciones con los propietarios que actúan como tales (como dividendos y recompra de acciones) de manera separada a los cambios por transacciones con los no propietarios (como transacciones con terceras partes o ingresos o gastos imputados directamente al patrimonio neto). La norma revisada proporciona la opción de presentar partidas de ingresos y gastos y componentes de otros ingresos totales en un estado único de ingresos totales con subtotales, o bien en dos estados separados (un estado de ingresos separado seguido de un estado de ingresos y gastos reconocidos).

También introduce nuevos requerimientos de información cuando la entidad aplica un cambio contable de forma retrospectiva, realiza una reformulación o se reclasifican partidas sobre los estados financieros emitidos previamente, así como cambios en los nombres de algunos estados financieros con la finalidad de reflejar su función mas claramente (por ejemplo, el balance será denominado estado de posición financiera).

Los impactos de esta norma serán básicamente de presentación y desglose. En el caso del Grupo, dado que no presenta regularmente un estado de ingresos y gastos reconocidos, supondrá la inclusión en las cuentas anuales de este nuevo estado financiero.

4. Revisión de la NIIF 3 relativa a "Combinaciones de negocios" y la modificación de la NIC 27 relativa a "Estados financieros consolidados y separados". La emisión de estas normas es consecuencia del proyecto de convergencia del principio internacional en lo referente a las combinaciones de negocio con los criterios contables de Estados Unidos de América. La NIIF 3 revisada y las modificaciones a la NIC 27 suponen cambios muy relevantes en diversos aspectos relacionados con la contabilización de las combinaciones de negocio que, en general, ponen mayor énfasis en el uso del valor razonable. Meramente a título de ejemplo, puesto que los cambios son significativos, se enumeran algunos de ellos, como los costes de adquisición, que se llevarán a gastos frente al tratamiento actual de considerarlos mayor coste de la combinación; las adquisiciones por etapas, en las que en la fecha de toma de control el adquirente revalorará su participación a su valor razonable; o la existencia de la opción de medir a valor razonable los intereses minoritarios en la adquirida, frente al tratamiento actual de medirlos como su parte proporcional del valor razonable de los activos netos adquiridos. Dado que la norma tiene una aplicación de carácter prospectivo, en general por las combinaciones de negocios realizadas los Administradores no se esperan modificaciones significativas por la introducción de esta nueva norma. Sin embargo, dado los cambios en dicha norma los Administradores no han evaluado aún el posible impacto que la aplicación de esta norma podría tener sobre las futuras combinaciones de negocios y sus respectivos efectos en las cuentas anuales consolidadas.
5. Modificación de NIIF 2 relativa a "Pagos basados en acciones". Esta modificación tiene básicamente por objetivo clarificar en la norma los conceptos de condiciones para la consolidación de los derechos ("vesting") y las cancelaciones en los pagos basados en acciones. Los Administradores consideran que la entrada en vigor de dicha modificación no afectará significativamente a las cuentas anuales consolidadas.
6. Modificación de CINIIF 11 relativa a Transacciones con acciones propias y del grupo. Esta interpretación analiza la forma en que debe aplicarse la norma NIIF 2 Pagos basados en acciones a los acuerdos de pagos basados en acciones que afecten a los instrumentos de patrimonio propio de una entidad o a los instrumentos de patrimonio de otra entidad del mismo grupo (por ejemplo, instrumentos de patrimonio de la entidad dominante). Indica que las transacciones cuyo pago se haya acordado en acciones de la propia entidad o de otra entidad del grupo se tratarán como si fuesen a ser liquidadas con instrumentos de patrimonio propio, independientemente de cómo vayan a obtenerse los instrumentos de patrimonio necesarios. Los Administradores consideran que la entrada en vigor de dicha interpretación no afectará significativamente a las cuentas anuales consolidadas.

c) Cambios de criterios contables

En el ejercicio 2006 el Grupo Metrovacesa decidió cambiar el criterio de registro contable para sus inversiones inmobiliarias, de coste a valor de mercado. Dicho cambio de criterio se efectuó 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 refleja de forma más veraz el valor del patrimonio del Grupo.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias se ha obtenido de las valoraciones realizadas por parte de expertos independientes (véase Notas 5.d y 11).

El efecto del cambio de criterio al 31 de diciembre de 2004 se registró 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.

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 2007 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 2007 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.

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). Como excepción al criterio anterior, por los motivos indicados en la Nota 1, la participación residual en Gecina, S.A. (26,99%) se ha considerado como activo no corriente mantenido para la venta.

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 epígrafe "Intereses minoritarios" del balance de situación consolidado, dentro del capítulo de Patrimonio Neto del Grupo.
2. Los resultados del ejercicio: se presentan en el epígrafe "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.

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 2007 y 2006 han sido las siguientes:

Entradas al perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2006 la única entrada en el perímetro de consolidación fue la siguiente:

Sociedad	Domicilio	% Participación	Coste Miles de Euros
Sociedades del Grupo y multigrupo: Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.L.	Madrid	100%	34.901

Con fecha 22 de diciembre de 2006, la Sociedad Dominante constituyó 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.

En el ejercicio 2007 se ha producido la entrada en el perímetro de consolidación de las siguientes sociedades:

Sociedad	Domicilio	% Participación	Coste Miles de Euros
Sociedades del Grupo y multigrupo:			
Project Maple BV I	Holanda	100%	487.321
Project Maple BV II	Holanda	100%	487.321
Platin 173 GmbH	Alemania	100%	27
Jelone holding BV	Holanda	100%	25
Vertiarama S.L.	Madrid	100%	4
MCHG Philippen Beheer BV	Holanda	100%	31
Global Carihuela S.L.	Madrid	100%	3
Kognisalle Sociedad Civil	Madrid	100%	4
Desarrollos Estructurales Vaines, S.L	Madrid	100%	3
Varitelia Distribuciones, S.L	Madrid	100%	3
Vailen Management, S.L	Madrid	100%	3
Monteburgos, S.L	Madrid	100%	3
Loin, S.A	Madrid	100%	264.272
MVC Koenigsallee I GmbH	Barcelona	100%	24.323
MVC Koenigsallee II GmbH	Alemania	100%	5.316
MVC Koenigsallee III GmbH	Alemania	100%	34.046
MVC Koenigsallee IV GmbH	Alemania	100%	56.270
MVC Koenigsallee V GmbH	Alemania	100%	12.590
MVC Koenigsallee LP I S.à r.l.	Alemania	100%	23.628
MVC Koenigsallee LP II S.à r.l.,	Alemania	89,6%	219
MVC Koenigsallee LP III S.à r.l.	Alemania	89,6%	1.422
MVC Koenigsallee LP IV S.à r.l.	Alemania	89,6%	2.289
MVC Koenigsallee LP V S.à r.l.	Alemania	89,6%	553
MVC Koegnisalle GP S à r.	Alemania	89,6%	1.032
MVC Koegnisalle Fixtures S à r	Alemania	100%	92
MVC Koenigsallee Immobilien I KG	Alemania	100%	498
MVC Koenigsallee Immobilien II KG	Alemania	99,47%	123
MVC Koenigsallee Immobilien III KG	Alemania	99,47%	2.030
MVC Koenigsallee Immobilien IV KG	Alemania	99,47%	4.567
MVC Koenigsallee Immobilien V KG	Alemania	99,47%	128
	Alemania	99,47%	373

Las variaciones más significativas corresponden a las siguientes adquisiciones:

Con fecha 31 de mayo de 2007 la Sociedad Pentapolitano, S.A. amplió capital por importe 487.321 miles de euros que a su vez esta sociedad desembolsó en la Sociedad filial Project Maple I BV y que a su vez volvió a desembolsar en los fondos propios de Project Maple II BV. Esta cadena de sociedades filiales es la

estructura societaria fiscalmente más eficiente que el Grupo ha constituido para formalizar la adquisición del Edificio HSBC, sede de dicha entidad financiera, por importe de 1.600 millones de euros (1.090 millones de libras esterlinas), aproximadamente. La financiación de la totalidad de la adquisición se completó, junto con los recursos propios señalados, con financiación ajena por importe de 1.112.679 miles de euros (810 millones de libras esterlinas).

Durante el mes de octubre de 2007 se formalizó la adquisición del Edificio Access Tower, en Frankfurt (Alemania), por un importe total de 59.860 miles de euros, aproximadamente. La adquisición se realizó indirectamente mediante la sociedad Platin 173, GmbH. El edificio cuenta con una superficie alquilable de 20.400 m², y está alquilado a varias empresas de primera línea.

Con fecha 30 de julio de 2007, la Sociedad Dominante adquirió la sociedad Vertiarama, S.L. con el fin de adquirir una estructura societaria constituida por las 17 Sociedades "Koenigsallee". La operación de compra de esta estructura se llevó a cabo con fecha 31 de octubre de 2007. El total de la inversión ha ascendido a 283.124 miles de euros, entre la inversión directa en capital (134.758 miles de euros) y los préstamos intergrupo concedidos (148.366 miles de euros). El importe señalado es provisional, por cuanto es objeto de ajuste en función del informe de auditoría de compra de la estructura societaria acordado entre las partes. El objeto social de estas sociedades es la adquisición, explotación y arrendamiento de 7 edificios de oficinas en el centro de Dusseldorf. Los edificios cuentan con una superficie alquilable conjunta de 54.000 m², aproximadamente, y están alquilados a varias empresas de primera línea.

Las participaciones en MCHG Phillippen Beheer, B.V. y Jelone Holding, B.V fueron adquiridas en septiembre de 2007. Jelone participa en la sociedad MCHG Phillippen Beheer, B.V que posee el derecho de uso de 250 años de duración sobre el complejo "Walbrook Square", situado en la City de Londres, para su derribo y nueva construcción.

Con fecha 9 de octubre de 2007, la Sociedad Dominante adquirió la sociedad Loin, S.A. para la explotación de las naves y locales existentes en las áreas industriales de Poblenou (22@), Barcelona, por un importe total de 24.323 miles de euros.

Con fecha 6 de noviembre de 2007, la Sociedad Dominante adquirió la Sociedad Monteburgos, S.L. por un importe total de 264.272 miles de euros cuyo objeto social es la explotación, construcción y promoción del suelo que posee dicha Sociedad en la carretera de Burgos (Madrid).

Salidas del perímetro de consolidación

En el ejercicio 2006 se produjo 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.

En el ejercicio 2007 se ha producido la salida del perímetro de consolidación de la sociedad Gecina, debido a la transmisión de la participación de un 41,36% según las condiciones del acuerdo de separación societaria comentado en la Nota 1.

Adicionalmente en el ejercicio 2007, se ha producido la disolución de la Sociedad Nova Cala Villajoyosa, S.A.

Otros cambios en el perímetro

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 integración global a proporcional. Asimismo, la sociedad Alqlunia, S.L., ha cambiado su denominación a Fuencarral Agrupanorte, S.L.

En el ejercicio 2007, Metrovacesa ha vendido un 5% de su participación en Asturcontinental de Edificaciones S.L y Promociones Coto de los Ferranes, S.L., pasando el porcentaje de participación en Metrovacesa del 50% al 45%, sin que se haya producido modificación en cuanto a su método de consolidación.

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	
	2007	2006
Bases de reparto:		
Resultado del ejercicio (Beneficio)	380.004	385.097
Aplicación:		
A Reserva legal		-
A Reservas voluntarias	240.000	9.960
A Dividendos-	139.307	374.068
Prima de Asistencia a Junta	697	1.069
	380.004	385.097

A cuenta de la citada propuesta de distribución de resultado, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en su sesión de 19 de diciembre de 2007, aprobó la distribución de un dividendo a cuenta de carácter ordinario, de 2 euros por acción, que al 31 de diciembre de 2007 figuraba registrado en el epígrafe "Otros pasivos corrientes" del pasivo del balance de situación adjunto (véase Nota 21), por un total de 139.307 miles de euros, calculado sobre las acciones existentes a cierre de ejercicio que ascendían a 69.653.472 acciones.

Del estado contable cerrado con fecha 30 de noviembre de 2007 preparado por los Administradores de acuerdo con los requisitos legales del artículo 216 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, se desprende la existencia de liquidez suficiente para el pago del mismo, cubierta por el saldo a 30 de noviembre de 2007 de líneas de crédito disponibles por 382.895 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, por importe de 291.515 miles de euros, no existiendo pérdidas procedentes de ejercicios anteriores.

4. Actividades interrumpidas. (aplicación de la IFRS 5)

Según se ha indicado en la Nota 1, con motivo del acuerdo de separación de Metrovacesa (véase Nota 1) y aprobado en la Junta General de Accionistas del 28 de Junio de 2007, la actividad de Gecina, S.A se ha considerado como actividad interrumpida desde dicha fecha. A 31 de diciembre de 2007, únicamente se ha

finalizado el primer tramo con la venta de acciones de Gecina por acciones propias de Metrovacesa, S.A. haciéndose efectiva la venta de 25.765.800 acciones, quedando 13.919.125 acciones que se transmitirán a cambio de las acciones de una sociedad francesa propietaria de activos valorados en 1.800 millones de euros procedentes de Gecina, y 2.890.485 acciones restantes que los antiguos accionistas de Metrovacesa mencionados en la Nota 1 se han comprometido a adquirir valoradas en 129,36 euros por acción.

De acuerdo con lo establecido por la NIIF 5 se han presentado comparativamente la cuenta de pérdidas y ganancias y el estado de flujos de efectivo del ejercicio 2006 correspondientes a esta participada en el consolidado y se han incluido en los correspondientes epígrafes de "Actividades Interrumpidas".

La conciliación de los principales epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2006 incluida en las Cuentas Anuales consolidadas formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante y aprobadas por la Junta General de Accionistas y los importes reexpresados del ejercicio 2006 es la siguiente:

	Miles de Euros		
	31-12-06 (Sin Gecina)	Aportación Gecina	31-12-06
Ingresos por ventas	921.865	573.183	1.495.048
Coste de ventas	(439.908)	(62.111)	(502.019)
Gastos de personal	(35.493)	(40.238)	(75.731)
Dotación a la amortización	(6.496)	(2.812)	(9.308)
Servicios exteriores y tributos	(39.737)	(57.341)	(97.078)
Variación provisión de tráfico	(1.174)	(1.086)	(2.260)
Resultados por venta de Inversiones inmobiliarias	15.257	144.823	160.080
Resultado de explotación	414.313	554.418	968.732
Ingresos financieros	1.969	72.295	74.264
Gastos financieros	(219.194)	(155.800)	(374.994)
Gastos financieros capitalizados	45.335	6.883	52.218
Pérdidas netas por deterioro	2.012	-	2.012
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	487.983	1.341.208	1.829.191
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	13.061	-	13.061
Resultado antes de impuestos	745.479	1.819.004	2.564.484
Impuesto sobre las ganancias	(130.573)	(147.061)	(277.634)
Resultado por actividades interrumpidas	1.671.944	-	-
Resultado del ejercicio	2.286.850	1.671.943	2.286.850
Resultado atribuido a la minoría	495.343		495.343
Resultado atribuible al Grupo	1.791.507	1.671.943	1.791.507

La conciliación de los principales epígrafes del estado de flujos de efectivo del ejercicio 2006 incluida en las Cuentas Anuales consolidadas formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante y aprobadas por la Junta General de Accionistas y los importes presentados comparativamente se muestran a continuación:

	Miles de Euros		
	31-12-06 (Sin Gecina)	Gecina	31-12-06
1. Flujos de efectivo de las actividades de explotación	130.649	167.676	298.325
2. Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(763.348)	(388.384)	(1.151.732)
3. Flujos de efectivo de las actividades de financiación	568.244	232.187	800.431
Flujos de efectivo netos de operaciones interrumpidas	(64.455)	64.455	-

El efecto de la salida del perímetro de Gecina en las principales masas patrimoniales es el que se muestra a continuación:

Masas Patrimoniales	Miles de euros
Fondo de comercio	(235.716)
Inversiones Inmobiliarias	(10.211.922)
Deuda con entidades de crédito	2.818.516
Obligaciones	1.348.966

5. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Metrovacesa correspondientes al ejercicio 2007 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 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.

El fondo de comercio más representativo del ejercicio 2006 que ascendía a 235.716 miles de euros, se correspondía con el fondo de comercio por la compra de la participada Gecina, en el ejercicio 2007 se ha producido la baja de un 41,36% de participación (véase Nota 1) mientras que el resto ha sido reclasificado como "Activo mantenido para la venta" junto con el importe proporcional del fondo de comercio.

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.

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

Todas las propiedades de inversión alquiladas o que esté previsto alquilar en régimen de arrendamiento operativo (segmento de negocio de patrimonio en renta) se clasifican como propiedades de inversión y el resto de propiedades correspondientes a los segmentos de negocio de promoción inmobiliaria y venta de suelo se considera que se mantienen para su venta en el curso normal de los negocios.

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.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias 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. Dicho valor razonable se determina semestralmente, junio y diciembre, tomando como valores de referencia las tasaciones realizadas por expertos independientes. En el ejercicio 2006 los expertos independientes fueron CB Richard Ellis, Foncier Expertise, Catella Valuation Advisors y Atis Real State, mientras que en el ejercicio 2007, el Grupo ha unificado todas las tasaciones en un único valorador siendo éste Atis Real State. En los trimestres intermedios, marzo y septiembre, el Grupo realiza valoraciones internas.

En el ejercicio 2006 la metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo fue fundamentalmente por 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 valoraron 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 fueron idénticos a los utilizados en ejercicios anteriores a 2006.

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 valoraban 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.

En el ejercicio 2007 la homogeneización de valoradores en el Grupo ha llevado a la aplicación con carácter general de la metodología "Term and Reversión". Esta metodología consiste en la capitalización a la renta

actual durante la vigencia del contrato a una tasa (TERM) y a la salida del inquilino, la renta de mercado a una tasa (REVERSION) normalmente superior en 25 puntos básicos de la tasa TERM.

Las variables clave de dicho método son por tanto las tasas de capitalización utilizadas.

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	(329.868)	(230.907)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	382.207	267.545

Las variaciones de valor durante el ejercicio 2006 se explican principalmente por la compresión de las rentabilidades medias respecto a las de los ejercicios precedentes, resultando principalmente del exceso de demanda existente en el mercado europeo. En el ejercicio 2007 las rentabilidades medias no han experimentado variaciones significativas, y es fundamentalmente el crecimiento de las rentas del grupo y el cambio de metodología utilizada para determinar el valor de mercado lo que han favorecido el incremento de valor experimentado por los activos.

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 contruidos 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
Total plusvalía neta	91.072

En el ejercicio 2006, existían plusvalías asignadas como consecuencia de la adquisición de Gecina que ascendían 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
Total plusvalía neta	274.081

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.

En este ejercicio no se encuentran asignadas dichas plusvalías al haber salido Gecina del perímetro de consolidación según se explica en las Notas 1 y 2.

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 2007 y 2006, 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.

El resto de 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 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.

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.

El Grupo considera que sus existencias no cumplen los requisitos en la NIC 40 para su consideración como inversiones inmobiliarias.

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 los costes acumulados de "Obra en curso de construcción" a "Inmuebles terminados" 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.

En los ejercicios 2007 y 2006 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.

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 y, fundamentalmente, con motivo de la adquisición del edificio HSBC en Londres indicado en las Notas 1 y 2, a riesgos de tipo de cambio. Para cubrir estas exposiciones, el Grupo utiliza contratos de cobertura de tipo de interés, y tipo de cambio (véase Nota 31), fundamentalmente IRS (Interest Rate Swap) y "forwards" de tipo de cambio. 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 2007 y 2006 los derivados contratados por Grupo Metrovacesa, con excepción de los correspondientes al Grupo Gecina en el ejercicio 2006, 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 se han reconocido, en ambos ejercicios, en el patrimonio neto, en el epígrafe de "Ajustes en patrimonio por valoración".

La práctica totalidad de los derivados contratados por Grupo Gecina al 31 de diciembre de 2006 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 en el ejercicio 2006 se reconoció en la cuenta de resultados, en el epígrafe "Ingresos financieros", por un importe de 58.785 miles de euros, que correspondía al beneficio derivado de estos instrumentos.

Dada la modificación de las cifras comparativas del ejercicio 2006 indicada en la Nota 4, dicho importe se ha reclasificado al epígrafe "Resultado de Actividades Interrumpidas".

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 2007 y 2006 la Sociedad Dominante mantiene 13.413 y 27.376 acciones propias valoradas por un importe total de 968 y 2.070 miles de euros, respectivamente.

En la Nota 18.h) se muestra un resumen de las transacciones realizadas con acciones propias en los ejercicios 2007 y 2006.

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 de la 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 2007 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.

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

Al 31 de diciembre de 2007 y de 2006 la sociedad Acoghe, S.L. mantiene con sus empleados obligaciones post-empleo:

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 2007 y 2006, y como consecuencia del cierre del Hotel Crowne Plaza en 2006, 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 2007 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. tenía 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 2006.

Adicionalmente durante el ejercicio 2007 algunas sociedades del Grupo han contratado un plan de pensiones que consiste en un plan de pensiones del sistema de empleo de la modalidad de promoción conjunta y de aportación definida. Son partícipes del mismo todos los empleados con una antigüedad superior al año en la compañía. El fondo de pensiones está externalizado y el importe aportado durante el ejercicio 2007 asciende a 521 miles de euros.

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.

RI

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 aflorados 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 SIIC

Gecina es una sociedad que se beneficia del régimen SIIC francés, que proporciona ventajas relevantes tales como la exención de impuestos de las rentas de la actividad de alquiler y de las plusvalías sobre activos inmobiliarios. Adicionalmente, los dividendos recibidos de Gecina están exentos del impuesto sobre sociedades en España.

Hasta el 30 de diciembre de 2006, los resultados que dependen del régimen SIIC, que están exentos de impuestos en determinadas condiciones de distribución, no estaban 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.

Este nuevo marco regulatorio del régimen SIIC es aplicable a Gecina para Metrovacesa hasta el 30 de junio de 2007, fecha en la que dicha participación pasa a considerarse activo no corriente mantenido para la venta. El "Resultado por actividades interrumpidas" se presenta neto de impuestos (véase Nota 5-aa).

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.

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.

La Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas de suelo cuando se transmiten los riesgos y beneficios del mismo, que habitualmente resulta en la fecha en la que se escritura la compraventa.

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 inmovilizado material por intereses financieros en el ejercicio 2006 fueron de 34.249 y 17.969 miles de euros, respectivamente. En 2007, dichos importes han ascendido a 32.430 y 17.855 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 incurrían.

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.

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, entendiéndose 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 2007 es el siguiente: y 2006 no es significativo, como tampoco lo son las transacciones en moneda extranjera realizadas en los ejercicios 2007 y 2006.

Masas Patrimoniales	Miles de euros
Activos	1.591.683
Deuda con entidades de crédito	(1.104.520)
Ingresos por rentas	(34.601)
Gastos financieros	45.010

Las transacciones en moneda extranjera en el ejercicio 2006 no eran significativas.

v) Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta

Al cierre del ejercicio 2007 el Grupo posee como activos no corrientes mantenidos para la venta, la participación y el fondo de comercio correspondiente al 26,99% de la sociedad Gecina que ha quedado pendiente según el acuerdo de separación societaria comentado en la Nota 1. Al cierre del ejercicio 2006 el Grupo no poseía 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:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Existencias	1.136.266	1.212.263
Deudores comerciales	1.996	4.020
Total activos corrientes	1.138.262	1.216.283
Deudas con entidades de crédito	203.612	88.451
Otros pasivos corrientes	119.465	109.787
Total pasivos corrientes	323.077	198.238

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 2007 y 2006 ha ascendido a 35.578 y 30.960 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	
	2007	2006
Precio de venta de inversiones inmobiliarias	577.989	179.338
Coste de ventas	(486.029)	(164.081)
Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias	91.960	15.257

El importe más significativo corresponde a la venta de un complejo de oficinas a los antiguos accionistas, parte del cual estaba en inmovilizado en curso, valorado a su coste de adquisición.

z) Retribuciones en acciones

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 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.

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:

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

3. Para la concesión realizada el 1 de enero de 2006 el periodo de devengo se considera vencido el 31 de diciembre de 2008.
4. Para la concesión realizada el 1 de enero de 2007 el periodo de devengo se considerará vencido el 31 de diciembre de 2009.

aa) Resultado de Actividades Interrumpidas

De acuerdo con la NIIF 5, se debe recoger en la cuenta de resultados, un importe único que comprenda el total del resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas. El desglose del Resultado de Actividades Interrumpidas correspondiente a los ejercicios 2006 y 2007 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Ingresos de explotación	315.251	713.182
Gastos de explotación	(67.857)	(158.764)
Resultado de explotación	247.394	554.418
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias	938.176	1.341.208
Resultado antes de impuestos	1.041.710	1.819.005
Impuesto sobre las ganancias	(81.813)	147.061
Intereses minoritarios	338.729	489.266
Resultado de Actividades Interrumpidas después de impuestos	799.947	1.671.944

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:

	2007	2006	Variación
Resultado neto del ejercicio (miles de euros) (*)	1.255.042	1.791.507	(536.465)
Número medio ponderado de acciones en circulación (millones de acciones) (**)	100,80	101,79	(0,99)
Beneficio básico por acción (euros)	12,45	17,60	(5,15)

(*) Nota: Incluye el resultado de actividades interrumpidas (**) Nota: número medio ajustado de acciones.

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 2007 y 2006, 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 2007 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 2007 y 2006 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 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	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Ingresos:										
Ventas externas	611.098	621.836	256.856	202.144	37.248	92.364	8.125	5.521	913.327	921.865
Ventas entre segmentos	-	-	-	1.264	-	-	-	(1.264)	-	-
Total ingresos	611.098	621.836	256.856	203.408	37.248	92.364	8.125	9.081	913.327	921.865

	Miles de Euros									
	Venta de Promociones Inmobiliarias		Alquileres de Patrimonio en Renta		Ventas de Suelo		Unidad Corporativa/Otros		Total Grupo	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Resultados:										
Resultado del segmento	196.466	235.377	241.523	189.048	24.742	54.603	6.590	2.929	469.321	481.957
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias	-	-	91.960	15.257	-	-	-	-	91.960	15.257
Gastos corporativos no distribuidos	-	-	-	-	-	-	(90.739)	(75.231)	(90.739)	(75.231)
Amortizaciones	-	-	(1.878)	(1.753)	-	-	(5.052)	(4.743)	(6.930)	(6.496)
Provisiones	(201)	(615)	544	491	(1.188)	(725)	(461)	(325)	(1.306)	(1.174)
Resultado Neto deterioro	-	-	-	-	-	-	(3.298)	2.012	(3.298)	2.012
Participación del resultado en empresas asociadas	21.126	9.629	(757)	3.919	22.322	-	-	(487)	42.691	13.061
Ingresos de inversiones	-	-	-	-	-	-	32.725	1.969	32.727	1.969
Gastos financieros	-	-	-	-	-	-	(323.605)	(173.859)	(323.605)	(173.859)
Revalorización de inmuebles	-	-	484.400	487.983	-	-	-	-	484.400	487.983
Resultados antes de impuestos	217.391	244.391	815.792	206.962	45.876	53.878	(383.840)	(247.735)	695.219	745.479
Impuestos	-	-	-	-	-	-	(222.001)	(130.573)	(222.001)	(130.573)

	Miles de Euros									
	Venta de Promociones Inmobiliarias		Alquileres de Patrimonio en Renta		Ventas de Suelo		Unidad Corporativa/Otros		Total Grupo	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Otra información:										
Adiciones de activos fijos(*)	-	-	2.665.617	1.866.377	-	-	-	-	2.665.617	1.866.377
Amortizaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pérdidas deterioro de valor reconocidas en resultados	-	-	3.298	2.012	-	-	-	-	3.298	2.012
Balance de situación										
Principales activos:										
Activos corrientes	888.729	1.782.353	-	-	799.149	37.323	-	-	1.687.878	1.819.676
Activos no corrientes	-	-	6.083.044	14.024.385	-	-	57.309	21.355	6.140.353	14.045.740
Deuda financiera:										
Pasivos corrientes	226.028	280.068	1.347.029	57.911	85.498	-	272.982	801.044	1.931.537	1.139.023
Pasivos no corrientes	-	-	1.761.012	2.003.666	-	-	3.571.146	5.027.365	5.332.158	7.031.031

(*) Incluye principalmente inversiones.

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	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
España	876.052	918.680	7.658.927	6.850.494	744.427	478.261
Francia	-	-	2.185.986	11.649.852	-	1.388.116
Reino Unido	34.601	-	1.438.463	-	1.591.683	-
Alemania	713	-	361.777	-	329.192	-
Resto	1.960	3.185	38.082	45.863	315	-
	913.327	921.865	11.683.236	18.546.209	2.665.617	1.866.377

8. Fondo de comercio

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación consolidado a lo largo de los ejercicios 2007 y 2006 ha sido el siguiente:

	Miles de euros				
	Entidades fusionadas	Entidades consolidadas			Total
	Inmobiliaria Zabálburu/ Decasa y M. Titular	Grupo Gecina	Monteburgos	MVC Koenigsallee Immobilien (I-V) KG	
Coste -					
Saldos al 1 de enero de 2006	16.151	236.513	-	-	252.664
Altas	-	-	-	-	-
Bajas	-	(797)	-	-	(797)
Deterioros	-	-	-	-	-
Otros traspasos	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2006	16.151	235.716	-	-	251.867
Altas	-	-	46.192	32.798	78.990
Bajas	-	(142.627)	-	-	(142.627)
Deterioros	-	-	-	-	-
Traspasos	-	(93.089)	-	-	(93.089)
Saldos al 31 de diciembre de 2007	16.151	-	46.192	32.798	95.141
Pérdidas por deterioro -					
Al 31 de diciembre de 2006	-	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2007	-	-	-	-	-

No han existido movimientos que hayan afectado a las pérdidas por deterioro de este epígrafe en los ejercicios 2007 y 2006. 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 2006, año de la compra de Gecina, fue provisional, en aplicación de la NIIF 3 el Grupo reevaluó 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.

En el ejercicio 2007, el fondo de comercio de la sociedad Gecina se ha dado de baja de manera proporcional a la venta de la participación del 41,36% de dicha sociedad que ha ascendido a 142.627 miles de euros. El resto del fondo de comercio por importe de 93.089 correspondiente a la participación del 26,99% que aún posee la Sociedad Dominante, se ha reclasificado a la partida de "Activos mantenidos para la venta" con motivo del compromiso de venta a corto plazo de dicha participación.

Con fecha 30 de julio de 2007, la Sociedad Dominante adquirió la Sociedad Vertiarama, S.L, con el fin de adquirir una estructura societaria constituida por las 17 sociedades Koegnisallee tras la operación de compra de esta estructura y el proceso de valoración de los activos y pasivos, la asignación definitiva, el fondo de comercio ha quedado fijado en 32.798 miles de euros. Asimismo, la adquisición de Monteburgos, S.L. por parte de la sociedad dominante ha generado un fondo de comercio de 46.192 miles de euros.

Asignación del precio de compra	Miles de euros	
	2007	
	Koegnisallee	Monteburgos,
Coste de la combinación de negocios	145.179	264.272
Valor teórico contable de la participación adquirida	18.079	617
Diferencia	127.100	263.655
Asignación de valor razonable:		
Inversiones Inmobiliarias	110.774	-
Inmovilizado en curso	-	263.655
Total plusvalías asignadas	110.774	263.655
Impuesto diferido	- 16.006	- 46.192
Importe atribuible a socios externos en la asignación de plusvalías	- 466	
Fondo de comercio (Nota 8)	32.798	46.192
Total plusvalía neta	127.100	263.655

Las unidades generadoras de efectivo en las cuales se encuentra integrados los fondos de comercio son las inversiones inmobiliarias aportadas al Grupo por Inmobiliaria Zabálburu, S.A. (actualmente Metrovacesa, S.A.), por las sociedades Koegnisallee e inmovilizado en curso por Monteburgos, S.L.

El importe recuperable se ha estimado de acuerdo con su valor en uso, el cual se ha basado en hipótesis de flujos de efectivo, tasas de crecimiento de los mismos y tasas de descuento consistentes con las aplicadas en el cálculo de los valores de mercado de las inversiones inmobiliarias (véase Nota 11).

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.

En el ejercicio 2007 no se ha producido ningún cambio en ninguna hipótesis clave sobre la cual la gerencia ha basado su determinación del importe recuperable de las unidades generadoras de efectivo.

9. Otros activos intangibles

El desglose del saldo de este epígrafe de los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2007 y 2006 es:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Concesiones administrativas	4.660	6.791
Aplicaciones informáticas	22.828	23.106
Total bruto	27.488	29.897
De los que:		
Desarrollados internamente	-	-
Adquisiciones separadas	27.488	29.897
Combinaciones de negocios	-	-
Menos:		
Amortización acumulada	(16.196)	(17.872)
Pérdidas por deterioro	-	-
Total amortización	(16.196)	(17.872)
Total neto	11.292	12.025

El movimiento durante los ejercicios 2007 y 2006 en el epígrafe de "Activos intangibles", por clase de activo intangible, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Con Vida Útil Definida		
	Concesiones Administrativas	Aplicaciones Informáticas	Total
Coste:			
Saldos al 1 de enero de 2006	6.809	19.719	26.528
Adiciones y retiros por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-
Adiciones	-	3.387	3.387
Retiros	(18)	-	(18)
Traspasos	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2006	6.791	23.106	29.897
Adiciones y retiros por modificación del perímetro de consolidación	(2.106)	(5.699)	(7.805)
Adiciones	-	5.426	5.426
Retiros	(25)	(5)	(30)
Traspasos	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2007	4.660	22.828	27.488
Amortización acumulada:			
Saldos al 1 de enero de 2006	(677)	(13.291)	(13.968)
Adiciones/ retiros (neto) por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-
Dotaciones	(216)	(3.688)	(3.904)
Retiros	-	-	-
Traspasos	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2006	(893)	(16.979)	(17.872)
Adiciones/ retiros (neto) por modificación del perímetro de consolidación	399	5.419	5.818
Dotaciones	(79)	(4.069)	(4.148)
Retiros	2	4	6
Traspasos	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2007	(571)	(15.625)	(16.196)
Pérdidas por deterioro:			
Al 31 de diciembre de 2006	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2007	-	-	-
Activo inmaterial neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2006	5.898	6.127	12.025
Saldos al 31 de diciembre de 2007	4.089	7.203	11.292

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.

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 2007 y 2006 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 2007 y 2006 ha sido el siguiente:



	Miles de Euros			
	Inmuebles para Uso Propio	Otro Inmovilizado	Inmovilizado en Curso	Total
Coste:				
Saldos al 1 de enero de 2006	81.163	37.968	661.796	780.927
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)
Saldos al 31 de diciembre de 2006	82.658	24.586	1.299.214	1.406.458
Adiciones y retiros por modificación del Perímetro de consolidación	(81.290)	(6.268)	(702.062)	(789.620)
Adiciones	-	1.962	636.047	638.009
Retiros	-	-	(190.244)	(190.244)
Trasposos de / (a) existencias	-	-	(116.392)	(116.392)
Otros trasposos	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2007	1.368	20.280	926.563	948.211
Amortización acumulada:				
Saldos al 1 de enero de 2006	(1.071)	(10.396)	-	(11.467)
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
Saldos al 31 de diciembre de 2006	(2.506)	(10.706)	-	(13.212)
Adiciones/ retiros (neto) por modificación del perímetro de consolidación	2.397	2.982	-	5.379
Dotaciones	(23)	(973)	-	(996)
Retiros	-	-	-	-
Trasposos	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2007	(132)	(8.697)	-	(8.829)
Pérdidas por deterioro:				
Al 31 de diciembre de 2006	-	(1.910)	(1.300)	(3.211)
Al 31 de diciembre de 2007	-	(1.910)	(4.598)	(6.508)
Activo material neto:				
Saldos al 31 de diciembre de 2006	80.152	11.970	1.297.914	1.390.036
Saldos al 31 de diciembre de 2007	1.236	9.673	921.965	932.874

Los movimientos que han afectado a las pérdidas por deterioro de estas partidas en los ejercicios 2007 y 2006 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Saldo inicial	(3.210)	(17.111)
Dotaciones con cargo a resultados	(3.298)	(2.012)
Adiciones y retiros por salida de perímetro de consolidación	-	11.888
Saldo final	(6.508)	(3.211)

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, el coste de los solares en el epígrafe "Inmuebles para uso propio" ascendía a 229 y 26.411 miles de euros, respectivamente.

Las adiciones en España más significativas registradas durante el ejercicio 2007 en el epígrafe de "Inmovilizado en curso" se corresponden a la compra de un suelo en la avenida de Burgos (Madrid) por importe de 263.654 miles de euros, las inversiones realizadas en 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 43.500 miles de euros, a la adquisición de dos solares para proyectos de oficinas en Valdebebas (Madrid) por un importe de 107.091 miles de euros, y a la adquisición de un solar en Josefa Valcárcel (Madrid) por importe de 29.073 miles de euros.

En este ejercicio 2007, como adición fuera de España se ha incluido por importe de 17.588 miles de euros un derecho de uso de 250 años de duración sobre el complejo Walbrook Square, situado en la City de Londres, para su derribo y construcción de una nueva construcción de cuatro edificios con una superficie alquilable de 88.000 m2 debido a la entrada de la sociedad alemana Mchg Phillippen Beheer Bv.

En el ejercicio 2007, se ha producido la venta de varios inmuebles en curso a la sociedad "Bami Newco, S.A" que está controlada por los Señores Rivero y Soler (antiguos accionistas de Metrovacesa), en virtud del acuerdo de separación societaria comentado en la Nota 1. Por dicha operación se ha registrado una plusvalía de 92.000 miles de euros (véase Nota 5.y).

Las retiros por modificación del perímetro se corresponden íntegramente a la salida de la sociedad francesa Gecina por importe de 789.620 miles de euros según el acuerdo de separación societaria comentado en Nota 1.

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 existían compromisos de compra por un importe de 503.056 y 1.142.039 miles de euros respectivamente, existiendo al mismo tiempo pagos por 61.614 miles de euros a cierre del ejercicio 2007, registrados como "Anticipos" en el epígrafe de "Inmovilizaciones materiales" y 12.723 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 2007 ascienden a 11.106 miles de euros.

Los intereses y otras cargas financieras capitalizados como mayor coste del inmovilizado material en curso durante los ejercicios 2007 y 2006 han ascendido a 17.855 miles de euros y 17.969 miles de euros, respectivamente.

Del total del coste registrado como "Inmovilizado en curso" para los ejercicios 2007 y 2006 un importe de 429.308 y 496.721 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 2007 y 2006 ascienden a 20.847 y 786.982 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 no existían elementos totalmente amortizados por importes significativos.

11. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2007 y 2006 ha sido el siguiente:

	Miles de euros		
	Coste	Amortización	Neto
Saldos al 1 de enero de 2006	11.521.372	(10.532)	11.510.840
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
Saldos al 31 de diciembre de 2006	13.965.018	(9.029)	13.955.989
Adiciones/retiros por modificación del perímetro de consolidación	(10.211.992)	-	(10.211.992)
Adiciones	2.027.374	(1.783)	2.025.591
Retiros	(294.569)	8	(294.561)
Trasposos	112.576	-	112.576
Variación valor de los activos	484.317	-	484.317
Saldos al 31 de diciembre de 2007	6.082.724	(10.804)	6.071.920

En el ejercicio 2007 las adiciones más significativas se deben a las inversiones en el extranjero; la sociedad Project Maple II con el edificio de la sede social del HSBC en Londres por importe de 1.592 millones de euros, las sociedades Koegnissalle con sus 7 edificios en el centro de Dusseldorf por importe de 291.763 miles de euros y al edificio Acces Tower ubicado en Frankfurt incorporado al Grupo por la sociedad participada Platin 173 GmbH por importe de 63.171 miles de euros. Todos estos edificios han sido arrendados por entidades financieras de primer nivel. Los retiros por modificación del perímetro de consolidación se deben a la salida de la sociedad Gecina por un importe de 10.211.992 miles de euros.

En el ejercicio 2007, la adquisición de inversión inmobiliaria más significativa en España se debe a la adquisición de un edificio en Arturo Soria (Madrid) por un importe de 39.375 miles de euros.

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.

En el ejercicio 2006 los trasposos 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 el ejercicio 2007 los traspasos más significativos se deben a la finalización de las obras de la última fase en la sede de Renault con una inversión total de 78.995 miles de euros y a la finalización de los edificios de Isla Chamartin I y II que hasta el momento del traspaso, han supuesto una inversión total de 35.588 miles de euros. Todos estos traspasos, se encontraban afectos al acuerdo de venta de activos a la sociedad "Bami Newco S.A".

En el ejercicio 2006, las ventas de inmuebles para arrendamiento han generado un resultado por importe de 15.257 miles de euros recogido en el epígrafe "Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (se ha excluido el resultado aportado en dicho año por la sociedad participada Gecina que ascendió a un importe de 144.823 miles de euros). La desinversión principal en 2006 fue la venta del 50% restante del Edificio España y el Edificio Avanzit.

En el ejercicio 2007, se ha producido la venta de varios inmuebles en arrendamiento a la sociedad "Bami Newco, S.A" que está controlada por los Señores Rivero y Soler (antiguos accionistas de Metrovacesa), en virtud del acuerdo de separación societaria comentado en la Nota 1.

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 2007 y 2006, existían activos inmobiliarios por un importe de 5.252.531 y 2.528.075 miles de euros, respectivamente hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyos saldos al 31 de diciembre de 2007 y 2006 ascendían a 3.108.040 y 2.061.575 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 2007 y 2006, está calculado en función de tasaciones realizadas en 2006 por CB Richard Ellis., Foncier Expertise, Catella Valuation Advisors y Atis Real State y en 2007 por Atis Real State, tasadores independientes no vinculados al Grupo (véase Nota 5.d).

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 2007 y 2006, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron a 256.856 y 770.503 miles de euros respectivamente y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 15.333 y 73.161 miles de euros, respectivamente. Los mencionados importes de 2006 incluyen los correspondientes al subgrupo Gecina.

Las obligaciones contractuales para la adquisición de inversiones inmobiliarias se detallan en la Nota 10 de la memoria consolidada, ya que estas inversiones se registran como "Inmovilizado en curso" hasta su puesta en explotación. Por otro lado, no existe al cierre del ejercicio ninguna obligación contractual por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras.

En cuanto a las inversiones inmobiliarias adquiridas en régimen de arrendamiento financiero, los datos más significativos al 31 de diciembre de 2007 son los siguientes:

	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	5,5	6.385	107	586	31
Saldos al 31 de diciembre de 2007	10	5,5	6.385	107	586	31

(*) Los siguientes contratos de arrendamiento financiero han sido amortizados anticipadamente durante el 2007, 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 2007 y 2006 en el 94,6% y 95,9%, respectivamente.

En cuanto al uso de las inversiones inmobiliarias, se distribuye de la siguiente manera al 31 de diciembre de 2007 y 2006, respectivamente:

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
Superficie total	990.908	135.202	2.207.106	302.499	935.951	4.571.666
% Peso	21,67%	2,96%	48,28%	6,62%	20,47%	100,00%

31-12-07	Metros Cuadrados					
	Madrid	Barcelona	Londres	Guadalajara	Otros	Total
Oficinas	432.654	53.535	76.126	-	79.737	642.052
Centros comerciales	64.968	59.377	-	-	140.919	265.264
Hoteles	60.546	4.683	-	-	94.711	159.940
Viviendas	53.981	-	-	-	17.345	71.326
Locales comerciales	33.634	5.751	-	-	20.929	60.314
Aparcamientos	293.325	28.212	28.369	-	62.001	411.907
Naves industriales	3.850	3.573	-	173.961	-	181.384
Residencias	-	-	-	-	7.682	7.682
Otros	-	-	-	-	912	912
Superficie total	942.958	155.131	104.495	173.961	424.236	1.800.781
% Peso	52,36%	8,61%	5,80%	9,67%	23,56%	100,00%

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 2007 y 2006 las participaciones más significativas en entidades asociadas al Grupo eran las siguientes:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	1.996	2.216
Espacios del Norte, S.A.	(5)	176
Nova Cala Villajoyosa, S.A.	-	314
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	24.574	97
L'Esplai Valencia, S.A.	214	404
Valdicsa, S.A.	1.383	1.031
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	1.924	2.227
Grupo Planiger	5.964	6.378
Grupo Asturcontinental	2.257	1.680
Campus Patrimonial, S.A.	6.357	6.724
Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A.	2.859	2.712
Grupo Promociones Coto de los Ferranes	14.649	14.724
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	21.743	18.305
Planiger Milenium, S.A.	722	687
Globalmet, S.A.	13.767	786
Promociones Vallebramen, S.L.	15.407	15.654
Resiter Integral, S.A.	64	57
Promotora Residencial Gran Europa, S.L. (Grupo Pegesa)	362	361
Margen Derecha, S.L.	5.494	5.494
Fuencarral Arupanorte, S.L.(antigua Alqunia13, S.L.)	2.563	2.518
Sofco (Grupo Gecina)	-	53.641
Total bruto	122.294	136.186
Total neto	122.294	136.186

Los movimientos brutos que han tenido lugar en los ejercicios 2007 y 2006 en este epígrafe del balance de situación consolidado han sido los siguientes:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Saldo inicial	136.186	72.593
Variación del perímetro	(53.955)	53.637
Participación en resultados del ejercicio	42.692	13.061
Otros movimientos	829	518
Dividendos	(3.458)	(3.623)
Saldo final	122.294	136.186

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 participación sobre la mencionada sociedad se situó en un 38%, tras la venta de un 59,13%, consolidándose por el método de la participación. La principal variación del perímetro durante el ejercicio 2007 se debe por tanto a la salida de Sofco del perímetro de consolidación con motivo de la venta de Gecina en el ejercicio según el acuerdo de separación societaria comentada en la Nota 1.

Los principales saldos con empresas asociadas son los siguientes:

	Miles de Euros			
	Saldo Deudor (Nota 14)			
	2007		2006	
	Créditos no Corrientes	Créditos Corrientes	Créditos no Corrientes	Créditos Corrientes
Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A.	135	19	435	76
Grupo Pegesa	-	175	-	175
Fuencarral Agrupanorte, S L (Alqlunia 13, S.L.)	4.620	-	2.940	-
Promociones Vallebramen, S.L.	6.095	215	3.000	30
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	3.000	208	3.000	79
SCI Beaugrenelle	-	-	20.381	-
Espacios del Norte, S.A	65	-	-	-
	13.915	617	29.756	360

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 2007 y 2006:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Activo	223.156	411.679
Pasivo	(150.747)	(336.224)
Fondos propios	(72.409)	(75.455)
Importe neto de la cifra de negocios	(10.957)	(74.817)
Resultado	(20.059)	(14.200)

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.

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 2007 y 2006:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Activo	328.488	216.825
Pasivo	(210.852)	(162.957)
Fondos propios	(117.635)	(53.868)
Importe neto de la cifra de negocios	(120.476)	(9.818)
Resultado	(45.378)	(1.563)

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			
	2007		2006	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Activos financieros para negociación	-	152.743	-	300.236
Activos financieros mantenidos a vencimiento	151.413	12.091	133.682	20.369
Activos financieros disponibles para la venta	6.182	-	6.182	-
Total bruto	157.595	164.834	139.864	320.605
Pérdidas por deterioro	(119)	-	(123)	-
Total neto	157.476	164.834	139.741	320.605

Activos financieros para negociación

El detalle al 31 de diciembre de 2007 y 2006 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Valor razonable:		
Instrumentos financieros con efecto en resultados	-	45.592
Valores de renta fija	152.743	254.644
	152.743	300.236

En el ejercicio 2006, los instrumentos financieros con efecto en resultados eran activos financieros a valor razonable aportados por el Grupo Gecina, que en su totalidad se correspondían con el valor razonable de instrumentos financieros de dicho subgrupo.

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 2007 y 2006 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2007		2006	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Créditos a empresas de Grupo y asociadas (Nota 13)	13.915	617	29.756	360
Otros créditos	33.192	1.184	3.173	9.060
Fianzas y depósitos constituidos	30.380	232	28.217	1.433
Inversiones financieras temporales en capital	3.434	-	3.627	599
Valoración a mercado de instrumentos financieros de cobertura	70.492	-	68.909	-
Otros	-	10.058	-	8.917
	151.413	12.091	133.682	20.369

El epígrafe "Otros créditos" corresponden básicamente a un crédito concedido a la entidad vinculada Sacresa, S.A. con motivo de las operaciones pendientes al 31 de diciembre de 2007 sobre el acuerdo de separación societaria (véase Nota 1).

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:

	Miles de Euros					
	Nazaret y Desarrollo, S.A.	Benicassim Golf, S.L.	Parque Central Agente Urbanizador	Volca Inmuebles, S.L.	Otras	Total
Coste:						
Saldos al 1 de enero de 2006	226	1.695	1.950	1.782	529	6.182
Adiciones	-	-	-	-	-	-
Retiros	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2006	226	1.695	1.950	1.782	529	6.182
Adiciones	-	-	-	-	-	-
Retiros	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2007	226	1.695	1.950	1.782	529	6.182
Provisión:						
Saldos al 1 de enero de 2006	-	-	-	-	(123)	(123)
Dotaciones	-	-	-	-	-	-
Aplicaciones	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2006	-	-	-	-	(123)	(123)
Dotaciones	-	-	-	-	4	4
Aplicaciones	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2007	-	-	-	-	(119)	(119)
Activos financieros disponibles para la venta:						
Saldos al 31 de diciembre de 2006	226	1.695	1.950	1.782	406	6.063
Saldos al 31 de diciembre de 2007	226	1.695	1.950	1.782	406	6.063

La provisión existente al 31 de diciembre de 2007 y 2006 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 2007 y 2006 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Solares y terrenos	836.608	744.193
Obra en curso de construcción	686.201	881.201
Inmuebles terminados	125.487	55.034
Anticipos a proveedores	17.724	74.451
Menos- Pérdidas por deterioro	(5.718)	(5.744)
	1.660.302	1.749.135

La composición de las existencias del Grupo por distribución geográfica es la siguiente:

	Miles de Euros					
	2007			2006		
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Inmuebles Terminados	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Inmuebles Terminados
Andalucía	190.275	187.451	32.258	82.103	194.662	19.791
Asturias y Cantabria	244	222	2.110	4.159	20.493	1.414
Baleares	-	-	-	-	-	145
Castilla la Mancha	11.131	32.132	1.796	5.610	35.643	292
Castilla y León	70.856	45.189	14.671	70.218	52.064	3.840
Cataluña	116.615	123.440	28.665	86.349	147.333	8.651
Galicia	24.091	-	1.133	23.213	3.289	2.769
Levante	176.664	178.270	29.254	39.851	213.379	14.558
Lisboa	4	495	2.219	-	1.238	2.824
Madrid	169.376	102.200	6.133	157.237	167.147	224
Murcia	77.352	10.210	5.339	75.453	31.376	526
País Vasco	-	6.592	1.909	-	14.577	-
	836.608	686.201	125.487	744.193	881.201	55.034

La tipología de las existencias registradas en los epígrafes de "Promoción en curso" e "Inmuebles terminados" de las sociedades del Grupo al 31 de diciembre de 2007 y 2006 corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser residencia 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 2007 y 2006 ha sido de 32.430 y 34.249 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 existen activos en existencias por un valor contable total de 313.010 y 338.054 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 2007 y 2006 ascienden a 311.526 y 280.068 miles de euros, respectivamente (véase Nota 20.a).

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 existen compromisos de venta de diferentes solares por importe de 16.137 y 6.520 miles de euros, respectivamente de los cuales 6.909 y 948 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 2007 y 2006 ascienden a 592.286 y 910.775 miles de euros respectivamente, de los cuales 112.064 y 185.136 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 1.277 y 2.399 miles de euros correspondientes a las cantidades entregadas para la reserva de ventas sobre promociones con un precio de venta que asciende a 77.977 y 137.707 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 existen compromisos firmes de compra de diferentes solares, documentados en contrato privado de compraventa o de arras, por importe de 116.183 y 127.167 miles de euros, de los cuales 13.218 y 15.424 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 2007 37.224 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 2006 por importe de 6.161 miles de euros (véase Nota 10).

Adicionalmente, en el epígrafe "Anticipos a proveedores" se registran otras entregas a cuenta que en 2007 y 2006 ascendían a 4.417 y 4.925 miles de euros, respectivamente.

El valor razonable de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2007 y 2006, calculado en función de las tasaciones realizadas en 2006 por Tasaciones Hipotecarias, S.A. y en 2007 por Atis Real State, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 3.355.710 y 3.282.733 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.

En cualquier caso, la situación del mercado residencial en el ejercicio 2007 (véase Nota 31) podría ocasionar diferencias significativas entre el valor razonable de las existencias del grupo y el valor de realización efectivo de las mismas.

16. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Clientes y efectos comerciales a cobrar	89.339	91.895
Arrendatarios	11.124	68.396
Empresas asociadas, deudores	-	2
Deudores varios	14.622	121.212
Provisiones	(4.676)	(20.614)
	110.409	260.891

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 recogía, 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 que ha salido del perímetro de consolidación a la vez que su matriz, la sociedad francesa Gecina.

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 2007 y 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

Con fecha 26 de junio de 2006 se aprobó en la Junta General de Accionistas 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. Se inscribió el 26 de enero de 2007.

Con fecha 28 de Junio de 2007, en la Junta General de Accionistas, se acordó la reducción de capital social mediante la adquisición de acciones propias para amortizarlas (según el acuerdo de Separación Societaria y la Oferta Pública de Adquisición de acciones comentada en la Nota 1), y se ejecutó por los acuerdos del Consejo de Administración de 26 de Julio, 1 de Octubre y 4 de diciembre de 2007. La Sociedad finalmente ha reducido su capital en la cuantía de 66.047.208 euros por medio de 44.031.955 acciones que la Sociedad ostentaba en autocartera.

Igualmente en la Junta General de Accionistas del 28 de Junio de 2007, se aprobó una ampliación del capital con una prima de emisión de 81,71 euros por acción para proporcionar las reservas suficientes para ejecutar la reducción de capital social mediante la adquisición de acciones propias, comentada anteriormente. Esta ampliación se completó con un total de 6.808.894 acciones por un importe de 10.212 miles de euros el 13 de noviembre de 2007.

Al 31 de diciembre de 2007, el capital social está representado por 69.653.472 acciones al portador de 1,5 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Al 31 de diciembre de 2007, 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 3% 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 2007, son los siguientes:

Denominación Social del Accionista	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Grupo Sanahuja.	-	49.115.925	49.115.925	70,51%
ING Group .	-	4.665.192	4.665.192	6,70%
Citigroup Global Markets Limited	3.134.406	-	3.134.406	4,50%
Credit Suisse Group	-	3.387.578	3.387.578	4,86%
Total	3.134.406	57.168.695	60.303.101	86.58%

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 Indirectas	% Participación en Metrovacesa
Grupo Sanahuja		
Sacresa Terrenos Promoción, S.L	5.729.396	8,23%
Cresa Patrimonial, S.L	37.269.487	53,51%
Grupo de Empresas HC, s.a	5.347.156	7,68%
Undertake Options, S.L	769.886	1,11%
ING Group N.V		
ING Bank N.V	4.102.590	5,89%
Otras participaciones	562.602	0,81%
Credit Suisse Group		
Credit Suisse Securities (Europe) Limited	3.359.697	4,82%
Otras participaciones indirectas	27.881	0,04%

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.

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.

En el ejercicio 2007, la ampliación llevada a cabo se ha realizado con una prima de emisión de 81,71 euros por acción, lo que ha supuesto un aumento de este epígrafe en 556.357 miles de euros.

c) Reservas de la Sociedad Dominante

En este epígrafe al 31 de diciembre de 2007 se incluyen, entre otras:

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 2007 y 2006 ascendía a 30.537 miles de euros respectivamente, alcanzando el 20% del capital social al 31 de diciembre de 2007, 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 2006 y ha mantenido el mismo saldo al 31 de diciembre de 2007.

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.I). Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 existen dichas reservas por importes de 968 y 2.070 miles de euros, equivalentes al importe de las 13.413 y 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 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 existía 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 2007 y 2006 es el siguiente:

Sociedad	Miles de Euros	
	2007	2006
Integración global:		
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	5.103	2.518
Desarrollo Comercial de Lleida, S.A.	(782)	(780)
Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.	3.607	(112)
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	18.294	(874)
Metropark Aparcamientos, S.A.	(161)	8.355
Metroparque, S.A.	78.300	99.358
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A.	(4.296)	(5.577)
Durbask, S.A.	48	40
La Maquinista Vila Global, S.A.	131.531	93.643
Metrovacesa Iberoamericana, S.A.	1.079	1.448
Metrovacesa Rentas, S.A.	(240)	(2.664)
Inmobiliária Metrogolf, S.A.	2.339	1.995
Valnim Edificaciones, S.L.	(94)	(88)
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	7	6
Inmobiliaria Zabálburu Gestora de Comunidades, S.A.	(1)	2
Holding Jaureguizar 2002, S.A.	1.726	2.839
Bami Berlín Grundstück GMBH	(999)	(587)
Bami Berlín Verwaltungs GMBH	3	2
Bami Berlín Objekt GMBH	(10.606)	(12.154)
Áreas Comerciales de Estaciones de Tren Españolas, S.A.	(16)	(16)
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	19.417	11.470
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	3.119	(680)
Metropolitana Castellana, S.L.	17.380	4.669
Acoghe, S.L.	(241)	(962)
Star Inmogestión, S.A.	2	(9)
Zimgurmun Iberia, S.L.	(4)	(4)
Sadorma 2003, S.L.	(33)	(4)
Global Murex Iberia, S.L.	(165)	(4)
Habitatrix, S.L.	(50)	(18)
Pentapolitano, S.A.	(29)	(1)
Grupo Gecina		44.372
Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.L.	(286)	-
Platin 173 Gmbh	(3)	-
Integración proporcional:		
Fonfir 1, S.L.	(738)	(760)
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A.	(2.149)	(2.112)
Inmobiliária Duque de Avila, S.A.	514	402
Grupo Pegesa	30.519	29.264
Promotora Metrovacesa, S.L.	1.465	1.278
Valleverde Promotora Cántabro Leonesa, S.L.	522	(448)
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	595	(12)
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	594	(12)
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	595	(12)
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	594	(12)
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	(133)	(79)
	296.327	273.680

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 2007 y 2006 es el siguiente:

Sociedad	Miles de Euros	
	2007	2006
Valdicsa, S.A.	(371)	(48)
Espacios del Norte, S.A.	(125)	(108)
Campus Patrimonial, S.A.	2.192	17
Grupo Promociones Coto de los Ferranes	12.320	7.350
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	855	1.004
Grupo Planiger	(751)	(1.595)
L'Esplai Valencia, S.A.	45	23
Grupo Asturcontinental	1.118	551
Resiter Integral, S.A.	(2)	(3)
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	423	134
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	7	7
Jaureguizahar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	5.760	5.408
Nova Cala Villajoyosa, S.A.	-	(319)
Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A.	2.447	1.700
Planiger Milenium, S.A.	(30)	(31)
Globalmet, S.A.	(15)	(71)
Promociones Vallebramen, S.L.	(246)	(101)
Fuencarral Agrupanorte, S.L (antigua Alqlunia, S.L)	(2)	-
Margen Derecha, S.L.	-	(67)
	23.625	13.851

f) **Diferencias de conversión**

El detalle de las diferencias de conversión al 31 de diciembre de 2007 y 2006 es el siguiente:

Sociedad	Miles de Euros	
	2007	2006
Metrovacesa Iberoamericana, S.A.	(4.841)	(4.226)
Pentapolitano, S.A	3.613	-
	(1.228)	4.226

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 2007 y 2006 se presenta seguidamente:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Saldo inicial	43.691	(1.641)
Incorporación de sociedades al Grupo	437	-
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el periodo	(42.532)	45.332
Saldo final	1.596	43.691

Los ajustes en patrimonio por valoración y tipo de derivados son los siguientes (véase Nota 20):

	Miles de euros
	2007
Derivados de tipos de interés	67.950
Derivados de tipo de interés en libras	(2.635)
Derivados por tipo de cambio	(5.035)
Derivados de inflación	(2.614)
Gilt Lock	(56.708)
Otros	1.322
Efecto antes de impuestos	2.280
Reservas netas de impuestos	1.596

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 2007 la Sociedad posee 13.413 acciones propias representativas de un 0,2% del capital social de la Sociedad Dominante. El valor nominal de dichas acciones asciende a 20 miles de euros, siendo el precio medio de adquisición 72 euros. La Sociedad Dominante ha dotado la correspondiente reserva por acciones propias al 31 de diciembre de 2007.

Las operaciones realizadas durante los ejercicios 2007 y 2006 con acciones de la Sociedad Dominante, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 377/1991, se detallan a continuación:

	Acciones Directas	Miles de Euros	% sobre Capital
Saldo al 1 de enero de 2006	-	-	-
Compras	156.129	9.096	0,15%(*)
Ventas	128.753	7.026	0,13%(*)
Saldo al 31 de diciembre de 2006	27.376	2.070	0,03%(*)
Compras	44.032.888	2.225.606	41,20%(**)
Amortización	(44.031.955)	(2.225.495)	38,73%(**)
Ventas	(14.896)	(1.213)	0,02%(***)
Saldo al 31 de diciembre de 2007	13.413	968	0,02%(***)
Resultado reconocido en reservas en 2006 (neto de impuestos)		655	
Resultado reconocido en reservas en 2007 (neto de impuestos)		544	

(*) Sobre el número de acciones en circulación al 31-12-2006.

(**) Las compras se han calculado sobre el número de acciones antes de la ampliación de capital de octubre 2007 y la amortización después de la ampliación de capital

(***) Sobre el número de acciones en circulación al 31-12-2007.

El precio medio de compra de acciones de la Sociedad Dominante en el ejercicio 2007 fue de 76 euros por acción y el precio medio de venta de acciones de la Sociedad Dominante en el ejercicio 2007 fue de 70,15 euros por acción (58,26 euros y 59,66 euros, respectivamente, por acción en el ejercicio 2006).

i) Dividendo a cuenta

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó el 19 de diciembre de 2007 la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2007 por importe de 139.307 miles de euros, correspondiente a 2 euros por acción, que al 31 de diciembre de 2007 figuraba registrado en el epígrafe "Otros pasivos corrientes" del pasivo del balance de situación consolidado. El dividendo tiene previsto pagarse en el primer trimestre del 2008, una vez liquidada la Oferta Pública de Adquisición de Acciones que ha promovido el Grupo Sanahuja (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 2007 y 2006 y el "Resultado atribuible a intereses minoritarios" en el ejercicio 2007 y 2006 se presenta a continuación:

Sociedad	Miles de Euros			
	2007		2006	
	Intereses Minoritarios	Resultado Atribuible a Intereses Minoritarios	Intereses Minoritarios	Resultado Atribuible a Intereses Minoritarios
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	6.574	2.884	3.845	1.077
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	41.217	15.248	26.946	5.001
Áreas Comerciales de Estaciones de Tren Españolas, S.A.	891	(1)	441	-
Durbask, S.A.	94	3	91	3
Star Inmogestión, S.A.	-	-	-	(4)
Valnim Edificaciones, S.L.	127	(3)	130	-
MVC Koenigsallee LP I S.à r.l.	48	(1)	-	-
MVC Koenigsallee LP II S.à r.l.	97	(2)	-	-
MVC Koenigsallee LP III S.à r.l.	155	(3)	-	-
MVC Koenigsallee LP IV S.à r.l.	37	(1)	-	-
MVC Koenigsallee LP V S.à r.l.	75	(1)	-	-
Grupo Gecina	-	-	1.940.705	489.266
	49.315	18.123	1.972.158	495.343

El movimiento habido en el capítulo "Intereses minoritarios" ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Saldo inicial	1.972.158	1.538.481
Participación en el resultado (Nota 26-g)	18.123	495.343
Dividendos	-	(68.039)
Cambios perímetro de consolidación	(1.940.293)	-
Otras variaciones	(673)	6.373
Saldo final	49.315	1.972.158

Los cambios en el perímetro de consolidación en el ejercicio 2007 se deben principalmente a la salida del perímetro de la sociedad Gecina lo que supone una disminución del epígrafe de "Intereses minoritarios" por importe de 1.940.293 miles de euros.

Los socios externos con una participación superior al 10% en alguna sociedad del Grupo son los siguientes:

	Porcentaje de participación
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.: Comunidades y Promociones Urbanas, S.A.	20,00%
Paseo Comercial Carlos III, S.A.: Grupo de Empresas Alonso, S.L.	30,65%

	Porcentaje de participación
Juan Benigno Alonso Alarcón y Aurora Mordillo Paniagua	17,33%
Áreas Comerciales en Estaciones de Trenes Españolas, S.A.:	
ADIF	40,00%
Valnim Edificaciones, S.L.:	
Campus Alquiler S.L.	36,36%
Grupo Gecina:	
Predica	10,26%

19. Provisiones

a) Provisiones no corrientes

El movimiento habido en las cuentas de provisiones no corrientes en los ejercicios 2007 y 2006 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros				
	Para Actas Fiscales	Fondo de Reversión	Para Pensiones	Otras Provisiones	Total
Saldo al 1 de enero de 2006	30.668	1.777	4.525	20.851	57.821
Incorporaciones y salidas al perímetro	-	-	-	197	197
Dotaciones	1.481	45	866	12.214	14.606
Aplicaciones	(2.279)	-	(359)	(12.026)	(14.664)
Saldo al 31 de diciembre de 2006	29.870	1.822	5.032	21.236	57.960
Incorporaciones y salidas al perímetro	(23.667)	-	(5.020)	(8.149)	(36.836)
Dotaciones	6.344	47	2	10.034	16.427
Aplicaciones	(7.406)	-	-	(8.298)	(15.704)
Saldo al 31 de diciembre de 2007	5.141	1.869	14	14.823	21.847

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.

Las adiciones por incorporaciones al perímetro en el ejercicio 2006 corresponden fundamentalmente a las provisiones por actas fiscales del Grupo Gecina y a los pasivos por retribuciones post-empleo de dicho subgrupo, que en 2007 se aplicaron debido a la salida del perímetro de dicho Grupo.

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 2007 y 2006 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros
	Provisiones Corrientes
Saldo al 1 de enero de 2006	61.512
Dotaciones	56.887
Aplicaciones	(51.278)
Saldo al 31 de diciembre de 2006	67.121
Dotaciones	46.299
Aplicaciones	(48.560)
Saldo al 31 de diciembre de 2007	64.860

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.

20. Deuda financiera

a) Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 el detalle de las deudas con entidades de crédito es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Deuda por intereses	80.638	136.736
Gastos de formalización de deudas (Nota 14)	(36.809)	(56.729)
Instrumentos de cobertura	67.704	17.029
Pagarés de empresa	-	250.000
Deudas con entidades de crédito	7.152.161	7.823.018
Total deuda financiera	7.263.694	8.170.054
Vencimientos previstos:		
2007	-	1.044.027
2008	1.702.085	342.782
2009	373.151	225.061
2010	196.778	135.151
2011	718.673	1.345.664
2012	704.960	-
Más de cinco años	3.500.343	5.060.340
Instrumentos de cobertura	67.704	17.029
Total deuda financiera por vencimiento	7.263.694	8.170.054
Saldos incluidos en pasivo corriente	1.931.536	1.139.023
Saldos incluidos en pasivo no corriente	5.332.158	7.031.031

La valoración de los instrumentos de cobertura asciende a 67.704 miles de euros y se han clasificado como "Deudas con entidades de crédito" en el pasivo no corriente.

Al 31 de diciembre de 2007 el detalle de los préstamos bancarios es el siguiente (sin incluir instrumentos de cobertura, ni leasing, ni gastos de formalización como menor deuda):

Total Grupo	Miles de Euros								
	Límite	Saldo Dispuesto	Vencimiento						Más de 5 Años
			2008	2009	2010	2011	2012		
Deuda por intereses	80.638	80.638	80.638	-	-	-	-	-	
Préstamos y pólizas de crédito	979.866	522.630	161.714	174.701	111.215	-	-	75.000	
Préstamos sindicados	3.209.965	3.209.965	-	-	-	641.993	641.993	1.925.979	
Préstamos hipotecarios subrogables (existencias)	338.458	226.027	136.510	89.517	-	-	-	-	
Préstamos hipotecarios: Existencias	85.498	85.498	13.257	8.240	24.692	13.643	1.861	23.805	
Inmovilizado material	3.161.226	3.108.041	1.347.029	100.439	60.871	63.037	61.106	1.475.559	
	7.855.651	7.232.799	1.739.148	372.897	196.778	718.673	704.960	3.500.343	

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 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 1,5%.

Al 31 de diciembre de 2007 las sociedades del Grupo tenían préstamos y pólizas de crédito no dispuestas por importe de 622.850 miles de euros, 751.795 miles de euros en 2006, lo que junto a la generación de flujos de caja por la propia actividad y la renovación de pólizas de crédito que vencen en el 2008 da lugar a un saldo de líneas disponibles que cubre suficientemente cualquier necesidad del Grupo de acuerdo con los compromisos existentes a corto plazo (véase Nota 31).

La deuda financiera con entidades de crédito del Grupo se encuentra distribuida entre un total de 66 entidades financieras. Las cinco primeras entidades financieras proporcionan el 47,12% de la deuda financiera con entidades de crédito del Grupo. El 75% del endeudamiento financiero con entidades de crédito se encuentra distribuido entre 12 entidades.

Con fecha 31 de enero de 2006, el préstamo sindicado firmado el 26 de mayo de 2005 para la adquisición de Gecina 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, lo que permitió 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 continuó siendo el Royal Bank of Scotland.

Con fecha 1 de Julio de 2007, la Sociedad ha realizado una nueva modificación del préstamo sindicado de Gecina. El importe dispuesto al 31 de diciembre de 2007 asciende a 3.209.965 miles de euros. Esta modificación del préstamo sindicado tenía como motivo cambiar unas de las cláusulas del vencimiento anticipado que consistía en el cambio de accionariado dentro del grupo Metrovacesa. 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". Entre los ratios del préstamo sindicado destacamos los siguientes: EBITDA/Gastos Financieros: 2,0 al 31 de diciembre del 2007, Deuda Neta/GAV inferior al 60% al 31 de diciembre del 2007 y Net Asset Value desde 31 de diciembre de 2007 no inferior a 3.000 millones de euros. Al 31 de diciembre de 2007 dichos ratios financieros se cumplen.

En el ejercicio 2007 se han imputado a resultados la totalidad de los gastos de formalización del préstamo sindicado anterior de Gecina que quedaban pendientes de amortizar al 31 de diciembre de 2006 (37.755 miles de euros).

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 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	2007	2008	2009	2010	2012	Resto
Interest Rate Swap	agosto-08	25.650	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	agosto-08	49.500	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	agosto-08	25.650	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	agosto-08	17.100	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	agosto-08	17.100	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	agosto-10	63.000	191.250	184.500	-	-	-
Interest Rate Swap	abril-10	26.573	26.374	26.174	-	-	-
Interest Rate Swap	enero-10	20.174	18.774	17.274	-	-	-
Interest Rate Swap	abril-10	41.764	39.098	36.433	-	-	-
Interest Rate Swap	febrero-10	82.643	79.826	74.068	-	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-09	52.875	43.125	-	-	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-09	52.875	43.125	-	-	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-09	26.437	21.562	-	-	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-10	57.000	48.000	37.500	-	-	-
Interest Rate Swap	febrero-10	31.999	30.914	29.715	-	-	-
Interest Rate Swap	febrero-10	30.935	29.850	28.651	-	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-09	26.437	21.562	-	-	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-09	26.437	21.562	-	-	-	-
Interest Rate Swap	junio-10	33.444	32.382	31.212	-	-	-
Interest Rate Swap	junio-10	33.444	32.382	31.212	-	-	-
Interest Rate Swap	Junio-10	18.600	17.900	17.100	-	-	-
Interest Rate Swap	marzo-10	931.100	816.020	700.941	-	-	-
Interest Rate Swap	marzo-10	479.658	420.374	361.091	-	-	-
Interest Rate Swap	septiembre-10	197.506	173.095	148.684	-	-	-
Interest Rate Swap	marzo-10	49.377	43.274	37.171	-	-	-
Interest Rate Swap	marzo-10	49.377	43.274	37.171	-	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-12	78.362	76.086	73.811	71.535	69.259	-
Interest Rate Swap	agosto-12	-	34.373	34.026	33.678	33.331	-
Interest Rate Swap	agosto-13	-	48.667	47.930	47.070	46.086	45.103
Interest Rate Swap	septiembre-10	66.199	66.199	66.199	-	-	-
Interest Rate Swap	Julio-09	66.349	62.349	-	-	-	-
Interest Rate Swap	enero-10	18.952	17.147	15.342	-	-	-
Interest Rate Swap	enero-11	115.442	111.716	107.870	103.693	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-18	24.000	23.598	22.981	22.201	21.300	20.388
Interest Rate Swap	octubre-12	161.000	96.600	96.600	96.600	96.600	-
Interest Rate Swap	octubre-15	8.800	7.950	7.100	6.250	5.400	4.550
Interest Rate Swap	noviembre-08	1.104.000 (*)	-	-	-	-	-
		4.109.761	2.738.471	2.270.754	381.027	271.977	70.041

(*) Importe convertido a euros a tipo de cambio de cierre de ejercicio.

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 2,7% y el 4,7% para el ejercicio 2007.

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:

Tipo de Operación	Tasa de Inflación	Miles de Euros	Vencimiento
Swap de inflación	3,07%	17.478	abril-14
Swap de inflación	3,07%	3.400	septiembre-14
Swap de inflación	3,07%	26.450	noviembre-14
Swap de inflación	3,07%	25.035	diciembre-14
Swap de inflación	3,07%	12.014	enero-15
Swap de inflación	3,07%	18.270	febrero-15
		102.647	

En este ejercicio 2007, la participada Pentapolitano, S.A y con motivo de la operación de compra del HSBC ha contratado un "Gilt lock" adicionalmente a las coberturas comentadas, que asegura el tipo de emisión de bonos que se formalizará en el ejercicio 2008 con un vencimiento a 17 años (hasta marzo del 2025) a un yield del 4,896%. Este derivado tiene una valoración a cierre negativa de 41.586 miles de libras esterlinas.

El gasto o ingreso financiero neto procedente de estas operaciones y registrado al cierre de los ejercicios 2007 y 2006 ha ascendido a 29.178 miles de euros como ingreso y a 11.104 miles de euros como gasto, respectivamente.

El valor razonable de las permutas financieras del grupo al 31 de diciembre de 2007 (sin incluir el Gilt lock) se estima en 80.135 miles de euros positivos, que incluye 12.185 miles de euros consecuencia de las liquidaciones devengadas y no abonadas a cierre de ejercicio, de los que 82.750 miles de euros positivos corresponden a los contratos de permuta de tipos de interés y 2.615 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 2007 y 2006 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 2007 y 2006 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 2006 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 2006 se reconocían en la cuenta de resultados consolidada, en el epígrafe "Ingresos financieros", por un importe de 58.785 miles de euros, que correspondían 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 2007 y 2006 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Cuotas de Arrendamiento Mínimas	
	2007	2006
Menos de un año (Incluye intereses devengados y no devengados)	226	44.495
Entre dos y cinco años	360	181.204
Más de cinco años	-	338.448
Importes a pagar por arrendamientos financieros (Nota 11)	586	564.147
Menos- Gastos financieros futuros (pendiente de devengo)	(107)	(119.667)
Valor actual de obligaciones por arrendamiento	479	444.480
Saldos incluidos en el pasivo corriente	226	26.719
Saldos incluidos en el pasivo no corriente	253	417.761

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, al 31 de diciembre de 2006 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			
19 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
1 de junio de 2004	498.139	498.280	997	1.000	500.000	4,875%	1 de junio de 2012
Total valor emisión	1.343.966	1.343.586					

Con motivo de la salida del perímetro de consolidación de Gecina, al 31 de diciembre de 2007 no existen saldos por este concepto.

21. Otros pasivos corrientes y no corrientes

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2007 y 2006 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2007		2006	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Efectos a pagar	20.609	-	30.289	-
Fianzas y depósitos recibidos	32.730	79	94.142	741
Dividendo a pagar (Nota 3)	-	139.307	-	101.787
Remuneraciones pendientes de pago	-	7.501	-	10.090
Otras deudas	55.731	6.119	9.949	8.857
Ingresos diferidos	1.188	1.459	1.237	3.592
Total bruto	110.258	154.465	135.617	125.067

El saldo del epígrafe "Otras deudas" corresponde principalmente a la cuenta por pagar pendiente de vencimiento derivada de la compra de uno de los suelos finalmente transmitidos a la sociedad Bami Newco, S.A consecuencia de la operación de venta de activos descrita en la Nota 10. En el epígrafe "clientes y efectos a cobrar" se encuentra la cuenta por cobrar por 52.752 miles de euros con dicha sociedad que se liquidará, en base a dicho acuerdo, cuando la Sociedad Dominante efectúe este pago.

En el epígrafe "Fianzas y depósitos recibidos" se recogen, fundamentalmente, los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía. La variación del ejercicio 2007 se debe principalmente a la salida del perímetro del Grupo Gecina que al 31 de diciembre de 2006, aportaba al Grupo consolidado 62.052 miles de euros por este concepto.

22. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2007 y 2006 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Proveedores	179.617	427.592
Proveedores efectos a pagar	171.386	138.592
Anticipos de clientes	137.525	214.967
	488.528	781.151

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.

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.

La sociedad ha optado por la aplicación del Régimen de Consolidación Fiscal regulado en el capítulo VII del título VII del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (TRIS), con efectos a partir del 1 de enero hasta el 31 de diciembre de 2008, según la cual Metrovacesa S.A reúne los requisitos para ser considerada sociedad dominante del grupo (véase Nota 32).

b) Ejercicios sujetos a inspección fiscal

Con fecha 29 de noviembre de 2006, la Agencia Tributaria inició actuaciones inspectoras respecto a los siguientes impuestos y periodos referidos a Metrovacesa S.A.:

Concepto	Períodos
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 2007 quedan abiertos a inspección en Metrovacesa, S.A. los ejercicios 2005, 2006 y 2007 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 únicamente abiertos el Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2003.

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.

Al 31 de diciembre de 2007, 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							
	2007				2006			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Impuesto sobre beneficios anticipado Hacienda Pública deudora por diversos conceptos	29.273	95	-	-	33.323	-	-	-
Hacienda pública por IVA	-	-	-	-	-	-	-	-
Hacienda Pública acreedora por Impuesto sobre Sociedades	-	18.794	-	90.950	-	167.306	-	12.452
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	31.676	-	9.510	-	20.345	-	43.151
"Exit Tax" Régimen SIIC	-	-	-	3.166	-	-	-	1.029
Hacienda Pública acreedora por conceptos fiscales	-	-	-	-	-	-	22.500	16.277
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	-	-	-	4.071	-	445
Impuesto sobre beneficios diferido	-	-	887.508	421	-	-	-	17.354
	29.273	50.565	887.508	104.047	33.323	191.722	842.699	90.708

d) Conciliación de los resultados contable y fiscal

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2007 y 2006 con la base imponible de la Sociedad Dominante del citado impuesto, es como sigue:

	Miles de Euros					
	2007			2006		
	Aumento	Disminución	Total	Aumento	Disminución	Total
Resultado contable (antes de impuestos)			389.415			450.688
Diferencias permanentes	1.169	(180.419)	(179.250)	216	(171.650)	(171.434)
Diferencias temporales	5.393	(16.112)	(10.719)	7.376	(17.270)	(9.894)
Base imponible (resultado fiscal)	6.562	(196.531)	199.446	7.592	(188.920)	269.360
Cuota			64.820			94.276
Deducciones			(63.840)			(29.874)
Retenciones			(2.597)			(698)
Pagos a cuenta			(28.933)			(29.716)
Cuenta a pagar			(30.550)			33.988

La Sociedad ha reconocido como mayor gasto por impuesto sobre sociedades un importe de 4.948 miles de euros correspondiente, principalmente, a un ajuste de regularización realizado sobre la estimación efectuada en el ejercicio 2006 de la reversión de impuestos anticipados y diferidos al tipo impositivo correspondiente.

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 178.779 miles de euros (166.009 miles de euros en el ejercicio 2006) 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 (11.799 miles de euros en el ejercicio 2006) 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 produjo 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
2007	1.489
	12.241

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 2007 y 2008 se ha aplicado el nuevo régimen de deducción en la cuota, habiéndose generado una deducción por este concepto de 34.117 miles de euros y 26.669 miles de euros, respectivamente.

Asimismo, se ha registrado la deducción en la cuota por doble imposición interna que en 2007 y 2006 ha ascendido a 29.772 y 3.134 miles de euros, respectivamente.

El gasto por impuesto sobre sociedades consolidado de los ejercicios 2007 y 2006 se detalla como sigue:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Resultado contable Sociedad Dominante	389.415	450.688
Diferencias permanentes Sociedad Dominante	(179.250)	(171.434)
Resultado ajustado	210.165	279.254
Cuota (En el ejercicio 2007 a 32,5%)	68.304	97.739
Deducciones	(63.840)	(29.874)
Otros ajustes		-
Gasto por impuesto Sociedad Dominante	4.464	67.865
Gastos por impuesto sobre sociedades resto sociedades del perímetro	20.789	9.575
Ajustes NIIF y cambios de tipos	203.952	62.168
Otros ajustes de consolidación	(8.812)	(9.035)
Impuesto sobre las ganancias	220.393	130.573

El tipo efectivo del Grupo ha sido del 1,5% en el ejercicio 2007 (10,8% en 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, en el año 2006, el efecto del cambio en los tipos impositivos.

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 2007 y 2006 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%

Por este motivo, en el ejercicio 2006, el Grupo procedió 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 registró 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.

En relación con la operación de segregación de Gecina S.A, el Grupo ha considerado que esta operación esta exenta del impuesto del 14,495% de la plusvalía generada, por tratarse de un canje de valores.

Los orígenes de los impuestos diferidos registrados en ambos ejercicios son:

Impuestos Diferidos Deudores con Origen en:	Miles de Euros	
	2007	2006
Pérdidas por deterioro de activos materiales e inmateriales	-	806
Pérdidas por deterioro de activos financieros no corrientes	-	3.412
Provisiones por actas fiscales	-	640
Otras provisiones	-	645
Imputación de gastos de a resultados	11.770	1.628
Activación de bases imponibles negativas	10.261	16.054
Reversión de ventas de promociones bajo criterio NIIF	2.218	3.821
Eliminación de activos intangibles	5.024	5.149
Valoración de derivados a mercado	-	-
Otros	-	1.168
	29.273	33.323

Impuestos Diferidos Acreedores con Origen en:	Miles de Euros	
	2007	2006
Plusvalías de fusión	20.643	20.643
Diferimiento por reinversión	11.721	12.205
Amortización acelerada	-	539
Plusvalías asignadas a activos	843.587	576.584
Provisión para impuestos	-	135.035
Revalorización de activos en sociedades del Grupo Gecina no acogidas al régimen SIIC	-	49.670
Valoración de derivados a mercado	836	18.775
Otros	10.721	6.748
	887.508	820.199

El epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos y otras deudas tributarias" del balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2007 y 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. Adicionalmente y por la adquisición por parte de la Sociedad Dominante de Vertiarama, S.L. y Monteburgos, S.L. se ha generado en el ejercicio 2007 un impuesto diferido por importe de 17.530 y 46.192 respectivamente (véase Nota 9).

Por otro lado, se incluye en este epígrafe 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 2007 y 2006 de 726.825 y 576.584 miles de euros, respectivamente.

En el ejercicio 2006, se incluyó 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 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 de 49.670 miles de euros, 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.

A continuación se presentan los principales activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos por el Grupo y las variaciones habidas durante el ejercicio:

Descripción	Miles de Euros	
	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo
Saldo al 1 de enero de 2006	60.503	(653.767)
Variación por pérdidas por deterioro de activos materiales e inmateriales	(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 y por revalorización	-	(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)
Saldo al 31 de diciembre de 2006	33.323	(820.199)
Variación por pérdidas por deterioro de activos materiales e inmateriales	(806)	-
Variación por pérdidas por deterioro de activos financieros no corrientes	(3.412)	-
Variación por provisiones por actas fiscales	(640)	-
Variación por otras provisiones	(645)	-
Variación por diferimiento por reinversión	-	484
Variación por amortización acelerada	-	-
Variación por plusvalías asignadas a activos en el proceso de consolidación y por revalorización	-	(267.003)
Imputación de gastos de formalización a resultados	11.327	-
Imputación de gastos de comercialización a resultados	(1.185)	-
Activación de Bases Imponibles Negativas	(5.793)	-
Reversión de ventas de promociones bajo criterio NIIF	(1.603)	-
Eliminación de activos intangibles	(125)	-
Valoración de derivados a mercado	-	17.939
Reversión de la provisión por terminación de obra por cambio de criterio en venta de promociones	-	-
Variación por provisión para impuestos	-	-
Salida del perímetro de la sociedad participada Gecina	-	184.705
Otros	(1.168)	(3.434)
Saldo al 31 de diciembre de 2007	29.273	887.508

24. Planes por retiro

El saldo al 31 de diciembre de 2007 y 2006 por este concepto asciende a 13 y 12 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 2007.

Por otro lado, el Grupo Gecina en el ejercicio 2006 contaba con una serie de compromisos originados por indemnizaciones de retiro del personal, así como compromisos de jubilación complementarios a determinados trabajadores suponiendo al 31 de diciembre de 2006 y 2005 un pasivo por estos conceptos por importe de 5.020 no siendo significativo su impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2006.

Adicionalmente, en el Grupo Gecina, los compromisos complementarios de jubilación a determinados trabajadores se encontraban 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, era 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 aplicaba 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 2007 y 2006 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Por impugnaciones para Impuestos y Tributos	19.446	26.865
Por cantidades entregadas a cuenta por clientes	114.870	173.903
Por compra de suelos	166.248	789.102
Por obligaciones pendientes en terrenos y urbanizaciones	147.571	149.193
Por garantías a empresas del Grupo	2.146	2.188
	450.281	1.141.251

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:

	Miles de Euros							
	2007				2006			
	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	30.825	138.956	5.313	170	40.306	99.155	5.277	2
Asturias y Cantabria	5.666	34.982	-	202	35.558	10.524	-	149
Baleares	-	151	-	-	-	2.845	1	-
Berlín	-	-	713	-	-	-	251	-
Buenos Aires	-	-	375	-	-	-	341	-
Canarias	-	-	2.624	-	-	-	651	87
Castilla la Mancha	-	17.921	6.019	236	13	12.544	5.563	102
Castilla y León	757	42.167	340	95	2.814	59.344	213	448
Cataluña	-	103.114	27.537	18	-	119.736	22.562	16
Galicia	-	7.378	753	2	12.666	27.226	741	-
Levante	-	90.863	25.327	(25)	-	89.032	23.064	2.432
Lisboa	-	817	731	112	-	360	587	133
Londres	-	-	34.601	-	-	-	-	-
Madrid	-	131.512	134.538	7.241	1.007	171.214	133.955	736
Murcia	-	24.773	9.285	73	-	29.856	1.635	1.404
País Vasco	-	18.464	8.700	1	-	-	7.303	13
	37.248	611.098	256.856	8.125	92.364	621.836	202.144	5.522

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2007 y 2006 existen una serie de compromisos de venta de diferentes solares por importe de 16.137 y 6.520 miles de euros, respectivamente de los cuales 6.909 y 948 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 2007 y 2006 ascienden a 595.159 y 910.775 miles de euros respectivamente, de los cuales 119.265 y 185.136 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 1.434 y 2.399 miles de euros correspondientes a las cantidades entregadas para la reserva de ventas sobre promociones con un precio de venta que asciende a 78.868 y 137.707 miles de euros, en los años 2006 y 2007 respectivamente.

En resumen, el Grupo ha cerrado los ejercicios 2007 y 2006 con unas ventas de promociones registradas en la cuenta de resultados de 611.098 y 621.836 miles de euros y con unos compromisos de venta, al 31 de diciembre de 2007 y 2006, materializados bien en contratos, bien en reservas, por un valor en venta total de 674.027 y 1.048.482 miles de euros, respectivamente.

En la fecha del balance de situación, el Grupo ha contratado con los arrendatarios (*) las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas:

	Millones de Euros	
	2007	2006
Menos de un año	185	441
Entre uno y cinco años	492	1.203
Más de cinco años	367	704
	1.044	2.348

(*) 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	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Coste de ventas	414.632	386.459	15.333	73.161	12.506	37.760	1.535	4.639	444.006	502.019
Aprovisionamientos	2.701	1.156	675	421	147	305	-	-	3.523	1.882
Variación de existencias	428.044	396.697	-	-	13.565	36.901	-	-	441.608	433.598
Gastos de personal	-	-	1.643	536	-	-	-	-	1.643	536
Servicios exteriores:	(4.723)	(4.999)	37.990	180.987	-	167	109	380	33.376	176.535
Reparac., conservación y Mantenimiento	-	-	31.033	175.727	-	-	63	343	31.096	176.070
Servicios profesionales Independientes	-	-	288	346	-	-	-	-	288	346
Primas de seguros	-	-	684	595	-	-	-	-	684	595
Suministros	-	-	4.113	3.291	-	-	46	37	4.159	3.328
Publicidad y comercialización	(4.723)	(4.999)	1.765	1.013	-	167	-	-	(2.959)	(3.819)
Otros servicios	-	-	107	16	-	-	-	-	107	16
Tributos	-	-	9.570	8.997	-	-	5	14	9.575	9.011
Otros gastos de gestión Corriente	235	1.618	1.035	788	140	560	1.421	4.245	2.831	7.211
Variación de provisiones	(11.022)	(6.479)	-	-	(1.346)	(173)	-	-	(12.368)	(6.652)
Repercusión a arrendatarios	-	-	(35.579)	(118.568)	-	-	-	-	(35.579)	(118.568)
Prestación de servicios e ingresos accesorios	(602)	(1.534)	-	-	-	-	-	-	(602)	(1.534)

c) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Sueldos, salarios y asimilados	31.115	27.430
Indemnizaciones	5.551	2.074
Seguridad Social	3.825	3.676
Otros gastos sociales	2.032	2.313
	42.523	35.493

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2007 y 2006 ha sido de 464 y 490 personas respectivamente, de las cuales pertenecían a la Sociedad Dominante 376 y 392 respectivamente. La distribución por categorías es la siguiente:

	Numero medio de empleados			
	2007			2006
	Mujeres	Hombres	Total	
Directivos	7	42	49	35
Jefes y Técnicos	73	120	193	186
Administrativos y comerciales	99	67	166	205
Oficios varios y subalternos	26	30	56	64
Total	205	259	464	490

d) Servicios exteriores

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Arrendamientos y cánones	1.884	1.656
Reparaciones, conservación y mantenimiento	19	21
Servicios profesionales independientes	16.412	5.775
Primas de seguros	1.857	1.330
Publicidad y comercialización	17.781	20.539
Suministros	872	991
Otros servicios exteriores	8.266	8.054
	47.091	38.366

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	
	2007	2006
Entidades asociadas:		
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	92	163
Espacios del Norte, S.A.	(180)	(17)
Nova Cala Villajoyosa, S.A.		(3)
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	22.706	-
L'Esplai Valencia, S.A.	(56)	156
Valdicsa, S.A.	(3)	(323)
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	1.298	1.888
Grupo Planiger	(414)	9844
Grupo Asturcontinental	726	567
Campus Patrimonial, S.A.	(357)	2.326
Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A.	147	747
Grupo Promociones Coto de los Ferranes	1.235	4.969
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	4.850	1.765
Planiger Milenium, S.A.	(140)	1
Globalmet, S.A.	12.981	57
Promociones Vallebramen, S.L.	(247)	(145)
Resiter Integral, S.A.	7	1
Promotora Residencial Gran Europa, S.L. (Grupo Pegesa)	-	-
Inmobiliaria Margen derecha, S.L.	-	67
Fuencarral Agrupanorte, S.L. (antigua Alqlunia 13, S.L.)	46	(2)
	42.691	13.061

f) Ingresos y gastos financieros

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Ingresos financieros:		
Intereses de inversiones financieras	32.727	1.969
	32.727	1.969
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos y otros	(373.890)	(219.194)
Gastos financieros capitalizados	50.285	45.335
	323.605	(173.859)
Resultado financiero	290.878	171.890

Dentro de la cuenta "Intereses de préstamos y otros" se incluye la amortización de los gastos de formalización de deuda por importe de 53 y 12 millones de euros a 31 de diciembre de 2007 y 2006 respectivamente.

Handwritten signature or mark

g) Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados de los ejercicios 2007 y 2006 ha sido la siguiente:



Sociedad	Miles de Euros					
	2007			2006		
	Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total	Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total
Integración global:						
Metrovacesa, S.A.	427.296	-	427.296	454.133	-	454.133
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	6.075	-	6.075	(1)	-	(1)
Metrovacesa Rentas, S.A.	8.608	-	8.608	888	-	888
Desarrollo Comercial de Lérida, S.A.	(1)	-	(1)	(2)	-	(2)
Durbask, S.A.	9	3	12	8	3	11
Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.	223	-	223	412	-	412
Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A.	14	-	14	1.265	-	1.265
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	40.509	-	40.509	19.562	-	19.562
La Maquinista Vila Global, S.A.	37.031	-	37.031	55.366	-	55.366
Metropark Aparcamientos, S.A.	6.473	-	6.473	3.758	-	3.758
Metroparque, S.A.	14.708	-	14.708	16.525	-	16.525
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	(24)	-	(24)	3	-	3
Inmobiliaria Zabálburu Gestora de Comunidades, S.A.	(7)	-	(7)	(6)	-	(6)
Holding Jaureguizahar 2002, S.A.	(9)	-	(9)	(25)	-	(25)
Valnim Edificaciones, S.L.	4	(3)	1	5	(4)	1
Metrovacesa Iberoamericana, S.A.	1.673	-	1.673	(305)	-	(305)
Acoghe, S.L.	1.337	-	1.337	700	-	700
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	15.878	15.248	31.126	10.627	5.001	15.628
Inmobiliaria Metrogolf, S.A.	34	-	34	344	-	344
Áreas Comerciales en Estaciones de Tren Españolas, S.A.	(1)	-	(2)	4	-	4
Metropolitana Castellana, S.L.	15.416	-	15.416	21.757	-	21.757
Star Inmogestión, S.A.	(6)	-	(6)	(7)	-	(7)
Bami Berlin Grundstück GMBH	(23)	-	(23)	(8)	-	(8)
Bami Berlin Verwaltungs GMBH	1	-	1	1	-	1
Bami Berlin Objekt GMBH	(42)	-	(42)	1.473	-	1.473
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	9.579	2.884	12.463	4.463	1.077	5.540
Zimgurmun Iberia, S.L.	(1)	-	(1)	(1)	-	(1)
Sadorma 2003, S.L.	525	-	525	46	-	46
Global Murex Iberia, S.L	16.687	-	16.687	74	-	74
Habitatrix, S.L.	(2)	-	(2)	21	-	21
Pentapolitano, S.A.	(46.386)	-	(46.386)	-	-	-
Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.L.	7.113	-	7.113	(286)	-	(286)
Project Maple I BV	(54)	-	(54)	-	-	-
Project Maple II BV	(160.874)	-	(160.874)	-	-	-
Platin 173 GmbH	(6.139)	-	(6.139)	-	-	-
Vertiarama, S.L	(1.898)	-	(1.898)	-	-	-
Global Carhucla, S.A	(2)	-	(2)	-	-	-
Konigsalle Sociedad civil	(4)	-	(4)	-	-	-
Loin, S.A	28	-	28	-	-	-
Jelone Holding BV	(22)	-	(22)	-	-	-
Mchg Philippen Beheer Bv	(30)	-	(30)	-	-	-
Monteburgos, S.L	120	-	120	-	-	-
MVC Koenigsalle LP I .S.à.r.l	1	(1)	-	-	-	-
MVC Koenigsalle LP II .S.à.r.l	2	(2)	-	-	-	-
MVC Koenigsalle LP III .S.à.r.l	3	(3)	-	-	-	-
MVC Koenigsalle LP IV .S.à.r.l	1	(1)	-	-	-	-
MVC Koenigsalle LP V .S.à.r.l	1	(1)	-	-	-	-
MVC Koenigsalle Fixtures S.à.r.l	30	-	30	-	-	-
MVC Koenigsalle GP S.à.r.l	(24)	-	(24)	-	-	-

Sociedad	Miles de Euros					
	2007			2006		
	Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total	Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total
Integración proporcional:						
Fonfir 1, S.L.	-	-	-	22	-	22
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A.	(543)	-	(543)	(37)	-	(37)
Inmobiliária Duque D'Avila, S.A.	2.076	-	2.076	108	-	108
Grupo Pegesa.	18.296	-	18.296	1.234	-	1.234
Valleverde Promotora Cántabro Leonesa, S.L.	(82)	-	(82)	1.012	-	1.012
Promotora Metrovacesa, S.A.	(1.274)	-	(1.274)	187	-	187
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	2	-	2	606	-	606
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	1	-	1	606	-	606
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	1	-	1	606	-	606
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	1	-	1	606	-	606
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	96	-	96	24	-	24
Método de la participación:						
Puesta en equivalencia:						
Espacios del Norte, S.A.	(180)	-	(180)	(17)	-	(17)
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	92	-	92	163	-	163
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	22.706	-	22.706	-	-	-
L'Espelai Valencia, S.A.	(56)	-	(56)	156	-	156
Valdicsa, S.A.	(3)	-	(3)	(323)	-	(323)
Resiter Integral, S.A.	7	-	7	1	-	1
Nova Cala Villajoyosa, S.A.	-	-	-	(3)	-	(3)
Grupo Planiger	(414)	-	(414)	844	-	844
Grupo Asturcontinental.	726	-	726	567	-	567
Campus Patrimonial, S.A.	(357)	-	(357)	2.326	-	2.326
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	1.298	-	1.298	1.888	-	1.888
Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A.	147	-	147	747	-	747
Planiger Milenium, S.A.	(140)	-	(140)	1	-	1
Globalmet, S.A.	12.981	-	12.981	57	-	57
Promociones Vallebramen, S.L.	(247)	-	(247)	(145)	-	(145)
Grupo Promociones Coto de los Ferranes	1.235	-	1.235	4.969	-	4.969
Jaureguizahar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	4.850	-	4.850	1.765	-	1.765
Inmobiliaria Margen Derecha, S.L.	-	-	-	67	-	67
Fuencarral Agrupanorte, S.L (antigua Alqlunia 13,S.L)	46	-	46	(2)	-	(2)
Activos destinados a la venta (Resultado por Actividades Interrumpidas)						
Grupo Gecina	799.947	-	799.947	1.182.678	489.266	1.671.944
	1.255.042	18.123	1.273.165	1.791.507	495.343	2.286.850

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 2007 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 Operación	Miles de Euros
Sacresa (sociedad vinculada a D. Román Sanahuja Pons, accionista significativo y Presidente del Consejo de Administración de Metrovacesa)	Metrovacesa, S.A.	Contractual y comercial	Opción de compra	5.601

Concesión a título gratuito por parte de Dragados 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 2.008 y 30 de junio de 2.012 situada en Hospitalet de Llobregat.

Tras la adquisición a favor de MVC y Sacresa del 18% y 32% indiviso del 50% de la parcela 11 respectivamente, los porcentajes sobre la citada parcela pasan a ser los que siguen: Sacresa (50%), MVC (36%) y Dragados (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 MVC, 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+coste de las eventuales obras realizadas sobre la parcela 11 que hayan sido asumidas por Dragados +IPC.

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 Operación	Miles de Euros
Cresa Patrimonial, S.L. (sociedad vinculada a D. Román Sanahuja Pons, accionista significativo y Presidente del Consejo de Administración de Metrovacesa)	Metrovacesa, S.A.	Aportación a ampliación de capital	Acuerdos de financiación: aportaciones de capital	500.000

Esta operación se refiere a la concesión de dos préstamos participativos por parte de Cresa Patrimonial, S.L. Unipersonal a Metrovacesa, S.A., por importe de 250.000 miles de euros cada uno formalizados el 16 de mayo de 2007. Dichos préstamos fueron concedidos con objeto de contribuir a la financiación de la adquisición por el Grupo del edificio que constituye la sede corporativa del Banco HSBC en Londres. Ambos préstamos presentaban vencimiento 31 de Diciembre de 2007, si bien finalmente se produjo la conversión de dichos préstamos en capital al tipo de emisión de 83,21 € por acción (véase Nota 18).

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 Operación	Miles de Euros
Sacresa Terrenos-2, S.L. (sociedad vinculada a D. Román Sanahuja Pons, accionista significativo y Presidente del Consejo de Administración de Metrovacesa)	Metrovacesa, S.A.	Participación en la promoción y desarrollo de proyectos en curso a aportar por el Grupo Sanahuja a Metrovacesa	Otros	30.000

Como continuación a los acuerdos societarios de separación alcanzados por los principales accionistas de Metrovacesa, S.A., (véase Nota 1), es intención del accionista principal el realizar una aportación de determinados activos inmobiliarios al Grupo, previa segregación de los mismos de su ámbito de dominio directo, en aras de evitar posibles conflictos de interés. En este sentido, el 21 de diciembre de 2007 se formalizó un contrato de aportación financiera, por parte de la Sociedad, a cuenta de la futura ampliación de capital en la sociedad "Sacresa Terrenos-2, S.L." a la cual se aportarán los activos señalados. La primera aportación, por importe de 30.000 miles de euros, fue realizada en la fecha de formalización de dicho contrato, estando previstas nuevas aportaciones por importe del 10.000 miles de euros adicionales durante el primer cuatrimestre de 2008. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, habían sido aportados en total 50.000 miles de euros.

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 Operación	Miles de Euros
Sacresa Terrenos Promoción, S.L. (sociedad vinculada a D. Román Sanahuja Pons, accionista significativo y Presidente del Consejo de Administración de Metrovacesa)	Metrovacesa, S.A. - Promotora Metrovacesa, S.L.	Renuncia de Metrovacesa al derecho de adquisición preferente sobre participaciones en Promotora Metrovacesa	Derechos de adquisición preferente	-

Durante el mes de diciembre de 2007 se ha producido la transmisión de la participación del 50% que Anida, S. ostentaba en la sociedad del Grupo Promotora Metrovacesa, S.L., en la cual Metrovacesa, S.A. participa en el 50% restante. La transmisión ha sido realizada a favor de Sacresa Terrenos Promoción, S.L., una vez se ha realizado la renuncia por parte de Metrovacesa al derecho de adquisición preferente las participaciones transmitidas.

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 Operación	Miles de Euros
Bami Newco, S.A., vinculada a D. Joaquín Rivero Valcarce	Metrovacesa	Venta de activos inmobiliarios según Acuerdo de Separación	Venta de bienes	511.528

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 Operación	Miles de Euros
Bami Newco, S.A., vinculada a D. Joaquín Rivero Valcarce	Metrovacesa	Gastos asociados a la venta de activos según Acuerdo de Separación	Gastos de estructura y otras imputaciones	4.917
Bami Newco, S.A. y Gecina Sucursal en España, vinculadas a D. Joaquín Rivero Valcarce	Metrovacesa y Metropark Aparcamientos	Arrendamiento de oficinas y plazas de garaje	Prestación de servicios	126

Las operaciones señaladas en el detalle adjunto entre Bami Newco, S.A. y Metrovacesa, S.A. son las señaladas con anterioridad durante el ejercicio 2007, en cumplimiento de los acuerdos societarios de separación alcanzados por los principales accionistas de Metrovacesa, S.A. (véanse Notas 1, 5 y 11).

Los contratos de arrendamiento de oficinas y plazas de garaje señalados han sido formalizados en condiciones de mercado.

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 2007 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
Miembros de la Alta Dirección	Metrovacesa	Contractual y Societaria: Remuneraciones percibidas por los miembros de la Alta Dirección	Remuneraciones	4.798
Miembros de la Alta Dirección	Metrovacesa	Contractual y Societaria: Indemnizaciones percibidas por la salida de Miembros de la Alta Dirección	Indemnizaciones	3.881
Consejeros ejecutivos	Metrovacesa	Contractual y Societaria: Remuneraciones percibidas por Consejeros Ejecutivos	Remuneraciones	1.958
Miembros de la Alta Dirección (8)	Metrovacesa	Contractual y societaria: Entrega de acciones de Metrovacesa	Otras	190

Consejeros Ejecutivos (8)	Metrovacesa	Contractual y societaria: Entrega de acciones de Metrovacesa	Otras	12
3 Consejeros ejecutivos	Metrovacesa	Contractual y Societaria: Indemnizaciones percibidas por la salida de 3 Consejeros Ejecutivos	Indemnizaciones	5.254
Caja Castilla La Mancha (1) (2)	Metrovacesa	Contractual y comercial: Préstamos y créditos concedidos a Metrovacesa	Acuerdo de financiación: Préstamos	12.256
Caja Castilla-La Mancha (1) (2)	Iruñesa de Parques Comerciales, S.A. y Metrovacesa	Contractual y comercial: Avales y garantías concedidas	Garantías y avales	13.479
Caja Castilla-La Mancha (1) (2) (3)	Metrovacesa	Contractual y comercial: Saldo en cuentas	Otras	37
CCM Desarrollo Industrial vinculada a Caja Castilla la Mancha (1)	CCM Desarrollo Industrial	Contractual y comercial: Compromiso por opción de compra en diversas parcelas sitas en "Polígono Romica" (Albacete)	Compromiso por opción de compra	3.215
CCM Desarrollo Industrial vinculada a Caja Castilla la Mancha (1) (4)	CCM Desarrollo Industrial	Societaria: Recepción de dietas por asistencia a Consejos	Pago asistencia a consejos	10
CCM Desarrollo Industrial vinculada a Caja Castilla la Mancha (1)	CCM Desarrollo Industrial	Contractual y comercial: Compra de diversas parcelas sitas en "Polígono Romica" (Albacete)	Compras de bienes	8.454
Bodegas Tradición SL, sociedad vinculada a D. Joaquín Rivero Valcarce	Metrovacesa	Comercial: Compra de artículos consumibles	Compra de bienes	8
-Finexpertia, S.L. vinculada a D. José Gracia Barba	Metrovacesa	Contractual: Recepción de servicios colaboración, asesoramiento financieros y jurídicos	Recepción de servicios	154

-Finexpertia, S.L. vinculada a D. José Gracia Barba	Metrovacesa	Contractual: Rescisión anticipada de servicios colaboración, asesoramiento financieros y jurídicos	Indemnizaciones	300
Edad Cero Sistema, S.L. vinculada a D. Santiago Fernández Valbuena	Metrovacesa	Contractual: Recepción de servicios colaboración, asesoramiento financieros y jurídicos	Recepción de servicios	6
Edad Cero Sistema, S.L. vinculada a D. Santiago Fernández Valbuena (5)	Metrovacesa	Contractual: Rescisión anticipada de servicios colaboración, asesoramiento financieros y jurídicos	Indemnizaciones	102
Miembros del Consejo de Administración	Metrovacesa	Societaria: Remuneraciones por pertenencia al Consejo de Administración	Remuneraciones	2.903
Miembros del Consejo de Administración	Metrovacesa	Societario: Aportaciones a seguros de vida	Aportaciones a Planes de Pensiones y seguros de vida	8
Miembros de la Alta Dirección	Metrovacesa y Metropark Aparcamientos	Contractual y comercial: Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Prestación de servicios	93
1 Miembro de la Alta Dirección	Metrovacesa	Contractual y comercial: Anticipo por compra de bienes inmobiliarios	Anticipo compra vivienda	6
Miembros de la Alta Dirección (6)	Metrovacesa	Contractual y comercial: Resolución de anticipo por compra de bienes inmobiliarios	Anulación compra vivienda	(20)
Miembros de la Alta Dirección (7)	Metrovacesa	Contractual: Aportación a Planes de Fidelización de Alta Dirección	Otras obligaciones de MVC con la Alta Dirección	1.635
Miembros de la Alta Dirección	Metrovacesa	Contractual: Aportaciones a Planes de Pensiones y seguros de vida	Aportaciones a Planes de Pensiones y seguros de vida	66
Antares S.L. y Edad Cero Sistema S.L., vinculadas a D. Santiago Fernández Valbuena	Metrovacesa y Metropark Aparcamientos	Contractual y comercial: Arrendamiento de oficinas y plazas de garaje	Contractual y comercial: Arrendamiento de oficinas y plazas de garaje	89
D. Julio de Miguel Aynat	Metropark Aparcamientos	Contractual y comercial: Arrendamiento de plaza de garaje	Prestación de servicios	2

1 Miembro de la Alta Dirección 1 Consejero Ejecutivo	1 Miembro de la Alta Dirección 1 Consejero Ejecutivo	Compromisos por cláusulas de blindaje	Otras	2.465
---	---	---------------------------------------	-------	-------

- (1) Caja Castilla La Mancha no es miembro directo del Consejo de Administración de Metrovacesa, pero participa a través de su filial CCM Corporación, S.A. que es accionista y miembro del Consejo de Administración.
- (2) 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.
- (3) Acuerdos de financiación: esta operación corresponde a inversiones financieras-tesorería positiva de Metrovacesa, S.A. contratada con dicha entidad financiera.
- (4) Otras: esta operación corresponde a la recepción de dietas por asistencia de 4 sociedades del Grupo Metrovacesa, S.A. a Consejos de CCM Desarrollo Industrial.
- (5) El importe detallado se origina por rescisión anticipada de los contratos de asesoramiento respectivos.
- (6) Se corresponde a la devolución de un anticipo por la compra de una vivienda
- (7) Aportación de Metrovacesa, S.A. a los Planes de Fidelización de directivos de la sociedad
- (8) Remuneración en forma de entrega de acciones de Metrovacesa, S.A.

No se han indicado los saldos procedentes de Gecina, sociedad participada al 26,99% por Metrovacesa, dado que no han sido aportados por esta sociedad a fecha de comunicación de esta información, si bien no consta en la contabilidad de Metrovacesa la realización de operaciones de tráfico significativas con esta sociedad, con la excepción del alquiler mencionado en el punto 1.

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
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	Ingresos Financieros facturados por CCM, S.A.	130
Promociones Alegrosa, S.A.	Ingresos Financieros facturados por Metrovacesa	10
Promociones Vallebramen, S.L.	Ingresos Financieros facturados por Metrovacesa	215
Resiter Integral, S.A.	Ingresos para Metrovacesa por arrendamientos de activos	417

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 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 Dominante como de su Grupo, y que hayan sido comunicadas a la Sociedad, indicando los cargos o funciones que en estas sociedades ejercen:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
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 Indirecto	-
	Damon Athletic 2000	46,11 Indirecto	-
	Cresa Internacional Projects, S.L.	40,00 Indirecto	-
	Fábrica Nova Parc, S.L.	24,69 Indirecto	Presidente Consejo de Administración
	Fiordino, S.L.	46,11 Indirecto	Presidente y Consejero Delegado
	Fincas Tamarit, S.L.	41,90 Indirecto	-
	Global Consulting Partners, S.L.	9,02 Indirecto	Vicepresidente
	Guils Lake, S.A.	50,00 Indirecto	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 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.	49,93 Indirecta	-
Samar Development, S.L.	38,40 Indirecta	-	

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
Román Sanahuja Pons	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.	34,58 Indirecta	Presidente y Consejero Delegado
	Tesana 97, S.L.	76,42 Indirecta	Presidente y Consejero Delegado
	Valencia Park Siglo XXI, S.L.	41,27 Indirecta	Presidente Consejo de Administración y Consejero Delegado
	Vila de Badalona, S.L.	50,00 Indirecta	-
Román Sanahuja Escofet	Sacresa Terrenos Promoción, S.L.	11,27 Indirecta	-
	Verdhabitats, S.L.	33,30	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.	11,26 Indirecta	Consejero y representante persona física del presidente (Fiordino S.L.)
	Fábrica Nova Parc, S.L.	5,80 Indirecta	Consejero
	Fincas Tamarit, S.L.	3,60 Indirecta	Administrador Único
	Fiordino, S.L.	11,26 Indirecta	Consejero
	Sanafet Explotación y Medios Inmobiliarios, S.L.	11,27 Indirecta	Vicepresidente y Consejero Delegado

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
Román Sanahuja Escofet	Parque Residencial Valderas, S.L.	6,12 Indirecta	Presidente Consejo de Administración
	Promoció D'Habitatges Castellarnau, S.L.	30,00 Indirecta	Presidente y Consejero Delegado
	Promoción Peninsular Siglo XXI, S.L.	11,27 Indirecta	Consejero
	Proyectos e Inmuebles de Galicia, S.L.	5,58 Indirecta	-
	Rua Nova Interland, S.L.	11,27 Indirecta	-
	Samar Development, S.L.	9,30 Indirecta	Administrador Único
	Sarriá Park, S.L.	11,27 Indirecta	Consejero
	Siglo XXI Park, S.L.	8,37 Indirecta	Vicepresidente Consejo de Administración
	Tesana 97, S.L.	3,57 Indirecta	Consejero
	Valencia Park Siglo XXI, S.L.	9,98 Indirecta	Consejero Delegado
	Javier Sanahuja Escofet	Valencia Park Siglo XXI, S.L.	13,94 Indirecta
Cresa International Projects, S.L.			Consejero
Sacresa Terrenos Promoción, S.L.		11,27 Indirecta	-
Verdhabitats, S.L.		33,30	Consejero
Compañía de la Nueva Plaza de Toros de Barcelona, S.L.		3,13 Indirecta	Consejero
Damon Athletic, S.L.		11,26 Indirecta	-
Fábrica Nova Parc, S.L.		6,03 Indirecta	-
Fincas Tamarit, S.L.		3,64 Indirecta	-
Fiordino, S.L.		11,26 Indirecta	Consejero
Global Consulting Partners, S.L.		2,20 Indirecta	Consejero
Parque Residencial Valderas, S.L.		25,25	Consejero



Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
Javier Sanahuja Escofet	Sanafet Explotación y Medios Inmobiliarios, S.L.	11,27 Indirecta	Consejero
	Promoció D'Habitatges Castellarnau, S.L.	6,17 Indirecta	-
	Promoción Peninsular Siglo XXI, S.L.	11,27 Indirecta	Consejero
	Proyectos e Inmuebles de Galicia, S.L.	5,63 Indirecta	-
	Rua Nova Interland, S.A.	11,27 Indirecta	Administrador Único
	Samar Development, S.L.	9,38 Indirecta	-
	Sarriá Park, S.L.	11,27 Indirecta	Consejero
	Siglo XXI Park, S.L.	8,45 Indirecta	-
	Tesana 97, S.L.	2,77 Indirecta	Consejero
Pablo José Ugarte Martínez	Iru de Promociones e Inmuebles, S.A.	-	Presidente del Consejo de Administración
	Promociones y Desarrollos Arroniz, S.A.	-	Presidente del Consejo de Administración
	Grupo de Empresas HC, S.A.	-	Consejero
	Parque Residencial Getafe, S.L.	-	Consejero

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 como personas jurídicas, y se detallan a continuación:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
Román Sanahuja Pons	Cartera Cresa Sicav, S.A.	Presidente del Consejo
	Inversiones Cresa II Sicav, S.A.	Presidente del Consejo
	Inversiones Financieras Cresa Sicav, S.A.	Presidente del Consejo
	Inversiones Cresa 3 Sicav, S.A.	Presidente del Consejo
Roman Sanahuja Escofet	Inversiones Cresa II Sicav, S.A.	Consejero
	Inversiones Cresa 3 Sicav, S.A.	Consejero

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
Javier Sanahuja Escofet	Cartera Cresa Sicav, S.A.	Consejero
	Inversiones Financieras Cresa Sicav, S.A.	Consejero
	Inversiones Cresa II Sicav, S.A.	Consejero
	Inversiones Cresa 3 Sicav, S.A.	Secretario Consejero
José Manuel Lara Bosch	Antena 3 Televisión, S.A.	Presidente del Consejo
	Banc de Sabadell, S.A.	Consejero
	Compañía de Distribución Integral Legista, S.A.	Representante persona física del Consejero Espasa Calpe, S.A.
Pablo Ugarte Martínez	Hispanet Tesorería Sicav, S.A.	Secretario Consejero

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

El importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados por los miembros de los órganos de administración de la Sociedad ascendió a 10.127 miles de euros, según el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Sueldos, retribución fija	919	2.353
Retribución variable	1.039	-
Atenciones Estatutarias	2.839	2.721
Indemnizaciones	5.254	-
Dietas	64	100
Otros	12	532
Total	10.127	5.703

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 2007 a 8 miles de euros. La Sociedad tiene contratado un seguro de responsabilidad civil de Consejeros y Altos Directivos.

La Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones con respecto a los miembros de su Consejo de Administración adicionales a las del resto de empleados (véase Nota 5-n).

La Sociedad 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

Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) durante los ejercicios 2007 y 2006 puede resumirse en la forma siguiente:

Número de Personas		Miles de Euros									
		2007					2006				
		Retribuciones Salariales			Otras Retribuciones	Total	Retribuciones Salariales			Otras Retribuciones	Total
2007	2006	Fijas	Variable	Total			Fijas	Variables	Total		
13	15	2.842	1.956	4.798	3.881	8.679	3.377	1.036	4.413	108	4.521

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 567 miles de euros (para 17 directivos), 761 miles de euros (para 23 directivos) y 823 miles de euros (para 23 directivos) para los ejercicios 2007, 2006 y 2005.

Adicionalmente, durante este ejercicio 2007 se han satisfecho 3.881 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 8.679 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 2007 y 2006 a 14 y 22 miles de euros en 2007 y 2006, respectivamente.

La Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones con respecto a los miembros de la Alta Dirección adicionales a las del resto de empleados (véase Nota 5-n). El importe de las aportaciones de la empresa al Plan de Pensiones para altos directivos ha sido de 51 miles de euros.

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 dos contratos relativas a determinados supuestos en caso de despido, que suponen un compromiso laboral cifrado en términos económicos en 2.465 miles de euros.

29. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes a los ejercicios 2007 y 2006 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	
	2007	2006
Auditor principal y entidades vinculadas	320	261
Otros auditores	270	1.513
	590	1.774

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 2007 y 2006 a 1.293 y 22 miles de euros, respectivamente, y corresponden fundamentalmente a trabajos de asesoramiento contable y fiscal en relación con las operaciones de activos y segregación de Gecina del ejercicio 2007. Se han contratado otros trabajos de asesoramiento extraordinario con otros auditores externos distintos del principal por importe de 890 y 1.559 miles de euros para los ejercicios 2007 y 2006 respectivamente.

Los honorarios del auditor principal representan aproximadamente un 0,1% 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 gestiona su capital para asegurar que las compañías del Grupo serán capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximizan el retorno de los accionistas a través del equilibrio óptimo de la deuda y fondos propios.

La estrategia del conjunto del Grupo continúa incidiendo en la diversificación geográfica, con la adquisición de activos en Europa Occidental, así como la focalización de la compañía en el negocio patrimonial.

La estructura de capital del Grupo incluye, deuda, que está a su vez constituida por los préstamos y facilidades crediticias detalladas en la nota 20, caja y activos líquidos y fondos propios, que incluye capital, reservas beneficios no distribuidos según lo comentado en la Nota 17 y Nota 18 respectivamente.

El Área Financiera, responsable de la gestión de riesgos financieros, revisa la estructura de capital semestralmente, así como el ratio de Deuda neta sobre GAV.

El coste de capital así como los riesgos asociados a cada clase de capital son considerados por el Comité de Inversiones del Grupo, en el que participa entre otros el Director Financiero, a la hora de evaluar, para su aprobación o rechazo, las inversiones propuestas por las Áreas de Negocio.

El objetivo del Grupo es no sobrepasar el 55% en el ratio de Deuda Neta/GAV y más concretamente en el caso del ratio de Deuda Neta con recurso/ GAV asociado no sobrepase del 50%.

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.
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 (7-12 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 2007 asciende a 622.848 miles de euros, de los cuales 112.430 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 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 2007 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 (*)		
	31-12-2007	31-12-2008	31-12-2009
A tipo de interés fijo o protegido	4.193.182	2.820.733	2.352.107
A tipo de interés variable	2.959.565	2.673.278	2.768.645
Endeudamiento	7.152.747	5.494.011	5.120.754
% Tipo fijo/Total deuda	58,62%	51,34%	45,93%

(*) Deuda a valor nominal.

Teniendo en cuenta las condiciones contractuales de las financiaciones existentes al 31 de diciembre de 2007 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 13.126 miles de euros en el resultado del ejercicio 2008, 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 12.889 miles de euros en el resultado del ejercicio 2008.

Hemos de subrayar que si no existieran coberturas el impacto de una bajada de tipos de interés del 1% supondría que los intereses pagados durante el ejercicio 2008 seguirían siendo superiores en 25.552 miles de euros a los equivalentes cubiertos.

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.

Como operación de especial relevancia cabe destacar la financiación de la adquisición de la torre sita en Canary Wharf que es ocupada por la sede central del banco HSBC.

Esta adquisición se espera refinanciar a largo plazo durante el ejercicio 2008 para lo cual se ha contratado un derivado denominado "Gilt lock" que ha fijado el tipo base de la refinanciación en el 4,896% para una financiación a 20 años y para un importe de 725.000 miles de Libras esterlinas.

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, cuyo importe notional anual asciende a 102.647 miles de euros con vencimientos en los años 2014 y 2015 se desglosa en la Nota 20.

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, a excepción de la operación de Canary Warf y en este caso hablamos de un inquilino, la entidad financiera HSBC con rating crediticio AA) 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.

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. El retraimiento de la demanda de viviendas, especialmente en segunda residencia, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, que ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector, que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2008. El Grupo Metrovacesa entiende que su relativa menor exposición al producto residencial, la calidad de sus inversiones inmobiliarias (60,2% del valor de mercado bruto de sus activos -GAV-) y su adecuado ratio de endeudamiento sobre el valor de mercado de sus activos (50,58% del GAV) permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el ejercicio 2008.

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería consolidado para el ejercicio 2008, elaborado sobre la base de negocio recurrente del Grupo, son las siguientes:

Presupuesto de tesorería	Miles de euros
Cobros promociones	408.273
Cobros por rentas	246.873
Desinversiones en activos fijos	303.955
Pagos promociones	(234.445)
Amortización principal préstamos	(1.448.490) (a)
Intereses	(387.282)
Otros, neto	(74.060)
Total cobros menos pagos	(1.185.176) (a)
Necesidades de financiación, neta de disponible en líneas de crédito	(1.152.234) (a)

(a) De este importe 1.104.520 miles de euros corresponden a la deuda relacionada con la adquisición del edificio HSBC, que el grupo espera refinanciar sin problemas debido a la calidad del activo subyacente.

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2008 y los análisis de sensibilidad realizados por el grupo al ejercicio permite concluir que el grupo Metrovacesa será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose.

Riesgo de tipo de cambio

Hasta la adquisición del edificio situado en Canary Wharf el Grupo Metrovacesa no tenía un riesgo de tipo de cambio significativo ya que la práctica totalidad de sus activos y pasivos, ingresos y gastos están denominados en euros.

La operación de Canary Wharf supuso la adquisición de un edificio por el que se desembolsó, incluidos gastos de la operación, 1.142.000 miles de Libras esterlinas.

El contrato de alquiler del inquilino es a largo plazo, 20 años, por lo que se ha considerado que el activo permanecerá dentro del Grupo Metrovacesa ese plazo.

La forma de cubrir el riesgo de cambio derivado de un activo adquirido en libras esterlinas ha consistido en por un lado la obtención de un pasivo, financiación, en libras esterlinas, inicialmente por un periodo corto de tiempo pero que se refinanciará a largo plazo, el mismo que el contrato de alquiler, por un importe de 810.000 miles de libras esterlinas y la realización de un seguro de cambio a 20 años por la diferencia entre los 1.142.000 miles de libras y los 810.000 miles de libras, es decir por 332.000 miles de libras.

De esta forma queda cubierto el riesgo de cambio y en el escenario de la venta del activo en el año 2.027 no se generarán minusvalías ni plusvalías por tipo de cambio.

30. Hechos posteriores

Con fecha 5 de enero de 2008, Undertake Options, S.L.U., sociedad perteneciente al Grupo Sanahuja ha presentado la solicitud de autorización de una oferta pública de adquisición sobre la totalidad de acciones de Metrovacesa, S.A., al precio de 83,21 euros. El Grupo de sociedades al que pertenece UNDERTAKE, es titular de 49.115.925 acciones de metrovacesa representativas de un 70,52% de su capital social. Esta Oferta pública de adquisición ha sido admitida a trámite por la Comisión nacional del mercado de valores el día 15 de enero de 2008.

Con fecha 8 de febrero de 2008 el Consejo de Administración ha acordado proponer a la Junta General de Accionistas el proyecto de fusión por absorción de la Metrovacesa, S.A. a 9 sociedades del Grupo, en las cuales es accionista único, con objeto de reorganizar e incorporar a la cabecera del mismo determinados activos. El objetivo último de dicho proyecto no es otro que incorporar el valor de dichos activos, actualmente diluidos en la estructura societaria actual, a la matriz, junto con la simplificación organizativa y mercantil que conlleva

Anexo I Perímetro de consolidación

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Coste Neto a 31-12-2007 Miles de Euros	Accionista	Auditores
			2007	2006			
GRUPO O MULTIGRUPO:							
Centros Comerciales-							
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%	38	Metrovacesa	BDO Audiberia
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A. (1)	Madrid	C. Comercial	100%	100%	2.824	Metrovacesa / Metrovacesa Rentas	BDO Audiberia
La Maquinista Vila Global, S.A. (1)	Barcelona	C. Comercial	100%	100%	59.934	Metrovacesa	PriceWaterhouse Coopers
Metroparque, S.A. (1)	Vizcaya	C. Comercial	100%	100%	52.212	Metrovacesa/Euesa	PriceWaterhouse Coopers
Áreas Comerciales en Estaciones de Tren Españolas, S.A. (1)	Madrid	C. Comercial	60%	60%	1.327	Metrovacesa	Attest Consulting
Paseo Comercial Carlos III, S.A. (1)	Madrid	C. Comercial	50%	50%	22.805	CCM	Attest Consulting
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L. (1)	Alicante	C. Comercial	80%	80%	14.021	CCM/Euesa	PriceWaterhouse Coopers
Inmobiliaria Metrogolf, S.A. (1)	Lisboa	C. Comercial	100%	100%	1.000	Metrovacesa	KPMG
Construcción y venta-							
Durbask, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	75%	75%	225	Metrovacesa/Pegesa	-
Fonfir 1, S.L. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	-	Metrovacesa	-
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A. (2)	Oporto	Const. y Venta	50%	50%	2.078	Metrovacesa	KPMG
Inmobiliária Duque D'Avila, S.A. (2)	Lisboa	Const. y Venta	50%	50%	4.907	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 Cántabro 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%	219	Metrovacesa	-
Inm. Zabálburu Gestora de Comunidades, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	537	Metrovacesa	-
Naves industriales-							
Grupo Pegesa (2)	Guadalajara	Suelo Industrial	50%	50%	6.536	Metrovacesa	BDO Audiberia
Aparcamientos-							
Metropark Aparcamientos, S.A.(1)	Madrid	Aparcamientos	100%	100%	17.140	Metrovacesa	Attest Consulting
Oficinas-							
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%	3.669	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	Euesa/CCM/Metrópoli- tana Titular	BDO Audiberia

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación		Coste Neto a 31-12-2007	Accionista	Auditores
			Directa e Indirecta				
			2007	2006	Miles de Euros		
Platin 173 GmbH (1)	Alemania	G. Inmuebles	100%	-	-	Metrovacesa	-
Loin, S.A. (1)	Barcelona	G. Inmuebles	100%	-	24.315	Metrovacesa	-
Poject Maple II BV (1)	Holanda	G. Inmuebles	100%	-	281.149	Pentapolitano	Deloitte
Mchg Philippen Beheer BV (1)	Holanda	G. Inmuebles	100%	-	-	Jelone	Deloitte
Monteburgos, S.L. (1)	Madrid	G. Inmuebles	100%	-	264.272	Metrovacesa	-
MVC Koenigsallee I GmbH (1)	Alemania	G. Inmuebles	100%	-	498	Vertiarama	KPMG
MVC Koenigsallee II GmbH (1)	Alemania	G. Inmuebles	100%	-	92	Vertiarama	KPMG
MVC Koenigsallee III GmbH (1)	Alemania	G. Inmuebles	100%	-	211	Vertiarama	KPMG
MVC Koenigsallee IV GmbH (1)	Alemania	G. Inmuebles	100%	-	1.408	Vertiarama	KPMG
MVC Koenigsallee V GmbH (1)	Alemania	G. Inmuebles	100%	-	2.267	Vertiarama	KPMG
MVC Koenigsallee LP I S.à r.l. (1)	Alemania	G. Inmuebles	90%	-	547	Vertiarama	KPMG
MVC Koenigsallee LP II S.à r.l. (1)	Alemania	G. Inmuebles	90%	-	1.021	Vertiarama	KPMG
MVC Koenigsallee LP III S.à r.l. (1)	Alemania	G. Inmuebles	90%	-	5.163	Vertiarama	KPMG
MVC Koenigsallee LP IV S.à r.l. (1)	Alemania	G. Inmuebles	90%	-	33.787	Vertiarama	KPMG
MVC Koenigsallee LP V S.à r.l. (1)	Alemania	G. Inmuebles	90%	-	55.873	Vertiarama	KPMG
MVC Koenigsallee GP V S.à r.l. (1)	Alemania	G. Inmuebles	100%	-	12.482	Vertiarama	KPMG
MVC Koenigsallee Fixtures S.à r.l. (1)	Alemania	G. Inmuebles	100%	-	23.420	Vertiarama	KPMG
MVC Koenigsallee Immobilien I KG (1)	Alemania	G. Inmuebles	99%	-	(38)	Vertiarama	KPMG
MVC Koenigsallee Immobilien II KG (1)	Alemania	G. Inmuebles	99%	-	1.763	MVC Koenigsallee I GmbH/MVC Koenigsallee LP I S.à r.l.	KPMG
MVC Koenigsallee Immobilien III KG (1)	Alemania	G. Inmuebles	99%	-	4.150	MVC Koenigsallee I GmbH/MVC Koenigsallee LP I S.à r.l.	KPMG
MVC Koenigsallee Immobilien IV KG (1)	Alemania	G. Inmuebles	99%	-	14	MVC Koenigsallee I GmbH/MVC Koenigsallee LP I S.à r.l.	KPMG
MVC Koenigsallee Immobilien V KG (1)	Alemania	G. Inmuebles	99%	-	154	MVC Koenigsallee I GmbH/MVC Koenigsallee LP I S.à r.l.	KPMG
Otras-							
Expl. Urbanas Españolas, S.L. (Euesa) (1)	Madrid	Hotelera	100%	100%	1.125	Metrovacesa	-
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A. (1)	Lisboa	Alquiler	100%	100%	3.988	Metrovacesa	Paulo J. Macedo
Acoghe, S.L. (1)	Madrid	Hotelera	100%	100%	1.317	Metrovacesa	PWC
Holdig Jaureguizar 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%	40	Metrovacesa	-
Bami Berlin Grundstück GmbH (1)	Berlín	Valores mobiliarios	100%	100%	1.671	Metrovacesa	-
Bami Berlin Verwaltungs GmbH (1)	Berlín	Valores mobiliarios	100%	100%	28	Metrovacesa	-
Star Inmogestión, S.A. (1)	Madrid	Admón. y representación de I.I.C.	100%	100%	606	Metrovacesa	-
Sadorma 2003, S.L. (1)	Madrid	Hotelera	100%	100%	6.379	Metrovacesa/CCM	-

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación		Coste Neto a 31-12-2007	Accionista	Auditores
			Directa	e Indirecta			
			2007	2006	Miles de Euros		
Global Murex Iberia, S.L. (1)	Madrid	Const. Y venta	100%	100%	14	Metrovacesa/CCM	-
Zingurmun Iberia, S.L. (1)	Madrid	Const. Y venta	100%	100%	5	Metrovacesa	-
Atlantys Espacios Comerciales, S.L. (2)	Madrid	Const. Y Venta	50%	100%	11.860	Metrovacesa/CCM	-
Habitatrix, S.L.(1)	Madrid	Const. Y Venta	100%	100%	2.454	Metrovacesa/CCM	-
Pentapolitano, S.A. (1)	Madrid	Const. Y Venta	100%	100%	279.990	Metrovacesa/CCM	-
Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.L.(1)	Madrid	Alquiler	100%	-	34.901	Metrovacesa	-
Project Maple I BV (1)	Holanda	Valores	100%	-	281.094	Pentapolitano	Deloitte
Vertiarama, S.L. (1)	Madrid	Mobiliarios	100%	-	-	Metrovacesa/CCM	-
Global Carihuela, S.A. (1)	Madrid	Const. Y venta	100%	-	1	Metrovacesa/CCM	-
Desarrollos Estructurales Vaines, S.L. (1)	Madrid	Const. Y venta	100%	-	3	Metrovacesa	-
Varitelia Distribuciones, S.L. (1)	Madrid	Const. Y venta	100%	-	3	Metrovacesa	-
Vailen Management, S.L. (1)	Madrid	Const. Y venta	100%	-	3	Metrovacesa	-
Kognisalle sociedad civil (1)	Madrid	Const. Y venta	100%	-	4	Vertiarama/Global	-
Jelone Holding BV (1)	Holanda	Valores	100%	-	3	Carihuela	-
		Mobiliarios				Metrovacesa	Deloitte
ASOCIADAS:							
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L. (3)	Toledo	Suelo Industrial	40%	40%	204	Metrovacesa	Ernst & Young
Resiter Integral, S.A. (3)	Madrid	Residencias 3ª edad	49%	49%	59	Metrovacesa	-
Promociones Residenciales Sofetral, S.A. (3)	Madrid	Const. Y Venta	30%	30%	1.049	Metrovacesa	ECT Auditores
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%	-	Metrovacesa	-
Valdicsa, S.A. (3)	Valencia	Const y venta	33%	33%	1.341	Metrovacesa	-
L'Esplai Valencia, S.L. (3).	Valencia	Const. Y Venta	37%	37%	214	Metrovacesa	-
Jaureguizahar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L. (3)	Bilbao	Const. Y Venta	45%	45%	12.711	Holding Jaureguizahar	KPMG
Grupo Planiger, S.A. (3)	Madrid	Residencias 3ª edad	35%	35%	4.897	Metrovacesa	Attest
Grupo Asturcontinental (3)	Asturias	Const. Y Venta	45%	50%	534	Metrovacesa	Consulting
Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A. (3)	Valencia	Const. Y Venta	44%	44%	265	Metrovacesa	KPMG
Campus Patrimonial, S.A. (3)	Madrid	Const. Y Venta	44%	44%	2.588	Metrovacesa	Audiastur
Grupo Promociones Coto de los Ferranes (3)	Asturias	Const. Y Venta	45%	50%	2.284	Metrovacesa	ec.aud. SL
Planiger Milenium, S.A. (3)	Madrid	Residencias 3ª edad	35%	35%	652	Metrovacesa	Elena Quirol
Globalmet, S.A. (3)	Madrid	Construcción y venta	40%	40%	801	Metrovacesa	PWC
Promociones Vallebramen, S.L. (3)	Madrid	Construcción y venta	50%	50%	14.911	Metrovacesa	Audiastur
Promotora Inmobiliaria Margen Derecha, S.L. (3)	Bilbao	Const. Y Venta	73%	73%	13.050	Metrovacesa	ec.aud. SL
Fuencarral Agrupanorte, S.L. (artes AlqJunia, 13) (3)	Burgos	Const. Y Venta	42%	42%	2.520	Metrovacesa	KPMG
						Habitatrix	Deloitte
NO CONSOLIDADAS:							
Nazaret y Desarrollo, S.A.	Valencia	Const. Y Venta	17%	17%	255	Metrovacesa	-
Benicassim Golf, S.L.	Valencia	Const. Y Venta	15%	15%	1.695	Metrovacesa	-
Parque Central Agente Urbanizador	Valencia	Const. Y Venta	11%	11%	1.950	Metrovacesa	Ernst & Young
Live in Spain	Madrid	Publicidad	4%	4%	6	Metrovacesa	Deloitte
Volca Inmuebles, S.L.	Valencia	Const. Y venta	10%	10%	1.782	Metrovacesa	-
NO CONSOLIDADAS MANTENIDAS PARA LA VENTA							
Grupo Gecina	París	Alquiler	27%	69%	1.452.352	Metrovacesa	PWC/Mazars

- (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.



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

Informe de Gestión Consolidado del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2007



Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2007

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	Millones de Euros		% Variación
	2007	2006	
Ingresos por alquiler	256,9	202,1	27,1%
Ventas de activos	578,0	179,3	222,3%
Promoción de vivienda	611,1	621,8	-1,7%
Solares y terrenos	37,2	92,4	-59,7%
Servicios	8,1	5,5	47,1%
Total ingresos	1.491,3	1.101,2	35,4%
Margen bruto alquileres	241,5	189,0	27,8%
Margen bruto ventas de activos	92,0	15,3	502,7%
Margen bruto promoción de vivienda	196,5	235,4	-16,5%
Margen bruto solares y terrenos	24,7	54,6	-54,7%
Margen bruto servicios	6,6	2,9	125,0%
Total margen bruto	561,3	497,2	12,9%
Gastos de personal y estructura	(90,7)	(75,2)	20,6%
Beneficio operativo bruto (EBITDA) antes de variación de valor	470,5	422,0	11,5%
Variación de valor de las propiedades de inversión	484,4	488,0	-0,7%
Beneficio operativo bruto (EBITDA) después de variación de valor	954,9	910,0	4,9%
Amortizaciones	(6,9)	(6,5)	6,7%
Provisiones operativas	(1,3)	(1,2)	11,3%
Pérdidas netas por deterioro	(3,3)	2,0	-263,9%
Beneficio operativo neto (EBIT)	943,4	904,3	4,3%
Gastos financieros (netos de ingresos)	(341,2)	(224,1)	52,2%
Capitalización gastos Financieros	50,3	52,2	-3,7%
Resultado financiero neto	(290,9)	(171,9)	69,2%
Participación equivalencia	42,7	13,1	226,9%
Beneficio antes de impuestos (BAI)	695,2	745,5	-6,7%
Impuestos	(222,0)	(130,6)	70,0%
Resultado de actividades interrumpidas, neto	799,9	1.671,9	-52,1%
Minoritarios	(18,1)	(495,3)	-96,3%
BENEFICIO NETO ATRIBUIBLE	1.255,0	1.791,5	-29,9%

Evolución de los Ingresos y margen bruto

La cifra total de ingresos analítica durante 2007 ha ascendido a 1.491 millones de euros, representando un crecimiento del 35,4% con respecto al año anterior. El incremento de estos valores, en un ejercicio complejo para el Grupo, marcado por el proceso de separación de la filial francesa Gecina, con cambios muy significativos tanto en el accionariado como en el equipo directivo, y con un entorno económico y sectorial menos favorable que en ejercicios anteriores debe valorarse de forma muy positiva.

Del incremento experimentado en el total de los ingresos señalado, destaca el aumento de los ingresos de alquiler, que ascienden a 260 millones de euros, con un crecimiento del 27,1% respecto al año anterior. Las ventas de promoción residencial se mantienen prácticamente estables, totalizando 611 millones de euros en 2007, con un margen bruto porcentual situado en un 32,1%. Por otra parte, las ventas de suelo han ascendido a 37 millones de euros, habiendo sido el precio de venta un 23,5% superior a la valoración de los mismos al cierre de 2006.

La variación de valor de las propiedades de inversión asciende a 484 millones de euros en 2007 (sin Gecina). Esta cifra se basa en una tasación realizada por expertos independientes (Atis Real Estate).

El EBITDA alcanza los 471 millones de euros, con un crecimiento del 11,5%. Si se incluye la variación de valor de los activos, el EBITDA consolidado aumenta un 4,9%.

Resultado por actividad interrumpida (Gecina)

Como consecuencia del acuerdo de separación alcanzado por los principales accionistas de Metrovacesa, la sociedad francesa Gecina ha quedado integrada en la cuenta de resultados consolidados en el epígrafe de "Resultado de actividades interrumpidas", por cuanto dejará de formar parte del Grupo durante el primer semestre de 2008. De esta manera, los datos a consolidar de Gecina en la cuenta de pérdidas y ganancias en diciembre 2007 corresponden únicamente a los consolidados del primer semestre en dicho epígrafe, mientras que en las cifras de 2006 aparecen recogido la totalidad del ejercicio. Por este motivo, las cifras interanuales no resultan directamente comparables.

En el primer semestre de 2007, esta partida ascendió a 800 millones de euros, frente a 1.183 millones de euros del ejercicio anterior. De los 800 millones de euros, 595 millones de euros se corresponden con el incremento de valor de los inmuebles y 205 millones de euros con el beneficio generado por la actividad operativa.

Otras partidas

El resultado financiero neto ha variado un 69,2%, incremento acorde al crecimiento de la deuda de la compañía que ha servido para financiar los nuevos proyectos de inversión. A pesar del crecimiento sostenido del euribor durante el ejercicio 2007 (un 30% de crecimiento medio del euribor a 12 meses con respecto al 2006), se ha amortiguado el impacto gracias a la política de coberturas de la compañía. El coste medio efectivo de la deuda se sitúa en el 4,8%.

El resultado por puesta en equivalencia aumenta hasta 43 millones de euros, debido a un aumento en los resultados de las empresas participadas, causado principalmente por la aportación de las sociedades Globalmet, S.A., y Desarrollo Urbano de Patraix, S.A., que han llevado a cabo mayores ventas de suelo con respecto al ejercicio anterior.

El beneficio neto no es comparable

El hecho de que en 2007 sólo se incorporen 6 meses de Gecina frente a 12 meses en 2006 (motivado por su clasificación como actividad interrumpida) hace que las cifras interanuales no sean directamente comparables. El beneficio neto consolidado disminuye un 29,9% hasta 1.255 millones de euros. El beneficio por acción (BPA) del 2007 se sitúa en 12,45 €, una vez ajustado por la ampliación de capital liberada 1x20 de enero de 2007.

Pese a la falta de compatibilidad comentada, excluyendo el efecto neto de la variación de valor de los activos, el beneficio neto sería de 210 millones de euros, con una caída del 39,5%, debida principalmente a la consolidación de Gecina en 2007 sólo por 6 meses frente a los doce meses incorporados en 2006.

Deuda financiera

A final de diciembre de 2007, la deuda financiera neta del Grupo asciende a 6.948 millones de euros, frente a la deuda publicada en diciembre de 2006 de 9.478 millones de euros. Si bien ambas cifras no son comparables, ya que la de diciembre de 2006 incluye la deuda de la filial Gecina, excluyendo la deuda de Gecina, la deuda financiera a diciembre de 2006 sería de 5.279 millones de euros, y el incremento experimentado en el ejercicio 2007 se explicaría por las inversiones realizadas.

21

El ratio de endeudamiento (deuda financiera neta sobre valor de mercado de los activos o loan-to-value) se sitúa actualmente en un 50,9%. Calculada incluyendo la deuda sin recurso y el valor de los activos asociados, este ratio aumenta hasta el 54,0%. El 60% de la deuda está a tipo fijo o cubierta mediante derivados. El vencimiento medio de la deuda se sitúa en 5,7 años, con un coste medio del 4,8%. Si se calculase incluyendo la deuda sin recurso el vencimiento medio sería de 4,9 años, y el coste medio del 5,1%.

Inversiones realizadas en 2007

Las inversiones realizadas y formalizadas durante 2007 ascienden a 2.647 millones de euros, de los cuales 2.551 millones de euros se han invertido en patrimonio y los 96 millones de euros restantes en la adquisición de suelo.

Durante 2007 se han realizado inversiones por importe de 2.551 millones de euros en el negocio de alquiler. Por tipo de inversión, el 77% se corresponde con adquisiciones de edificios en explotación, y el 23% a proyectos en desarrollo o en mejoras de edificios. Destacan tres operaciones de compra de oficinas en Madrid, Londres y Dusseldorf (Alemania). La inversión de Madrid consiste en la adquisición de un edificio de oficinas en Arturo Soria, 343, que cuenta con cerca de 7.000 m² sobre rasante, representando una inversión de 38 millones de euros.

Por lo que respecta a la inversión en el Reino Unido, señalar que en abril de 2007 se acordó la adquisición de un edificio en Londres, por importe de 1.090 millones de libras esterlinas más gastos (aproximadamente 1.600 millones de euros). Se trata de la sede social de HSBC en Londres, propiedad hasta la fecha de adquisición del propio banco británico. El edificio está situado en el distrito financiero de Canary Wharf y cuenta con 45 plantas distribuidas entre una superficie alquilable de 76.000 m² sobre rasante y 28.000 m² bajo rasante. HSBC firmó el 31 de mayo con el Grupo cinco contratos de alquiler independientes, por un periodo mínimo de 20 años cada uno, una renta anual total de 43,5 millones de libras (aproximadamente 63,7 millones de euros), y revisiones anuales de inflación, con una revalorización anual mínima garantizada de 2,5%.

Las inversiones en Alemania se materializaron en la adquisición de dos complejos de edificios, operaciones que se materializaron formalmente en el cuarto trimestre del ejercicio. El primer complejo de edificios, ubicado en la zona "prime" de Dusseldorf, es una manzana de 7 edificios, con una superficie alquilable de 54.000 m² y alrededor de 400 plazas de garaje. La inversión realizada es de aproximadamente 266 millones de euros, con una tasa de ocupación del 97%. Estos edificios están alquilados a entidades financieras de primer nivel. El segundo complejo consiste en un único edificio, denominado Access Tower y ubicado en Frankfurt. Consta de 21 plantas, que disponen de 20.400 m² de superficie alquilable. El precio pagado fue de 60 millones de euros, aproximadamente, con una tasa de ocupación del 97%, e inquilinos de clase A, entre los que están la aseguradora Marsh, Nestlé y Lufthansa, entre otros.

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.

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 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 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 Memoria adjunta, se desglosan los contratos de cobertura de tipo de interés de la Sociedad (importes, vencimientos, valor de mercado, etc.).

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.

21

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:

Tipo de Operación	Tasa de Inflación	Miles de Euros	Vencimiento
Swap de inflación	3,07%	18.270	Febrero 2.015
Swap de inflación	3,07%	17.478	Abril 2.014
Swap de inflación	3,07%	3.400	Sep. 2.014
Swap de inflación	3,07%	26.450	Nov. 2014
Swap de inflación	3,07%	25.035	Dic. 2014
Swap de inflación	3,07%	12.014	Enero 2.015
		102.647	

Evolución previsible de la Sociedad

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 las principales ciudades de Francia, Alemania y Reino Unido.
- 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 del Grupo, 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 reducir del riesgo del negocio, como protección ante la desaceleración de la demanda producida durante el ejercicio 2007, a través de medidas como:

- Reducción de las compras de suelo a exclusivamente las de suelo finalista, para reducir el período 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 localidades en las que el Grupo desarrolla su actividad promotora, se seleccionan 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.

21

Previsiones de resultados

Las expectativas de evolución de los negocios para el Grupo Metrovacesa en 2008 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.

En la actividad de Promoción de Vivienda, al final del ejercicio 2007, se cuenta con una cartera de pre-ventas equivalente a más de 10 meses de facturación. En el momento actual, sin embargo, es difícil de prever la evolución definitiva de la fuerte caída de ventas experimentada durante el ejercicio 2007, si bien todo indica que las cifras de ventas y márgenes correspondientes a esta actividad se verán reducidas sensiblemente.

En la actividad de Gestión del Suelo, al igual que ocurre con la actividad de promoción de vivienda, se espera un descenso de la facturación en 2008, con márgenes brutos previsiblemente inferiores a los obtenidos en los últimos ejercicios.

Factores de riesgo

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

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.

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.

Competencia

El sector inmobiliario es muy competitivo y, en algunos países donde el Grupo desarrolla sus actividades, está muy fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas compañías. La desaceleración del sector, junto con la disminución de la liquidez en el mercado monetario, ha afectado durante el segundo semestre de 2007 la capacidad de las entidades financieras respecto a la concesión de préstamos a las sociedades del sector. Sin embargo, el posicionamiento del Grupo respecto al resto de sociedades del sector, con un peso de la actividad patrimonialista mucho más acentuada que el resto de la competencia, dejan al mismo con una ventaja competitiva en cuanto a su capacidad de endeudamiento.

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.

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:

1. Captar, motivar y retener a los mejores profesionales, ofreciendo un lugar atractivo para trabajar.
2. 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.
3. Gestionar actuaciones para promover el equilibrio entre la vida laboral y personal.
4. 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.
5. 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.
6. Rechazar el trabajo infantil, el forzoso y obligatorio.
7. 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.

Adquisición de acciones propias

Al 31 de diciembre de 2007, Metrovacesa poseía 13.413 acciones propias en autocartera, lo que suponía un 0,02% del Capital Social.

A lo largo del año 2007, la Sociedad adquirió un total de 44.032.888 acciones propias a un precio medio de 118,97 euros por acción, de las cuales 44.031.955 fueron amortizadas en cumplimiento de los acuerdos de separación ya mencionados, y vendió un total de 933 acciones a un precio medio de 81,43 euros por acción.

Investigación y Desarrollo

No se han realizado durante el año 2007 inversiones significativas en investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad del grupo.

Hechos posteriores al cierre

No se han producido otros hechos posteriores adicionales respecto a los ya señalados en la Nota 32 de la presente Memoria.

Información legal del artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores

De conformidad con lo establecido en el artículo 116 bis de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, introducido por la Ley 6/2007, de 12 de abril, a continuación se presenta la siguiente información:

a) **La estructura del capital, incluidos los valores que no se negocien en un mercado regulado comunitario, con indicación, en su caso, de las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera y el porcentaje del capital social que represente**

Al 31 de diciembre de 2007, el capital social de Metrovacesa, S.A. está representado por 69.653.472 acciones al portador de 1,5 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, y que confieren los mismos derechos y obligaciones, siendo necesaria la tenencia de diez acciones para asistir a las Juntas Generales.

b) **Cualquier restricción a la transmisibilidad de valores**

No existen restricciones estatutarias a la transmisibilidad de los valores representativos del capital social.

c) **Las participaciones significativas en el capital, directas o indirectas**

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Metrovacesa, S.A. tanto directas como indirectas, superiores al 3% 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 2007, son los siguientes:

Denominación Social del Accionista	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Grupo Sanahuja.	-	49.115.925	49.115.925	70,51%
ING Group .	-	4.665.192	4.665.192	6,70%
Citigroup Global Markets Limited	3.134.406	-	3.134.406	4,50%
Credit Suisse Group	-	3.387.578	3.387.578	4,86%
Total	3.134.406	57.168.695	60.303.101	86,58%

d) **Cualquier restricción al derecho de voto**

No existen restricciones a los derechos de voto.

e) **Los pactos parasociales**

No existen pactos parasociales en Metrovacesa, S.A.

f) **Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración y a la modificación de los estatutos de la Sociedad.**

Procedimiento de nombramiento, reelección y remoción de Consejeros

Los Consejeros afectados por propuestas de nombramiento, reelección o cese, se abstendrán de intervenir en las deliberaciones y votaciones que traten de ellas (Art. 27 del Reglamento del Consejo).

Los Consejeros serán designados por la Junta General o por el Consejo, de conformidad con las previsiones contenidas en la L.S.A. y en los Estatutos. Las propuestas de nombramiento de Consejeros que someta el Consejo a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte el Consejo, en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas, deberán estar precedidas de la correspondiente propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, y cuando el Consejo se aparte de las recomendaciones de dicha comisión habrá de motivar las razones de su proceder y dejar constancia en acta de éstas (Art. 22 del Reglamento del Consejo).

Las propuestas de reelección de Consejeros que el Consejo decida someter a la Junta General habrán de ser informadas por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, y se procurará que los Consejeros externos que sean reelegidos no permanezcan adscritos siempre a la misma Comisión (Art. 23 del Reglamento del Consejo).

El Consejo y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones dentro del ámbito de sus competencias procurarán que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia (Art. 24 del Reglamento del Consejo).

Los Consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de cinco años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración. Los Consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de reunión de la primera Junta General de Accionistas (Art. 25 del Reglamento del Consejo).

Supuestos de cese u obligación de dimisión de los Consejeros

Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando lo decida la Junta General o cuando se encuentren incurso en alguno de los siguientes casos:

- Cuando alcancen la edad límite estatutaria, que según se establece en el Art. 24 de los Estatutos Sociales, es de setenta y cinco (75) años, en consecuencia, cesarán automáticamente en la primera Junta General Ordinaria de Accionistas que se celebre con posterioridad a la fecha en que hayan alcanzado el referido límite de edad.
- Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como Consejero.
- Cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legal o estatutariamente previstos.
- Cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de la Compañía o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados.

El Consejero que termine su mandato o por cualquier otra causa cese en el desempeño de su cargo, no podrá prestar servicios en otra entidad que tenga por objeto social análogo al de la Compañía durante el plazo de dos años. El Consejo, si lo considera oportuno, podrá dispensar al Consejero saliente de esta obligación o acortar el plazo de vigencia de la misma (Art. 26 del Reglamento del Consejo).

Modificación de Estatutos

El artículo quince de los estatutos sociales establece que corresponde a la Junta General adoptar cualquier modificación de los mismos, para lo cual será necesario, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados titulares al menos de las dos terceras partes del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del 50% de dicho capital. Cuando concurren accionistas que representen menos de las dos terceras partes del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos sólo podrán adoptarse válidamente con el voto de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta.

g) Poderes de los miembros del consejo de administración y, en particular, los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones

A D. Jesús García de Ponga le fueron otorgados los más amplios poderes de representación tras su nombramiento como Director General. En su nombramiento como Consejero Delegado, le fueron delegadas todas las facultades que legal y estatutariamente corresponden al Consejo de Administración, excepto las indelegables por ley.

La Junta General de Accionistas celebrada con fecha 26 de junio de 2006 delegó en el Consejo de Administración la facultad de emitir, entre otros valores, obligaciones convertibles hasta un importe máximo de 1.000 millones de euros.

La Junta General de Accionistas celebrada con fecha 28 de junio de 2007 delegó en el Consejo de Administración la facultad de ampliar el capital social, al amparo de lo establecido en el artículo 153.1 b) de la Ley de Sociedades Anónimas, y con delegación para la exclusión del derecho de suscripción preferente, al amparo de lo establecido en el artículo 159.2 de la misma Ley.

En cuanto a las facultades para la adquisición de acciones propias, la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2007 autorizó al Consejo de Administración para que, de conformidad con lo establecido en el artículo 75 y concordantes de la Ley de Sociedades Anónimas, pudiera llevar a cabo la adquisición derivativa de acciones de Metrovacesa, S.A. El número máximo de acciones a adquirir no rebasará, sumándose al de las que ya posean la Sociedad adquirente y sus Sociedades filiales, el límite legal establecido, fijado en el 5% del capital en la Disposición Adicional Primera de la Ley de Sociedades Anónimas. La duración de la autorización es de 18 meses contados a partir de la fecha de celebración de la Junta General.

h) Acuerdos significativos que haya celebrado la Sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la Sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos, excepto cuando su divulgación resulte seriamente perjudicial para la Sociedad. Esta excepción no se aplicará cuando la Sociedad esté obligada legalmente a dar publicidad a esta información

Préstamo sindicado con RBS PLC, como banco agente, de 14 de marzo de 2005, para la adquisición de la sociedad Gecina (modificado por acuerdos de refinanciación de 5 de junio de 2006 y 27 de julio de 2007).

i) Los acuerdos entre la Sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición

Tal y como se señala en la Nota 27 de la Memoria, en la Sociedad sólo existen cláusulas de blindaje para un Consejero Ejecutivo y un miembro del Comité de Dirección. En ambos casos, la indemnización únicamente sería aplicable en los supuestos de extinción por iniciativa de la empresa, salvo caso de despido disciplinario declarado judicialmente procedente que no daría derecho a indemnización alguna.

Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes

Formulación de las cuentas anuales consolidadas (balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) e Informe de Gestión de Metrovacesa, S.A., y de su grupo consolidado, así como la propuesta de aplicación del resultado, referidos al ejercicio 2007.

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 2007 y recogido igualmente todo ello en 119 hojas de papel, numeradas, que comprenden de la número 1 a la 119 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 en la siguiente página a ésta diligencia.

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

Madrid, 8 de febrero de 2008

~~Edo~~ D. Pablo Usandizaga Usandizaga

VºBº D. Román Sanahuja Pons

Secretario del Consejo de Administración

Presidente del Consejo de Administración

D. Román Sanahuja Pons
Presidente

D. Jesús García de Ponga
Consejero Delegado

D. Javier Sanahuja Escofet
Vocal

D. Román Sanahuja Escofet
Vocal

Grupo de Empresas HC, S.A. Representada por D.
Ricardo Sanahuja Escofet
Vocal

Sacresa Terrenos Promoción, S.L. Representada por
D. Pablo Usandizaga Usandizaga
Vocal

D. José Manuel Lara Bosch
Vocal

D. José María Bueno Lidón
Vocal

D. Carlos Conde Duque
Vocal

Pablo José Ugarte Martínez
Vocal